VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO BYTOVÉ A NEBYTOVÉ JEDNOTKY V OKRESE ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF VALUATION FOR RESIDENTIAL AND COMMERCIAL UNITS IN THE DISTRICT OF ŽĎAR NAD SÁZAVOU

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE Bc. JAKUB DUFEK

AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE Ing. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ, Ph.D.

SUPERVISOR

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Jakub Dufek

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:

Srovnání vybraných způsobů ocenění pro bytové a nebytové jednotky v okrese Žďár nad Sázavou

v anglickém jazyce:

Comparison of selected methods of valuation for residential and commercial units in the district of Žďar nad Sázavou

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Určení ceny bytových a nebytových jednotek dle platného cenového předpisu.
Vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů, odhad tržní ceny na základě metody přímého porovnání, popis situace na trhu s bytovými i nebytovými jednotkami a srovnání nabídky s poptávkou v okrese Žďár nad Sázavou.
Stanovení ceny obvyklé a vyhodnocení jednotlivých použitých metod s ohledem na pracnost a množství potřebných podkladů.

Cíle diplomové práce:

Hlavním cílem práce je porovnání cen bytových a nebytových jednotek zjištěných vybranými metodami ocenění, a následné vyhodnocení, která z metod se nejvíce přiblíží k ceně obvyklé. Bude zjištěn stav realitního trhu a posouzena vhodnost jednotlivých použitých metod.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.
Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

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

Tato diplomová práce se zaměřuje na srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitosti typu bytové a nebytové jednotky v okrese Žďár nad Sázavou. Teoretická část popisuje základní pojmy spojené s oceňováním, popisuje metody oceňování a také oceňovanou lokalitu. Praktická část diplomové práce je zaměřena na ocenění bytů a nebytových jednotek podle platného cenového předpisu a to porovnávacím a nákladovým způsobem. Dále je provedeno ocenění metodou přímého porovnání a metodou výnosovou pro stanovení obvyklé ceny. V závěru práce jsou výsledky všech těchto metod porovnány.

Abstract

This diploma thesis is focused on the comparison of selected methods of apartment and commercial units valuation in the district of Žďár nad Sázavou. The theoretical part describes the basic notions connected with valuation, describes the methods of valuation and also the valuated location itself. The practical part deals with the apartment and commercial units valuation using these metods – the metods according to price provision, specifically comparative technice, then the komparative method itself byt not according to price provision and finály using the yield method for an assessment of the current price. In the conclusion there is comparison of all of these used methods.

Klíčová slova

Nemovité věci, jednotka, byt, vlastnictví, životnost, opotřebení, cena, podlahová plocha, ocenění podle cenového předpisu, metoda přímého porovnání, výnosová metoda, obvyklá cena.

Keywords

Real estate, an accommodation unit, an apartment, an onwership, a service life, a wear, a price, a floor area, a valuation using price provision, method of a direkt comparison, yield method, a current price.

Bibliografická citace

DUFEK, J. Srovnání vybraných způsobů ocenění pro bytové a nebytové jednotky v okrese Žďár nad Sázavou. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2015. 86 s., 12 s. příl. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

Prohlášení

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

V Brně dne ……

…….

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucímu mé diplomové práce, paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové Ph.D., za odborné vedení, vstřícný přístup, cenné rady a odbornou pomoc v průběhu řešení diplomové práce. Dále bych chtěl poděkovat rodině a přátelům za podporu, které se mi dostávalo po celou dobu studia.

OBSAH

1 ÚVOD 9
2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ 10
2.1 NEMOVITÉ A MOVITÉ VĚCI 10
2.1.1 Stavba 10
2.1.2 Pozemek 11
2.2 BYT, JEDNOTKA, NEBYTOVÝ PROSTOR 12
2.3 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI 13
2.3.1 Součást věci 13
2.3.2 Příslušenství věci 14
2.4 VLASTNICKÉ PRÁVO A SPOLUVLASTNICTVÍ 14
2.4.1 Povaha vlastnického práva a jeho rozsah 14
2.4.2 Spoluvlastnictví 14
2.4.3 Bytové spoluvlastnictví 15
2.5 CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ 16
2.6 POJMY A VÝPOČET ZÁKLADNÍCH VÝMĚR 17
2.6.1 Podlahová plocha 17
2.6.2 Zastavěná plocha 19
2.7 KATASTR NEMOVITOSTÍ 19
3 INFORMACE O LOKALITĚ 20
3.1 OKRES ŽĎÁR NAD SÁZAVOU 20
3.2 ŽĎÁR NAD SÁZAVOU 21
3.2.1 Historie 21
3.2.2 Doprava 21
3.2.3 Občanská vybavenost 21
3.2.4 Památky 22

3.3 NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ 22
3.3.1 Historie 22
3.3.2 Doprava 22
3.3.3 Občanská vybavenost 22
3.3.4 Památky 23
3.4 BYSTŘICE NAD PERNŠTEJNEM 23
3.4.1 Historie 23
3.4.2 Doprava 23
3.4.3 Občanská vybavenost 23
3.4.4 Památky 24
4 TRH S NEMOVITÝMI VĚCMI 25
4.1 OBECNÝ POPIS SITUACE NA TRHU S NEMOVITÝMI VĚCMI 25
4.2 POPIS SITUACE TRHU V ZADANÉ LOKALITĚ 25
4.2.1 Žďár nad Sázavou 25
4.2.2 Nové Město na Moravě 26
4.2.3 Bystřice nad Pernštejnem 26
5 METODY OCEŇOVÁNÍ 27
5.1 OCEŇOVÁNÍ BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH PROSTOR 27
5.1.1 Porovnávací způsob oceňování podle cenového předpisu 28
5.1.2 Metoda přímého porovnání 30
5.1.3 Výnosová metoda 31
5.1.4 Nákladový způsob ocenění 32
6 OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK 34
6.1 PŘEHLED OCEŇOVANÝCH BYTŮ 34
6.1.1 Byt č. 1, Nové Město na Moravě, Makovského 34
6.1.2 Byt č. 2, Nové Město na Moravě, Luční 35
6.1.3 Byt č. 3, Bystřice nad Pernštejnem, Nový Dvůr 36

6.1.4 Byt č.4, Žďár nad Sázavou, Haškova ... *37*

6.1.5 Stručný přehled oceňovaných bytových jednotek ... *38*

6.2 OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK POROVNÁVACÍ METODOU PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU ... 38

6.2.1 Byt č. 1, Nové Město na Moravě, Makovského ... *38*

6.2.2 Byt č. 2, Nové Město na Moravě, Luční ... *41*

6.2.3 Byt č. 3, Bystřice nad Pernštejnem, Nový Dvůr ... *43*

6.2.4 Byt č. 4, Žďár nad Sázavou, Haškova ... *46*

6.2.5 Výsledné ceny bytů zjištěné porovnávací metodou podle cenového předpisu ... *49*

6.3 OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ ... 51

6.3.1 Byt č. 1, Nové Město na Moravě, Makovského ... *51*

6.3.2 Byt č. 2, Nové Město na Moravě, Luční ... *52*

6.3.3 Byt č. 3, Bystřice nad Pernštejnem, Nový Dvůr ... *53*

6.3.4 Byt č. 4, Žďár nad Sázavou, Haškova ... *54*

6.3.5 Výsledné ceny bytů zjištěné metodou přímého porovnání ... *56*

6.4 TRŽNÍ OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK VÝNOSOVOU METODOU ... 57

6.4.1 Byt č. 1, Nové Město na Moravě, Makovského ... *57*

6.4.2 Byt č. 2, Nové Město na Moravě, Luční ... *58*

6.4.3 Byt č. 3, Bystřice nad Pernštejnem, Nový Dvůr ... *59*

6.4.4 Byt č. 4, Žďár nad Sázavou, Haškova ... *60*

6.4.5 Výsledné ceny bytů zjištěné výnosovou metodou ... *61*

6.5 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY PRO BYTOVÉ JEDNOTKY ... 63

7 OCENĚNÍ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK ... 65

7.1 PŘEHLED OCEŇOVANÝCH NEBYTOVÝCH JEDNOTEK ... 65

7.1.1 Nebytová jednotka č.1, Nové Město na Moravě, Masarykova ... *65*

7.1.2 Nebytová jednotka č.2, Bystřice nad Pernštejnem, Masarykovo náměstí ... *65*

7.1.3 Nebytová jednotka č.3, Žďár nad Sázavou, Haškova ... *66*

7.1.4 Nebytová jednotka č.4, Žďár nad Sázavou, náměstí Republiky *66*

7.1.5 Stručný přehled oceňovaných nebytových jednotek *67*

7.2 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK VÝNOSOVOU METODOU 67

7.2.1 Nebytová jednotka č.1, Nové Město na Moravě, Masarykova *67*

7.2.2 Nebytová jednotka č.2, Bystřice nad Pernštejnem, Masyrykovo náměstí *68*

7.2.3 Nebytová jednotka č.3, Žďár nad Sázavou, Nádražní *69*

7.2.4 Nebytová jednotka č.4, Žďár nad Sázavou, náměstí Republiky *70*

7.2.5 Výsledné ceny nebytových jednotek zjištěné výnosovou metodou *71*

7.3 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU 72

7.3.1 Nebytová jednotka č.1, Nové Město na Moravě, Masarykova *72*

7.3.2 Nebytová jednotka č.2, Bystřice nad Pernštejnem, Masarykovo náměstí *73*

7.3.3 Nebytová jednotka č.3, Žďár nad Sázavou, Nádražní *73*

7.3.4 Nebytová jednotka č.4, Žďár nad Sázavou, náměstí Republiky *74*

7.3.5 Výsledné ceny nebytových jednotek zjištěné nákladovým způsobem *74*

7.4 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY PRO NEBYTOVÉ JEDNOTKY 75

8 ZÁVĚR 76

9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ 78

10 SEZNAM OBRÁZKŮ 80

11 SEZNAM TABULEK 81

12 SEZNAM PŘÍLOH 83

1 ÚVOD

Oceňování nemovitých věcí se nejčastěji provádí za účelem zjištění či stanovení hodnoty zkoumaného objektu. Informace o odhadnuté nebo vypočtené ceně dále slouží k potřebám fyzických i právnických osob pro různé účely, kdy k nejčastějším patří koupě či prodej nemovitých věcí nebo například vypořádání v dědickém řízení.

Cílem této diplomové práce je srovnání různých metod ocenění bytových a nebytových jednotek v okrese Žďár nad Sázavou. Z důvodu absence bytových domů v menších obcích byly zvoleny tři větší města žďárského okresu, kterými jsou Nové Město na Moravě, Bystřice nad Pernštejnem a okresní město Žďár nad Sázavou. Celkem byly vybrány čtyři bytové jednotky dispozice 2+1, navzájem co nejpodobnější co se týká podlahové plochy, vybavení i technického stavu. Všechny oceňované byty jsou umístěné v bytových zděných domech bez výtahu a byly vystaveny v rozmezí let 1969 - 1975. Dva byty jsou umístěné v Novém Městě na Moravě, jeden v Bystřici nad Pernštejnem a poslední ve Žďáře nad Sázavou. V těchto městech byly vybrány i čtyři nebytové jednotky, tak aby bylo možné zhodnotit případnou vhodnost srovnání bytových jednotek s nebytovými jednotkami.

V úvodní části diplomové práce jsou definovány pojmy důležité pro oceňování nemovitých věcí, předně pak pro oceňování bytových a nebytových jednotek.

Ve třetí kapitole je popsána předmětná lokalita okresu Žďár nad Sázavou a především tři vybraná města. Je zde uveden stručný přehled o historii měst, dopravním řešení v obci, občanské vybavenosti i místních památkách.

Navazující čtvrtá kapitola se zabývá trhem nemovitých věcí, a to jak obecně, tak posléze přímo v dané lokalitě. Podrobněji je zde popsána situace na trhu především s bytovými a nebytovými jednotkami.

V šesté a sedmé kapitole se přistupuje k samotnému ocenění vybraných bytových a nebytových jednotek. Jsou zde zpracovány všechny vybrané metody ocenění, podle již v teoretické části popsaných postupů. Na závěr každého způsobu ocenění jsou shrnuty výsledky a zhodnocena vhodnost daného způsobu ocenění. Celkově byly vybrány čtyři základní způsoby ocenění a to – porovnávací metodou podle cenového předpisu, metodou přímého porovnání, výnosovou metodou a nákladovým způsobem ocenění.

Cílem mé diplomové práce, je především stanovení obvyklé ceny pro vybrané bytové a nebytové jednotky a zhodnocení vhodnosti jednotlivých metod ocenění.

2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

V této kapitole se seznámíme s jednotlivými základními pojmy, které budou v diplomové práci často používány. Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., účinný od 1. 1. 2014, řadu těchto pojmů vymezuje odlišně, než doposud platný občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.).

2.1 NEMOVITÉ A MOVITÉ VĚCI

Podle občanského zákoníku jsou nemovité věci definovány v § 498 zákona č. 89/2012 Sb., jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Dále občanský zákoník č. 89/2012 Sb. v § 498 říká, že veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. [1]

2.1.1 Stavba

Vymezením pojmu stavba se zabývá stavební zákon č. 183/2006 Sb. v § 2, který říká, že se za stavbu považují veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, na účel využití a dobu trvání. A dále, že stavba dočasná, je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. [4]

Dalším zákonem, který pojem stavba vymezuje, je zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., podle kterého se v části první § 3 stavby člení na:

- **stavby pozemní** – budovy, jako stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory. Dále jednotky a také venkovní úpravy.
- **stavby inženýrské a speciální pozemní** – těmi jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvoj energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru.

- **Vodní nádrže a rybníky**
- **Jiné stavby** [4]

2.1.2 Pozemek

Pojem pozemek definuje hned několik právních předpisů. Podle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) se pozemky pro účely oceňování člení na:

„a) stavební pozemky,

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

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

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)“ [2]

V § 9 odstavce 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se dále stavební pozemky pro účely oceňování člení na:

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

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

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

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

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

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

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí." [2]

Podle § 2, písm. A) zákona č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) se pozemkem rozumí část zemského povrchu, oddělené od sousední části hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práv a stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. [3]

Odlišně definuje pozemek také zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v § 2, odst. 1.

"b) stavební pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím a nebo regulačním plánem,

c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami." [4]

2.2 BYT, JEDNOTKA, NEBYTOVÝ PROSTOR

Dalšími stěžejními pojmy pro práci s touto diplomovou prací jsou: **byt, jednotka, nebytový prostor.** Tyto pojmy jsou opět definovány v různých předpisech.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku jsou v § 8 uvedeny následovně:

"Byt, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součásti a příslušenství, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání.

Nebytový prostor, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších včetně jejich příslušenství určených pro jejich užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu." [2]

Podle zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník):

„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“ [1]

Od pojmu nebytový prostor nový občanský zákon upouští.

Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. „*Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jenž vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“* [1]

Vyhláška č. 20/1012 Sb. O technických požadavcích na stavby vymezuje pojmy takto:

„*Místností je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.“* [5]

„Bytem je 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.“ [5]

„Obytnou místností je část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m^2. Kuchyň, která má plochu nejméně 12m^2 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 m^2; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.“ [5]

„Pobytovou místností je místnost nebo prostor, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby.“ [5]

2.3 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

2.3.1 Součást věci

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., v § 505 udává, že součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. [1, § 505]

A dále v § 506 říká, že součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných. Včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upraveno ve zdech. [1, § 506]

Součástí pozemku je také rostlinstvo na něm vzešlé. [1, § 507]

2.3.2 Příslušenství věci

Pojem příslušenství věci podle § 510 Občanského zákoníku je příslušenstvím věci vedlejší věc 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.“* [1, § 510]

Dále je v § 512 Občanského zákoníku uvedeno:

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

2.4 VLASTNICKÉ PRÁVO A SPOLUVLASTNICTVÍ

2.4.1 Povaha vlastnického práva a jeho rozsah

V § 1011 Občanského zákoníku je uvedeno, že vše co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím. [1, § 1011]

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

2.4.2 Spoluvlastnictví

Jako spoluvlastníci jsou označovány osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně. A jsou považováni za jedinou a nakládají s věcí jako jediná osoba. Každý ze spoluvlastníků má také právo k celé věci, to je však omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka. [1, § 1012 a násl.]

Spoluvlastnický podíl

Každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu. Ten vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vyjádření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci.

Spoluvlastník je oprávněn nakládat se svým podílem podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu ostatním spoluvlastníkům. [1, § 1122 a násl.]

Správa společné věci

- *„Každý ze spoluvlastníků je oprávněn k účasti na správě společné věci.*
- *Při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů.“* [1, § 1126]

2.4.3 Bytové spoluvlastnictví

Dále uvedená ustanovení o bytu platí také pro nebytový prostor a pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

„Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictvím nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty.“ [1, § 1158]

Občanský zákoník dále vymezuje důležité pojmy:

Jednotka – zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. [1, § 1159]

Společné části – jsou části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Vždy je jimi pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky užívání bytu. [1, § 1159, § 1160]

Spoluvlastnictví jednotky

Spoluvlastnictvím jednotky se zabývá občanský zákoník v § 1185, a uvádí se zde, že vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly, pokud to nebylo vyloučeno.

Spoluvlastníci zmocní společného zástupce. Ten bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. [1, § 1185]

Společenství vlastníků

Je právnická osoba, která je založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Tato právnická osoba však nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. [1, § 1194]

2.5 CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Pro oceňování je důležité umět rozlišit následující pojmy, které se v praxi často zaměňují:

Cena – používá se pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota – naproti tomu hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a na straně druhé prodávajícími. Jedná se tedy pouze o odhad. Existuje celá řada hodnot podle toho, jak jsou definovány. Některé, pro tuto práci důležité, jsou popsány níže.

Cena zjištěná – nebo také cena administrativní nebo úřední. Je zjištěná podle cenového předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška). [7, str. 47]

Cena pořizovací – které se také říká „cena historická“, je cenou, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení. U staveb se tedy jedná o cenu v době její výstavby bez odpočtu opotřebení. [7, str. 50]

Cena reprodukční – taktéž se používá termín „reprodukční pořizovací cena“. Je to cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. U staveb se zjišťuje podrobným položkovým rozpočtem, nebo pomocí agregovaných položek. Nejčastěji se však k výpočtu využívají technicko-hospodářské ukazatele (THU) - jednotkových cen za 1 m^3 obestavěného prostoru, 1 m^2 zastavěné plochy, apod. [7, str. 51]

Cena obvyklá – nebo také cena obecná nebo cena tržní. Je to cena, za kterou je možné věc prodat nebo koupit v daném čase a místě. Označuje se CO nebo COB. [7, str. 52]

Je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a to v § 2 odst. 1 následovně:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ [2, § 2]

Jednotková cena – jde o cenu za měrnou jednotku. Můžeme se též setkat s pojmy jednotková cena srovnávacího objektu, která je označována písmeny JCS. Pokud se jedná o cenu stanovenou v předpisu pro objekt standardního provedení, je nazývána základní cenou a označována ZC. [7, str. 54]

Věčná hodnota – pro níž se používá i pojmu “substanční hodnota“ nebo “časová cena“. Jde o reprodukční ceny věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku je pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. [7, str. 51]

Výnosová hodnota – nebo též “kapitalizovaná míra zisku“ nebo “kapitalizovaný zisk“. Jde o součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovité věci. U nemovitých věcí jí zjistíme z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů se započítávají odpisy, průměrná roční údržba, správa objektu, daň z nemovité věci, pojištění apod. [7, str. 51]

2.6 POJMY A VÝPOČET ZÁKLADNÍCH VÝMĚR

2.6.1 Podlahová plocha

Pojem podlahová plocha je pro účely oceňování definován v oceňovací vyhlášce č. 441/2012 Sb., v příloze č. 1:

(1) „Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislích konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jak ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

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

a. arkýřů a lodžií,

b. výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m^2 a jsou alespoň 2 m vysoké,

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

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

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

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

b. nezasklených lodžií koeficientem 0,20,

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

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

(5) Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.“ [6]

2.6.2 Zastavěná plocha

Zastavěná plocha je plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného objektu. V 1. NP se měří nad podnoží nebo podezdívkou, izolační přizdívky se nezapočítávají. U nezakrytých nebo poloodkrytých objektů je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu. [7, str. 25]

Pro potřeby oceňování je důležitá především definice uvedená v oceňovací vyhlášce v příloze č. 1:

„(1) Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžií a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

(2) Do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb. Pokud nejsou součástí nosných konstrukcí staveb, oceňují se samostatně.

(3) Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží.“ [6]

2.7 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí je soupisem a popisem věcí nemovitých s geometrickým určením jejich polohy. Jeho součástí je také evidence majetkoprávních vztahů a využívá se krom dalšího jako evidenční nástroj pro uskutečňování funkcí státu při ochraně právních vztahů a při využívání a ochraně věcí nemovitých. [9]

Platným zákonem je zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

3 INFORMACE O LOKALITĚ

3.1 OKRES ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Okres Žďár nad Sázavou leží ve východní části Českomoravské vrchoviny. Na jihu sousedí s okresy Třebíč a Brno-venkov, na východě s okresem Blansko, na severu s okresy Svitavy a Chrudim a na západě s okresy Havlíčkův Brod a Jihlava.

Okres Žďár nad Sázavou je typický vysokým podílem obyvatel bydlících ve venkovských obcích do dvou tisíc obyvatel a nižším podílem obyvatel bydlících ve městech s deseti tisíci a více obyvateli

Okres Žďár nad Sázavou

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Žďár nad Sázavou

Města: Bystřice nad Pernštejnem, Nové Město na Moravě, Svratka, Velká Bíteš, Velké Meziříčí, Žďár nad Sázavou

Sídlo okresu: Žďár nad Sázavou

Rozloha: 1 579 km²

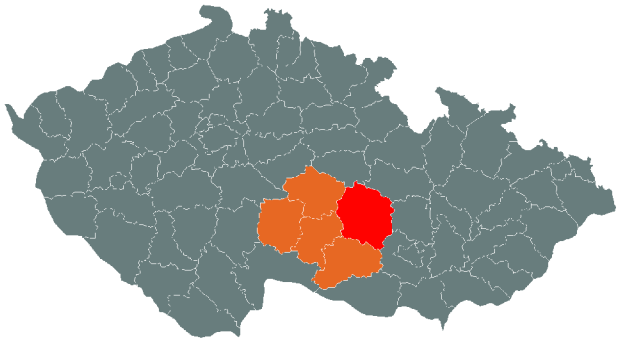
Počet obyvatel: 118 550

Průměr na obec: 681 obyvatel

Hustota zalidnění: 75 ob./km² (49,4% obyvatel žije ve městech)

Počet obcí: 174 (z toho 6 měst, 10 městysů)

Počet katastrů: 301



Obr. č. 1 – Mapa ČR s vyznačeným okresem Žďár nad Sázavou

3.2 ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

Žďár nad Sázavou je okresní město ležící v Českomoravské vrchovině uprostřed chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Počet obyvatel podle malého lexikonu obcí čítá 21 669 osob a je tak výrazně největším městem v okrese Žďár nad Sázavou.

3.2.1 Historie

Historie města je úzce spjata s rozvojem žďárského cisterciáckého kláštera a sahá až do poloviny 13. Století. Žďár nad Sázavou byl na město povýšen v roce 1607 kardinálem Františkem z Ditrichštejna. Většími stavebními změnami prochází Žďár na přelomu století, kdy je postavena železnice, a vznikají četné průmyslové podniky. Hlavně pak v souvislosti s výstavbou Žďárských strojíren a sléváren dochází v 50. letech k prudkému nárůstu počtu obyvatel. Tímto se podstatně změnil i ráz města a okolní krajiny. Byla zahájena rozsáhlá přestavba celého města, vzniklo moderní, správní a obchodní centrum a na obvodu města nová sídliště. Při této rozsáhlé přestavbě bylo mnoho starých domů i cenných historických objektů nahrazeno panelovými domy. [10]

3.2.2 Doprava

Nedaleko centra města je umístěna železniční stanice, která vznikla v době výstavby železniční tratě mezi Havlíčkovým Brodem a Tišnovem. O 60 let později byl vystavěn nový „jižní koridor“ který spojuje Brno s Prahou a na němž Žďár leží.

Ve městě funguje hromadná doprava, která zahájila provoz už v roce 1957. V současné době je provozováno 14 linek MHD.

Do výstavby dálnice D1 procházel městem hlavní tah mezi Brnem a Prahou a i dnes je tato silnice I/37 spojující spíše již Pardubice a Brno velmi frekventovaná.

3.2.3 Občanská vybavenost

Ve Žďáře nad Sázavou se v současné době nachází 4 základní školy, 2 gymnázia, 4 střední odborné školy, 3 střední odborné učiliště a 2 vyšší odborné školy. Je zde veškerá občanská vybavenost okresního města – kina, pošty, galerie, muzea, divadlo. Ze sportovních aktivit město nabízí tři plavecké bazény, zimní stadión, sportovní haly a další. [11]

3.2.4 Památky

Již zmíněný bývalý cisterciácký klášter získal dnešní podobu při rozsáhlých přestavbách za opata Václava Vejmluvy v první polovině 18. Století. Přestavby navrhl architekt Jan Blažej Santini-Aichel. Vrcholem tvorby tohoto známého architekta je dominanta Žďáru, poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře. Tato jedinečná architektonická památka byla v roce 1994 zapsána do světového dědictví UNESCO. Mezi mnoha dalšími památkami za zmínku stojí například radnice postavená již na konci 16. století nebo třeba barokní most postavený za opata Bernarda Henneta kolem roku 1760. [11]

3.3 NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ

Nové Město na Moravě se nachází poblíž hranice mezi Čechami a Moravou na jižním okraji Žďárských vrchů. Počet obyvatel je podle posledních informací 10 506 a je tedy po Žďáru nad Sázavou a Velkém Meziříčí třetím nejlidnatějším městem Žďárského okresu.

3.3.1 Historie

Založení města se datuje k roku 1250, a to zakladatelem cisterciáckého kláštera ve Žďáře nad Sázavou, Bočkem z Obřan. V roce 1850 se Nové Město stalo sídlem okresního hejtmanství a od roku 1906 má Nové Město přívlastek "na Moravě". V roce 1949 bylo sídlo okresu přeneseno do Žďáru nad Sázavou. Novější dějiny jsou ovlivněny zejména založením reálného gymnázia v roce 1894 a vybudováním železnice z Tišnova do Žďáru nad Sázavou v roce 1905. A taktéž rozvojem lyžování od konce 19. století a s ním spojenou výrobou lyží. [12]

3.3.2 Doprava

Novým Městem na Moravě prochází železniční trať spojující Žďár nad Sázavou a Tišnov, vlaky zde staví na nádraží nebo na zastávce blízko nemocnice. Nově od roku 2014 je ve městě zřízena také hromadná městská doprava. Jsou provozovány dvě jednosměrné okružní linky autobusové dopravy. [13]

3.3.3 Občanská vybavenost

V Nové Městě na Moravě jsou dvě základní školy, gymnázium a odborné učiliště. Nachází se zde okresní nemocnice, kulturní dům, kino, galerie, muzeum, pošta a mnoho míst pro sportovní vyžití. V současné době probíhá výstavby městských lázní.

3.3.4 Památky

Centrum města se zachovalým historickým jádrem tvoří městskou památkovou zónu. Nejstarší památkou je katolický kostel sv. Kunhuty na Vratislavově náměstí, jehož gotický presbytář pochází ze 14. Století. Dále se zde nachází zámek ze 16. století, který byl do původní podoby přestavěn v 1. polovině 18. století. V zámku je dnes Horácká galerie, kde je uložený originál sochy zvané "Raněný", jejímž autorem je významný sochař Jan. Štursa. [14]

3.4 BYSTŘICE NAD PERNŠTEJNEM

Město Bystřice nad Pernštejnem leží 24 km východně od Žďáru nad Sázavou na říčce Bystřice. Počet obyvatel podle posledních informací je 8 444. Správní obvod zahrnuje téměř jednu třetinu okresu Žďár nad Sázavou.

3.4.1 Historie

Historie Bystřice nad Pernštejnem je úzce spjata s hradem Pernštejn, kdy na přelomu 12. a 13. století dochází k první kolonizaci této části Vysočiny. Díky podpoře Pernštejnů se původní osada prudce rozvíjí a prosperuje až do roku 1585. V tomto roce vypukl velký požár, který společně se zapadající slávou Pernštejnů zapříčinil úpadek města, trvající až do vlády Josefa II.

V novějších dějinách město zaznamenalo prudší rozkvět v 19. století, kdy došlo k rozvoji řemesel. Největší stavební rozmach je však spojen až s těžbou uranové rudy v 60. letech 20. století. [15]

3.4.2 Doprava

Bystřicí nad Pernštejnem prochází železniční trať spojující Žďár nad Sázavou a Tišnov. Ve městě také funguje hromadná doprava, kterou tvoří jediná autobusová linka, jejímž provozovatelem je Zlatovánek s.r.o. z Poličky. Město leží na silnici II. Třídy č. 19.

3.4.3 Občanská vybavenost

V Bystřici je 9 fungujících školských zařízení, pošta, kulturní dům a kino. Pro sportovní vyžití slouží několik sportovních areálů, lanové centrum, tělocvičny Jednotky nebo Sokola a také venkovní vyhřívané koupaliště.

3.4.4 Památky

Za zmínku stojí například kostel svatého Vavřince, který byl vystaven v raně gotickém stylu ve 13. století. Další kostel svaté Trojice původně sloužící evangelíkům, postavený v roce 1615. Další významnou památkou je Aueršperk v místní části Dvořiště a další zřícenina hradu Zubštejn v nedaleké obci Pivonice. [16]

4 TRH S NEMOVITÝMI VĚCMI

4.1 OBECNÝ POPIS SITUACE NA TRHU S NEMOVITÝMI VĚCMI

Trh nemovitostí, jako i jiné ekonomické systémy, můžeme rozdělit na objekty trhu (ty, které trh tvoří), subjekty trhu (ty, které se trhu účastní) a na vzájemné vazby mezi nimi.

Specifika trhu s nemovitými věcmi jsou zejména v určité exkluzivitě nemovitých věcí, které jsou vždy svým způsobem jiná, originální a jednoznačně daná svou polohou. Další význačným rysem je pomalejší vyrovnávání nabídky a poptávky a jejich obtížná předvídatelnost.

4.2 POPIS SITUACE TRHU V ZADANÉ LOKALITĚ

Pro následné ocenění bytových a nebytových jednotek v praktické části této diplomové práce, bylo důležité zejména pochopit souvislosti na trhu s těmito nemovitými věcmi. Zaměřil jsem se především na města – Žďár nad Sázavou, Nové Město na Moravě a Bystřice nad Pernštejnem. Při získávání informací mi byli velmi nápomocni předseda bytového družstva VRCHOVINA a úředníci odboru bytového hospodářství, zabývající se správou městských bytů v Bystřici nad Pernštejnem.

4.2.1 Žďár nad Sázavou

Z vybraných tří měst je Žďár nad Sázavou výrazně největší a je zde určitý předpoklad vyšších průměrných cen, nejen bytových a nebytových jednotek, ale i dalších nemovitých věcí, než v Novém Městě na Moravě a Bystřici nad Pernštejnem. Vliv na cenu nemovitostí, může mít i fakt, že se město nachází v CHKO Žďárských vrchů a platí zde tedy různá omezení případné výstavby či úpravy objektů.

Nabídka bytů ve Žďáře nad Sázavou je poměrně obsáhlá. Prodávají se bytové jednotky od dispozice 1+kk až po pětipokojové byty a to ve starších zděných nebo panelových bytových domech, ale též v nové výstavbě. Nabídka pronájmu bytových jednotek se jeví jako velmi dostatečná pro případné využití pro výpočet výnosové metody.

4.2.2 Nové Město na Moravě

Nové Město na Moravě má zhruba polovinu obyvatel oproti Žďáru nad Sázavou. Tomu přibližně odpovídá i počet vystavěných bytových jednotek. Ve městě je množství starších zděných i panelových domů orientovaných především na třech sídlištích. V posledních několika letech došlo k převodu mnoha městských bytů do soukromého vlastnictví. Prodej probíhal formou aukce a poptávka byla poměrně vysoká. Několik bytových domů zůstává ve vlastnictví bytového družstva VRCHOVINA, ale většina z nich již byla taktéž v minulosti převedena do soukromého vlastnictví. Na trhu se pravidelně objevují nabídky prodeje i pronájmu bytových jednotek, lze zaznamenat i přiměřenou poptávku.

Stálý zájem po nových bytech se dá předpokládat i díky pracovním příležitostem pro začínající rodiny, v novoměstské okresní nemocnici nebo podniku průmyslové výroby MEDIN a.s.

4.2.3 Bystřice nad Pernštejnem

Situace na trhu s nemovitými věcmi v Bystřici nad Pernštejnem je v porovnání s Novým Městem a Žďárem poměrně rozdílná. Především co se týká prodeje i pronájmu bytových jednotek, je sice vystavěno poměrně velké množství bytových domů na dvou sídlištích z období výrazného nárůstu obyvatelstva souvisejícího s těžbou uranové rudy v blízké Dolní Rožínce. Město však do této chvíle převedlo pouze 25 bytů do soukromého vlastnictví a 1363 bytů zůstává majetkem města. Tyto byty jsou městem pronajímány formou aukcí a poptávka je velmi vysoká. Další bytové domy jsou opět stejně jako v Novém Městě vlastnictvím bytového družstva VRCHOVINA, které některé z nich převedlo do soukromého vlastnictví. Celkově je však množství bytů soukromníků velmi malé a i z důvodu absence výstavby nových bytových jednotek se dá hovořit o téměř nulové nabídce prodeje bytů.

5 METODY OCEŇOVÁNÍ

5.1 OCEŇOVÁNÍ BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH PROSTOR

V zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., o ocenění majetku a služeb je uvedeno:

(1) „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

(4) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(5) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

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,

b) 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),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.“ [2]

5.1.1 Porovnávací způsob oceňování podle cenového předpisu

Pro stanovení ceny podle cenového předpisu používáme zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů. Vykonávacím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška).

Podle tohoto zákona je v § 8 o oceňování jednotek uvedeno:

„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.

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.

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.

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.

Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.

Pozemek, který je společnou částí jednotky, se ocení samostatně a jeho cena se přičte k ceně jednotky.“ [6]

Podle § 38 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. je 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, určena podle vzorce:

$$CJ_P = \sum_{i=1}^{n} CB_i) + pCP ,$$

kde CJ_p … cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

CB_i… cena i-tého bytu v Kč,

$_pCB$ …cena příslušného podílu jednotky na pozemku Kč,

i… pořadové číslo bytu v jednotce,

n… počet bytů v jednotce.

Cílem mé diplomové práce je pouze ocenění nemovité věci typu byt a nebytových jednotek, proto se dále nezabývám oceněním podílu jednotky na pozemku. Důvodem je, aby bylo možné srovnání výsledných cen různých metod ocenění.

Cena bytu porovnávacím způsobem je stanovena podle vzorce:

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P ,$$

kde CB_p… cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,

PP… podlahová plocha v m^2, určená podle přílohy č. 1 k této vyhlášce,

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

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

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

Základní cena upravená se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_V ,$$

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

ZC… základní cena v Kč za m^2 podle přílohy č. 27 tabulky č. 1 k této vyhlášce,

I_v… index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce:

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

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 a index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

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. [6]

5.1.2 Metoda přímého porovnání

Je metodou, kdy porovnáváme prakticky stejné věci nemovité s jejich inzerovanými nebo skutečně realizovanými cenami. Poté na základě uvedených podkladů následuje zdůvodnění a uvedení buď odhadnuté ceny, nebo rozmezí, v němž by se měla přiměřená cena pohybovat. [7]

Metodu můžeme použít za předpokladu, že máme možnost srovnání nejméně tří obdobných objektů, kde se shodují vnější i vnitřní charakteristické znaky. Porovnání jejich vzájemné polohy, velikosti využití, technického stavu a jejich inzerovaných nebo realizovaných prodejních cen určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Všechny porovnávané údaje musí být v posudku podrobně uvedeny a to včetně pramene, odkud byly získány. [7]

Prof. Bradáč v teorii oceňování uvádí, že je důležité si uvědomit, že inzerované ceny jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Cena odhadované nemovitosti proto nemůže být větší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji a obdobně nemůže být vyšší dosažené nájemné. [7]

V mé diplomové práci je databáze jak pro bytové tak nebytové jednotky vytvořena z různých webových stránek a to zejména (www.sreality.cz, www.jiho.moravskereality.cz, www.reality.cz, www.bezrealitky.cz, a jiné) Pro bytové jednotky je vytvořena databáze z bytů o dispozici 2+1 v požadované lokalitě a ve zděném bytovém domě, proto není použito jako hodnotící kritérium dispozice ani materiál zdiva.

Pro nebytové jednotky je potom vybrána databáze z co nejpodobnějších inzerovaných komerčních prostor, jako jsou prostory oceňované.

5.1.3 Výnosová metoda

Tato metoda vychází z čistě ekonomického hlediska a podnikatelského pohledu na vlastnictví věcí nemovitých jako věci, která má přinášet výnos. A je tedy dána velikostí kapitálu, který při uložení na úrokovou míru by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jenž by oceňovaná věc nemovitá přinášela.

Výpočet výnosovou metodou provádíme zpětně a to součtem všech předpokládaných budoucích výnosů z pronájmu. Tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti a proto je za potřebí, aby byly odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu. Což je částka, kterou je třeba dnes uložit, aby bylo možno tento předpokládaný výnos v budoucnu vyplatit. [7]

Definice podle prof. Alberta Bradáče zní: *„Výnosová hodnota věcí nemovitých je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“* [7]

Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem se určí podle vzorce

$$CV = N/p \cdot 100$$

kde

CV… cena určená výnosovým způsobem v Kč,

N… roční nájemné v Kč za rok, upravené podle následujících odstavců,

p… míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 vyhlášky 441/2013 Sb.

Dále podle § 32 odst. 2 oceňovací vyhlášky se roční nájemné určí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Pokud však tyto doklady nemáme k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné výší obvyklé ceny.

Podle § 32 odst. 5 oceňovací vyhlášky se roční nájemné za celou stavbu sníží o 40 % a o nájemné pozemku, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby.

V mé diplomové práci jsem provedl ocenění formou zjednodušeného výpočtu. To znamená, že odpočet výdajů odpovídá hodnotě, která je uvedena také ve výpočtu kombinace nákladové a výnosové metody v oceňovací vyhlášce. Uvedených 40 % odpovídá vynaloženým reálným nákladům. A to nákladům spojených s pronajímáním nemovitostí, které musí pronajímatel hradit v souvislosti s vlastnictvím nemovitých věcí. Jsou to zejména:

- daň z nemovitých věcí,
- náklady na opravu a údržbu objektu,
- pojištění objektu,
- správa nemovitých věcí,
- amortizace.

5.1.4 Nákladový způsob ocenění

Při tomto způsobu ocenění se vychází ze základní ceny obestavěného prostoru za m^3, nebo ze základní ceny podlahové plochy za m^2 bytových a nebytových jednotek, kterou uvádí příloha č. 1 oceňovací vyhlášky. Způsob ocenění je popsán v § 21 oceňovací vyhlášky:

„Cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, ve stavbách neuvedených v příloze č. 8 k této vyhlášce pod typem J,K, nebo kterou je nebytový prostor, nebo která zahrnuje soubor bytů a nebytových prostorů, nebo rozestavěná jednotka se určí nákladovým způsobem podle vzorce:“. [6]

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

kde

CJ_N ..... cena jednotky určená nákladovým způsobem v Kč,

CB_i ..... cena i-tého bytu nebo nebytového prostoru v Kč,

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

i ..... pořadové číslo bytu nebo nebytového prostoru v jednotce,

n ..... počet bytů nebo nebytových prostorů v jednotce.

Cena bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce:

$CB = PP \times ZCU$,

kde

CB ..... cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč,

PP ..... podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru v m^2, určená podle přílohy č. 1 k této vyhlášce,

ZCU ... základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m^2.

Základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce:

$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i$,

kde

ZCU ... základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m^2,

ZC ..... základní cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč,

K_1 ..... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 k této vyhlášce. U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient K_1 = 1,000,

K_4 .....koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (položky č. 7, 10, 12 až 17, 19 až 26 přílohy č. 11 tabulky č. 6 k této vyhlášce podle typu stavby u bytů v rodinných domech nebo položky č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 příloh č. 8 a 9 k této vyhlášce podle typu stavby v ostatních případech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se posuzují ve vztahu k vybavení stavby) se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54 ..... konstanty,

n .....součet cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 3 v příloze č. 21 k této vyhlášce s nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

K_5 ..... koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

K_i ..... koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994. [6]

6 OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK

6.1 PŘEHLED OCEŇOVANÝCH BYTŮ

6.1.1 Byt č. 1, Nové Město na Moravě, Makovského

Oceňovaný byt se nachází v 1. NP z celkových 2. NP cihelného bytového domu (bez výtahu) na adrese Makovského 104, Nové Město na Moravě. Byt je dispozičně řešen jako 2+1. Nachází se zde obývací pokoj, ložnice, kuchyně, koupelna, balkón, WC, a chodba. K bytu náleží dvě sklepní kóje. Byt je v původním stavu, byla vyměněna pouze původní okna za nová plastová. Bytový dům, ve kterém se oceňovaný byt nachází, byl postaven v roce 1969 a ke dni oceňování je jeho stáří 46 let. Mapa s polohou bytového domu předmětné bytové jednotky je součástí přílohy č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č.3.

Podlahové plochy bytu:

Kuchyň	9,26 m^2
Obývací pokoj	17,60 m^2
Ložnice	15,01 m^2
Koupelna	2,34 m^2
WC	0,75 m^2
Chodba	3,00 m^2
Balkón	2,25 m^2
Sklep	3,78 m^2
Sklep	10,80 m^2
Započitatelná podlahová plocha bytu:	47,96 m^2
Započitatelná podlahová plocha balkónu:	2,25 x 0,17 = 0,38 m^2
Započitatelná podlahová plocha sklepních kójí:	(3,78 + 10,80) x 0,10 = 1,46 m^2
Podlahová plocha celkem	**49,80 m^2**

6.1.2 Byt č. 2, Nové Město na Moravě, Luční

Oceňovaný byt se nachází ve 2. NP z celkových 3. NP cihelného bytového domu (bez výtahu) na adrese Luční 1320, Nové Město na Moravě. Byt je dispozičně řešen jako 2+1. Nachází se zde obývací pokoj, ložnice, kuchyně, koupelna, WC, chodba a šatna. K bytu náleží jedna sklepní kóje. Byt je v původním stavu, byla vyměněna pouze původní okna za nová plastová. Bytový dům, ve kterém se oceňovaný byt nachází, byl postaven v roce 1970 a ke dni oceňování je jeho stáří 45 let. Mapa s polohou bytového domu předmětné bytové jednotky je součástí přílohy č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č.3.

Podlahové plochy bytu:

Kuchyň	10,98 m^2
Obývací pokoj	15,78 m^2
Ložnice	12,01 m^2
Koupelna	2,34 m^2
WC	0,86 m^2
Chodba	6,21 m^2
Šatna	2,29 m^2
Sklep	8,04 m^2
Započitatelná podlahová plocha bytu:	50,47 m^2
Započitatelná podlahová plocha sklepních kójí:	8,04 x 0,1 = 0,80 m^2
Podlahová plocha celkem	**51,27 m^2**

6.1.3 Byt č. 3, Bystřice nad Pernštejnem, Nový Dvůr

Oceňovaný byt se nachází v 1. NP z celkových 2. NP cihelného bytového domu (bez výtahu) na adrese Nový Dvůr 644, Bystřice nad Pernštejnem. Byt je dispozičně řešen jako 2+1. Nachází se zde obývací pokoj, ložnice, kuchyně, koupelna, WC, a chodba. K bytu náleží dvě sklepní kóje. Byt je v původním stavu, byla vyměněna pouze původní okna za nová plastová. Bytový dům, ve kterém se oceňovaný byt nachází, byl postaven v roce 1975 a ke dni oceňování je jeho stáří 40 let. Mapa s polohou bytového domu předmětné bytové jednotky je součástí přílohy č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č.3.

Podlahové plochy bytu:

Kuchyň	7,80 m^2
Obývací pokoj	15,52 m^2
Ložnice	15,14 m^2
Koupelna	2,28 m^2
WC	0,85 m^2
Chodba	4,21 m^2
Sklep	6,27 m^2
Sklep	10,80 m^2
Započitatelná podlahová plocha bytu:	45,80 m^2
Započitatelná podlahová plocha sklepních kójí:	17,07 x 0,1 = 1,70 m^2
Podlahová plocha celkem:	**47,50 m^2**

6.1.4 Byt č.4, Žďár nad Sázavou, Haškova

Oceňovaný byt se nachází v 1. NP z celkových 4. NP cihelného bytového domu s výtahem nacházející se na ulici Haškova č.p. 34 ve Žďáře nad Sázavou. Byt je dispozičně řešen jako 2+1. Nachází se zde obývací pokoj, ložnice, kuchyně, koupelna, samostatné WC, komora a předsíň. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje. Byt je po částečné rekonstrukci interiéru. Rekonstrukce proběhla v roce 2010 a její součástí byla výměna oken a nově vyzděná koupelna a WC, namísto původního umakartového jádra. Bytový dům, ve kterém se oceňovaný byt nachází, byl postaven v roce 1974 a jeho stáří je tedy 41 let. Mapa s polohou bytového domu předmětné bytové jednotky je součástí přílohy č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č.3.

Podlahové plochy bytu:

Kuchyň	9,48 m^2
Obývací pokoj	17,03 m^2
Ložnice	11,90 m^2
Koupelna	2,48 m^2
WC	0,93 m^2
Chodba	5,63 m^2
Komora	2,24 m^2
Lodžie	3,45 m^2
Sklep	4,58 m^2

Započitatelná podlahová plocha bytu:	49,69 m^2
Započitatelná podlahová plocha lodžie:	3,45 x 0,20 = 0,69 m^2
Započitatelná podlahová plocha sklepních kójí:	4,58 x 0,1 = 0,45 m^2
Podlahová plocha celkem:	**50,83 m^2**

6.1.5 Stručný přehled oceňovaných bytových jednotek

Tab. č. 1- Přehled oceňovaných bytových jednotek

Byt č.	Adresa	Dispozice	Podlahová plocha [m^2]
1	Nové Město na Moravě, Makovského	2+1	49,80
2	Nové Město na Moravě, Luční	2+1	51,27
3	Bystřice nad Pernštejnem, Nový Dvůr	2+1	47,50
4	Žďár nad Sázavou, Haškova	2+1	50,83

6.2 OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK POROVNÁVACÍ METODOU PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

6.2.1 Byt č. 1, Nové Město na Moravě, Makovského

Obec: Nové Město na Moravě

Dispozice bytu: 2+1

Podlahová plocha bytu PP: 49,80 m^2

Základní cena podle přílohy č. 27: 16 561 Kč/m^2

Rok kolaudace stavby: 1970

Stáří stavby (y): 45 let.

Tab. č. 2 - Index konstrukce a vybavení – BYT č. 1

Index konstrukce a vybavení bytů - BYT č. 1, Nové Město na Mor., Makovského				
Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	IV.	Budova zděná	0,10
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, sušárna	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. Místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany s výhledem	0,03

6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Balkón, dvě sklepní kóje	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Ústřední vytápění	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně - technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

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

s = 1 – 0,005 x y = 1 – 0,005 x 45 = 0,775

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

I_v = (1 + 0,13) x (1 x 0,775) = 0,8758

Základní cena upravená ZCU = ZC x I_v = 16 561 x 0,8758 = 14 504 Kč/m^2

Tab. č. 3 – Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 1

Index trhu s nemovitými věcmi - BYT č. 1, Nové Město na Mor., Makovského				
Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Pozitivní změny - výstavba sportovního areálu, městských lázní	0,03
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

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

$I_t = 1 \times (1 + 0{,}02) = 1{,}02$

Tab. č. 4 – Index polohy – BYT č. 1

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

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$$

$I_p = 1 \times (1 + 0{,}08) = 1{,}08$

Cena bytu CB_p = PP x ZCU x I_t x I_p = 49,80 x 14504 x 1,02 x 1,08 = 795 684,79 Kč

Cena bytu č. 1 stanovená porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky je 795 685 Kč

6.2.2 Byt č. 2, Nové Město na Moravě, Luční

Obec:	Nové Město na Moravě
Dispozice bytu:	2+1
Podlahová plocha bytu PP:	51,27 m^2
Základní cena podle přílohy č. 27:	16 561 Kč/m^2
Rok kolaudace stavby:	1969
Stáří stavby (y):	46 let.

Tab. č. 5 - Index konstrukce a vybavení – BYT č. 2

Index konstrukce a vybavení bytů - BYT č. 2, Nové Město na Mor., Luční				
Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	IV.	Budova zděná	0,10
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, sušárna	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. Místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství úplné -standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Ústřední vytápění	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně - technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

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

$s = 1 – 0,005 \times y = 1 – 0,005 \times 46 = 0,770$

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

$I_v = (1 + 0,12) \text{ x } (1 \text{ x } 0,770) = 0,8624$

Základní cena upravená ZCU = ZC x I_v = 16 561 x 0,8624 = 14 282 Kč/m^2

Tab. č. 6 – Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 2

Index trhu s nemovitými věcmi - BYT č. 2, Nové Město na Mor., Luční				
Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	III.	Pozitivní změny - výstavba sportovního areálu, městských lázní	0,03
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

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

$I_t = 1 \text{ x } (1 + 0,02) = 1,02$

Tab. č. 7 – Index polohy – BYT č. 2

Index polohy- BYT č. 2, Nové Město na Mor., Luční				
Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04

3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD, dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$$

I_p = 1 x (1 - 0,01) = 0,99

Cena bytu CB_p = PP x ZCU x I_t x I_p = 51,27 x 14282 x 1,02 x 0,99 = 739 414,07 Kč

Cena bytu č. 2 stanovená porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky je 739 414 Kč

6.2.3 Byt č. 3, Bystřice nad Pernštejnem, Nový Dvůr

Obec:	Bystřice nad Pernštejnem
Dispozice bytu:	2+1
Podlahová plocha bytu PP:	47,50 m^2
Základní cena podle přílohy č. 27:	12 777 Kč/m^2
Rok kolaudace stavby:	1975
Stáří stavby (y):	40 let.

Tab. č. 8 – Index konstrukce a vybavení – BYT č. 3

Index konstrukce a vybavení bytů - BYT č. 3, Bystřice nad Pernštejnem				
Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	IV.	Budova zděná	0,10
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. Místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství úplné -standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Dvě sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Ústřední vytápění	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně - technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

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

s = 1 – 0,005 x y = 1 – 0,005 x 40 = 0,80

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

I_v = (1 + 0,12) x (1 x 0,800) = 0,8960

Základní cena upravená ZCU = ZC x I_v = 12 777 x 0,8624 = 11 448 Kč/m^2

Tab. č. 9 – Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 3

Index trhu s nemovitými věcmi - BYT č. 3, Bystřice nad Pernštejnem				
Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,02
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

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

$I_t = 1 \text{ x } (1 + 0{,}01) = 1{,}01$

Tab. č. 10 – Index polohy – BYT č. 3

Index polohy- BYT č. 3, Bystřice nad Pernštejnem				
Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka do 400 m, horší dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$$

I_p = 1 x (1 - 0,02) = 0,98

Cena bytu CB_p = PP x ZCU x I_t x I_p = 47,50 x 11448 x 1,01 x 0,98 = 538 233,45 Kč

Cena bytu č. 3 stanovená porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky je 538 233 Kč.

6.2.4 Byt č. 4, Žďár nad Sázavou, Haškova

Obec:	Žďár nad Sázavou
Dispozice bytu:	2+1
Podlahová plocha bytu PP:	50,83 m^2
Základní cena podle přílohy č. 27:	17 357 Kč/m^2
Rok kolaudace stavby:	1974
Stáří stavby (y):	41 let.

Tab. č. 11 – Index konstrukce a vybavení – BYT č. 4

Index konstrukce a vybavení bytů - BYT č. 4, Žďár nad Sázavou				
Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	IV.	Budova zděná	0,10
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, sušárna	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00

4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. Místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	II.	Příslušenství úplné -standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Lodžie, komora, sklepní kóje	0,00
8	Vytápění bytu	III.	Ústřední vytápění	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně - technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

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

s = 1 – 0,005 x y = 1 – 0,005 x 41 = 0,795

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

I_v = (1 + 0,13) x (1 x 0,795) = 0,8984

Základní cena upravená ZCU = ZC x I_v = 17 357 x 0,8984 = 15 594 Kč/m^2

Tab. č. 12 – Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 4

Index trhu s nemovitými věcmi - BYT č. 4, Žďár nad Sázavou				
Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

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

I_t = 1 x (1 - 0,01) = 0,99

Tab. č. 13 – Index polohy – BYT č. 3

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

$$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$$

I_p = 1 x (1 + 0,06) = 1,06

Cena bytu CB_p = PP x ZCU x I_t x I_p = 50,83 x 15594 x 0,99 x 1,06 = 831 799,59 Kč

Cena bytu č. 3 stanovená porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky je 831 800 Kč.

6.2.5 Výsledné ceny bytů zjištěné porovnávací metodou podle cenového předpisu

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

Všechny porovnávané byty mají přibližně stejnou podlahovou plochu s dispozicí 2+1. Jsou také umístěné ve zděných bytových domech přibližně stejného stáří. V indexu konstrukce a vybavení bytu jsou jen velmi malé rozdíly způsobené například absencí balkónu v bytě č. 2 a 3 a výsledná hodnota indexu vybavení je také ovlivněna rokem výstavby objektu, která je však v rozmezí šesti let. Dalším indexem ovlivňujícím výsledné ceny bytů je index trhu s nemovitými věcmi. Zde se na mírném rozdílu podílely pozitivně hodnocené změny v okolí obou bytů v Novém Městě na Moravě. Poslední index zasahující do výsledných cen je index polohy, který se pohybuje pro oceňované byty v rozmezí 0,99 – 1,06. Na výsledném rozdílu se podílely především znaky polohy pozemku v obci a osobní hromadná doprava. Zde vznikl rozdíl u obou oceňovaných bytů v Novém Městě na Moravě, kde bylo přihlédnuto k lepší poloze prvního bytu vzhledem k centru obce.

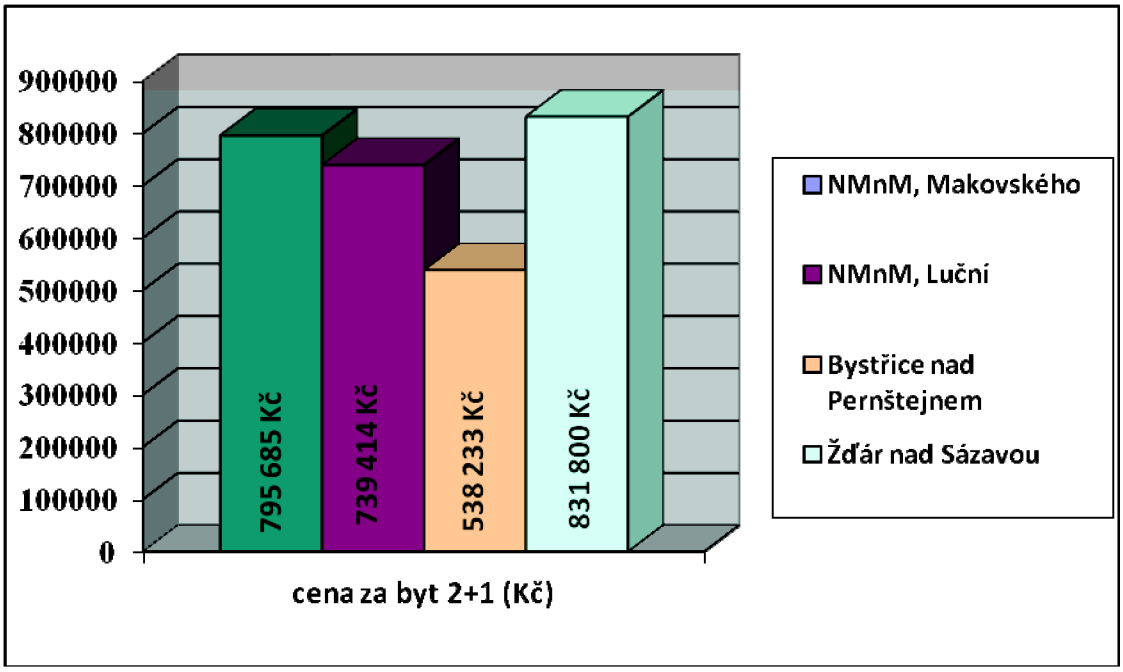
Z důvodu minimálních rozdílů v jednotlivých indexech i v podlahových plochách, je hlavním určujícím parametrem výsledné ceny základní cena na 1m^2 podle přílohy č. 27 oceňovací vyhlášky. Zde je potřeba zdůraznit, že velký rozdíl způsobilo zařazení Nového Města na Moravě do kategorie obcí nad 10 000 obyvatel a Bystřice nad Pernštejnem do kategorie pod 10 000 obyvatel, přičemž rozdíl mezi těmito městy není příliš velký a podílí se na něm především obce spadající do jejich katastrálního území.

Tab. č. 14 – Rekapitulace ocenění bytů porovnávacím způsobem podle cenového předpisu.

Označení	Obec	Dispozice	Podlahová plocha bytu	Cena zjištěná porovnávací metodou na 1 m^2	Cena zjištěná porovnávací metodou podle cenového předpisu
Byt č. 1	Nové Město na Moravě, Makovského	2+1	49,80	15 978 Kč	**795 685 Kč**
Byt č. 2	Nové Město na Moravě, Luční	2+1	51,27	14 422 Kč	**739 414 Kč**

Byt č. 3	Bystřice nad Pernštejnem, Nový Dvůr	2+1	47,50	11 331 Kč	**538 233 Kč**
Byt č. 4	Žďár nad Sázavou, Haškova	2+1	50,83	16 364 Kč	**831 800 Kč**

Pro přehledné znázornění výsledných cen jednotlivých bytů je zobrazen následující graf.



Obr. č. 2 – Graf srovnání výsledných cen podle cenového předpisu

6.3 OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

6.3.1 Byt č. 1, Nové Město na Moravě, Makovského

Tab. č. 15 – Databáze bytů 2+1 pro BYT č. 1

Byt č. 1 - Nové Město na Moravě 2+1, Makovského			
Označení	**Adresa**	**PP**	**Popis bytu**
1	Drobného	56	Byt se nachází v 1. NP ze 3. NP. V původním stavu, ústřední topení, 2 sklepní kóje
2	Drobného	53	Byt se nachází v 2. NP ze 3. NP. 2010 rekonstrukce jádra + odpady, plastová okna, balkón, sklep
3	Budovatelů	71	Byt se nachází v 5. NP ze 7. NP.(výtah), komora, zděné jádro, balkón, sklep, vytápění ústřední dálkové
4	Mírová	56	Byt se nachází ve 3. NP ze 4. NP (bez výtahu), rekonstrukce - plastová okna, koupelna, podlahy, 2 sklepní kóje, ústřední dálkové topení
5	Masarykova	73,5	Byt se nachází ve 4.NP ze 7.NP. (výtah), zděné jádro, balkón, sklep, ústřední vytápění

Tab. č. 16 – Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro BYT č. 1

Zjištění ceny metodou přímého porovnání - Byt č. 1, Nové Město na Moravě, Makovského												
Označení	**Cena požadovaná**	**Koeficient redukce na pramen ceny**	**Cena po redukci na pramen ceny**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**IO (1-7)**	**Cena možného prodeje v Kč**
1	740 000	0,89	658 600	0,95	1,03	1,00	0,95	1,02	1,00	1,04	0,9861	667 888
2	700 000	0,89	623 000	0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	0,98	0,94	0,9627	647 169
3	1 048 000	0,86	901 280	0,98	1,18	1,06	1,00	1,00	0,98	1,00	1,2013	750 274
4	850 000	0,89	756 500	0,95	1,03	1,10	0,95	0,96	1,00	1,01	0,9914	763 026
5	950 000	1,00	950 000	0,98	1,20	1,06	1,00	1,00	0,98	1,02	1,2461	762 402
Průměr												**718 152**
Směrodatná odchylka												56 055
Průměr mínus směrodatná odchylka												662 097
Průměr plus směrodatná odchylka												774 207
Koeficient úpravy: K1 Poloha v obci												

K2	Velikost PP	
K3	Stav bytu a vybavení	
K4	Balkon / lodžie	
K5	Podlaží (výtah)	
K6	Sklep (počet, velikost)	
K7	Úvaha znalce	
	Koeficient úpravy na pramen ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší	
	Index odlišnosti IO = (K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6 x K7)	
	Odhadovaná cena dle odborné úvahy	**718 000**

6.3.2 Byt č. 2, Nové Město na Moravě, Luční

Tab. č. 17 – Databáze bytů 2+1 pro BYT č. 2

Byt č. 1 Nové Město na Moravě 2+1, Luční			
Označení	**Adresa**	**PP**	**Popis bytu**
1	Drobného	56	Byt se nachází v 1. NP ze 3. NP. v původním stavu, ústřední topení, 2 sklepní kóje
2	Drobného	53	Byt se nachází v 2. NP ze 3. NP. 2010 rekonstrukce jádra + odpady, plastová okna, balkón, sklep
3	Budovatelů	71	Byt se nachází v 5. NP ze 7. NP. (výtah), komora, zděné jádro, balkón, sklep, vytápění ústřední dálkové
4	Mírová	56	Byt se nachází ve 3. NP ze 4. NP (bez výtahu), rekonstrukce - plastová okna, koupelna, podlahy, 2 sklepní kóje, ústřední dálkové topení
5	Masarykova	73,5	Byt se nachází ve 4.NP ze 7.NP. (výtah), zděné jádro, balkón, sklep, ústřední vytápění

Tab. č. 18 – Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro BYT č. 2

Zjištění ceny metodou přímého porovnání - Byt č. 1, Nové Město na Moravě, Makovského												
Označení	**Cena požadovaná**	**Koeficient redukce na pramen ceny**	**Cena po redukci na pramen ceny**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**IO (1-7)**	**Cena možného prodeje v Kč**
1	740 000	0,89	658 600	0,98	1,02	1,00	0,95	1,02	1,02	1,05	1,0374	634 866
2	700 000	0,89	623 000	0,98	0,99	1,10	1,00	1,00	1,00	0,96	1,0245	608 083

3	1 048 000	0,86	901 280	1,00	1,18	1,06	1,00	1,00	1,00	1,02	1,2758	706 434
4	850 000	0,89	756 500	0,98	1,02	1,10	0,95	0,96	1,02	1,03	1,0535	718 055
5	950 000	1,00	950 000	0,98	1,20	1,06	1,00	1,00	1,00	1,03	1,2840	739 900
Průměr												**681 468**
Směrodatná odchylka												56 862
Průměr mínus směrodatná odchylka												624 605
Průměr plus směrodatná odchylka												738 330
Koeficient úpravy: K1 Poloha v obci K2 Velikost PP K3 Stav bytu a vybavení K4 Balkon / lodžie K5 Podlaží (výtah) K6 Sklep (počet, velikost) K7 Úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
Index odlišnosti IO = (K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6 x K7)												
Odhadovaná cena dle odborné úvahy												**681 000**

6.3.3 Byt č. 3, Bystřice nad Pernštejnem, Nový Dvůr

Pro byt č. 3 v Bystřici nad Pernštejnem nebylo možné sestavit vhodnou databázi prodávaných nebo prodaných bytů a to i přes průběžné vyhledávání vhodné inzerce po dobu více než půl roku. Důvodem je skutečnost, že obec Bystřice nad Pernštejnem nepřevedla městské byty do osobního vlastnictví. Ve vlastnictví města je v současné době 1363 bytů na dvou městských sídlištích a pouze 25 bytů v soukromém vlastnictví. Další bytové jednotky jsou ve vlastnictví bytového družstva Vrchovina.

Současná situace na trhu s bytovými jednotkami v Bystřici nad Pernštejnem je tedy taková, že se dá hovořit o nulové nabídce jak starších tak nových bytů.

Z tohoto důvodu je ocenění bytových jednotek pomocí přímého porovnání pro obec Bystřice nad Pernštejnem nejenom nevhodné, ale v podstatě nemožné.

6.3.4 Byt č. 4, Žďár nad Sázavou, Haškova

Tab. č. 19 – Databáze bytů 2+1 pro BYT č. 4

Byt č. 4 - Žďár nad Sázavou, Haškova			
Označení	**Adresa**	**PP**	**Popis bytu**
1	Vančurova	54	Byt se nachází v 1. NP ze 4. NP, rekonstrukce domu 2005, zděné jádro, spíž, balkón, jedna sklepní kóje
2	Okružní	49	Byt se nachází v 2. NP ze 3. NP. 2010 rekonstrukce jádra + odpady, plastová okna, balkón, sklep, nově zateplen + nové zasklené lodžie
3	Brodská	56	Byt se nachází v 1. NP ze 4. NP, plastová okna, zděné jádro, balkón, sklep, výtah
4	Jiřího z Poděbrad	50	Byt se nachází v 2. NP ze 3. NP., nová koupelna, nová plastová okna, sklep 19m^2, vytápění lokální elektrické
5	Brodská	59	Byt se nachází v 2. NP ze 4. NP, plastová okna, rekonstrukce koupelny 2006, 2 sklepní kóje 10,9 m^2. Zateplení fasády 2013
6	Nerudova	53	Byt se nachází v 3. NP ze 4. NP, plastová okna, dům je zateplen 2009, 2 sklepní kóje, balkón, výtah
7	Haškova	52	Byt se nachází v 2. NP ze 4. NP, plastová okna, zasklená lodžie, plovoucí podlahy, sklep, dům je zateplen
8	Jiřího z Poděbrad	54	Byt se nachází v 2. NP ze 2. NP, kompletní rekonstrukce - zděné jádro, plastová okna, dvě sklepní kóje (4 + 4 m^2), v ceně bytu je dřevěný nábytek
9	Okružní	54	Byt se nachází v 2. NP ze 4. NP, zasklená lodžie, dům je po zateplení,
10	Okružní	57	Byt se nachází v 2. NP ze 5. NP, plastová okna, komora, nové rozvody vody, dům je zateplený
11	Brodská	57	Byt se nachází v 1. NP ze 3. NP, fasáda po zateplení + nové balkóny, spíž, chybí sporák, lze přikoupit garáž
12	Okružní	50	Byt se nachází v 2. NP ze 4. NP, 2010 rekonstrukce - okna, střecha, zateplení, výměna rozvodů, v bytě je komora

Tab. č. 20 – Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro BYT č. 4

Zjištění ceny metodou přímého porovnání - Byt č. 4, Žďár nad Sázavou												
Označení	Cena požadovaná	Koeficient redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Cena možného prodeje v Kč
1	1 260 000	0,88	1 108 800	1,02	1,03	0,97	1,00	0,99	1,00	0,98	0,9887	1 121 457
2	1 160 000	0,88	1 020 800	1,00	0,98	1,01	1,00	0,98	1,00	0,98	0,9506	1 073 844
3	860 000	0,86	739 600	1,03	1,06	0,93	1,00	1,00	1,00	0,92	0,9341	791 741
4	1 770 000	0,89	1 575 300	1,00	0,99	1,00	0,97	0,98	1,03	1,20	1,1632	1 354 290
5	950 000	0,87	826 500	1,03	1,09	0,94	0,97	0,98	1,02	0,95	0,9721	850 217
6	1 250 215	0,89	1 112 691	1,02	1,03	0,96	1,00	0,99	1,02	1,02	1,0388	1 071 101
7	1 100 000	0,89	979 000	1,00	1,02	0,98	0,97	0,98	1,00	1,03	0,9787	1 000 280
8	1 700 000	0,88	1 496 000	1,00	1,04	1,05	0,97	0,98	1,02	1,15	1,2176	1 228 607
9	1 160 000	0,89	1 032 400	1,00	1,04	0,94	1,01	0,98	0,97	1,00	0,9386	1 099 937
10	909 000	0,89	809 010	1,00	1,07	0,96	0,97	0,98	0,97	0,94	0,8903	908 660
11	830 000	0,89	738 700	1,03	1,07	0,94	1,01	0,99	0,97	0,90	0,9043	816 862
12	940 000	0,89	836 600	1,00	0,99	1,02	0,97	0,98	0,97	0,96	0,8939	935 926
Průměr												**1 021 077**
Směrodatná odchylka												177 973
Průměr mínus směrodatná odchylka												843 104
Průměr plus směrodatná odchylka												1 199 050
Koeficient úpravy: K1 Poloha v obci Velikost K2 PP Stav bytu a K3 vybavení K4 Balkon / lodžie K5 Podlaží (výtah) K6 Sklep (počet, velikost) K7 Úvaha znalce Koeficient úpravy na pramen ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
Index odlišnosti IO = (K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x K6 x K7)												
Odhadovaná cena dle odborné úvahy												**1 021 000**

6.3.5 Výsledné ceny bytů zjištěné metodou přímého porovnání

Pro výpočet ceny metodou přímého porovnání je potřeba zajistit vhodnou databázi podobných objektů. Databáze byla sestavována v průběhu více než šesti měsíců. Byly průběžně ukládány změny ve vývoji požadovaných cen, které se poté promítly do velikosti koeficientu redukce na pramen ceny. V některých případech byly stejné byty nabízeny na více webových stránkách za rozdílné požadované částky, v tomto případě byly vytvořeny průměry požadovaných cen a opět co možná nejvhodněji zvolen koeficient redukce. Pro tvorbu databáze byly použity pouze byty dispozice 2+1, a pro zohlednění jejich rozdílných podlahových ploch byl zařazen koeficient úpravy K2 (velikost PP).

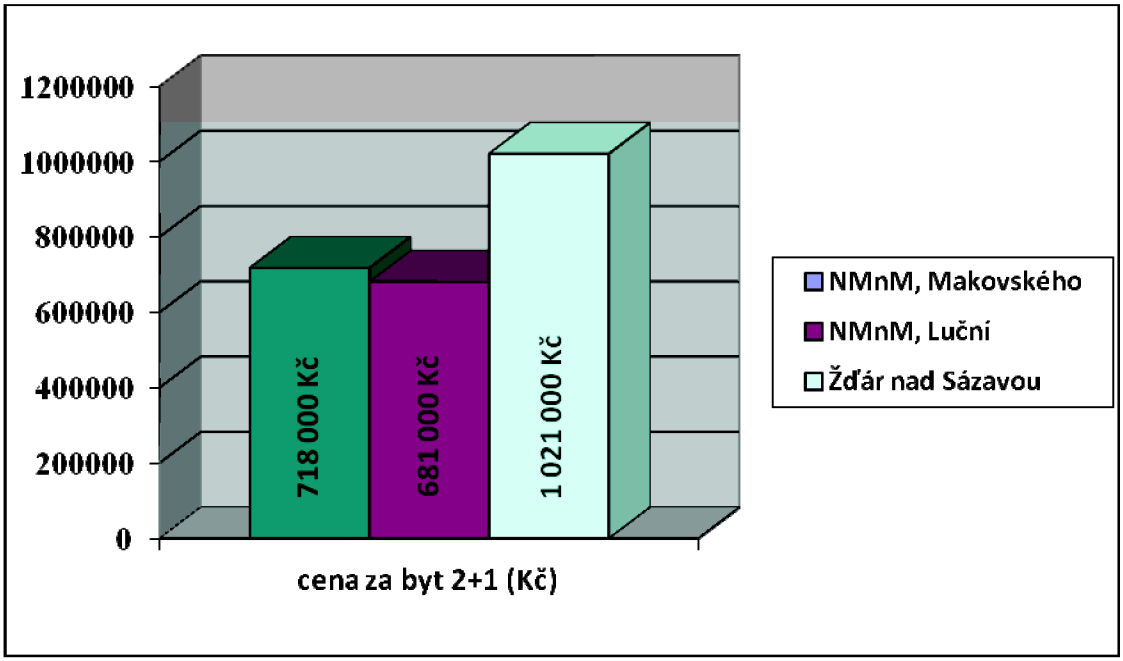
Pro oba byty v Novém Městě na Moravě byla sestavena databáze z inzerovaných vhodných bytů se zařazením jednoho bytu s uskutečněným prodejem.

Pro Bystřici nad Pernštejnem nebylo z důvodu popsaných již v kapitole (6.4.3) možno sestavit vhodnou databázi. Metoda přímého porovnání je pro tuto obec velmi nevhodná.

Naopak pro Žďár nad Sázavou se metoda přímého porovnání jeví jako velmi vhodná. Nabídka prodávaných bytových jednotek je zde velmi pestrá a množství srovnatelných bytů s dispozicí 2+1 dalo možnost sestavit obsáhlou databázi. Pro přehledné porovnání výsledných cen určených metodou přímého porovnání je zařazena následující tabulka a graf.

Tab. č. 21 – Rekapitulace ocenění bytů metodou přímého porovnání

Označení	Obec	Dispozice	Podlahová plocha bytu	Cena určená metodou přímého porovnání na 1 m^2	Cena určená metodou přímého porovnání
Byt č. 1	Nové Město na Moravě, Makovského	2+1	49,80	14 418 Kč	**718 000 Kč**
Byt č. 2	Nové Město na Moravě, Luční	2+1	51,27	13 283 Kč	**681 000 Kč**
Byt č. 4	Žďár nad Sázavou, Haškova	2+1	50,83	20 087 Kč	**1 021 000 Kč**



Obr. č. 3 – Graf srovnání výsledných cen určených metodou přímého porovnání

6.4 TRŽNÍ OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK VÝNOSOVOU METODOU

6.4.1 Byt č. 1, Nové Město na Moravě, Makovského

Tab. č. 22 – Databáze pro výpočet výše nájemného – BYT č. 1

BYT č. 1, Nové Město na Moravě, Makovského				
Adresa	Měsíční nájemné	Výměra (m^2)	Nájemné měsíční Kč/m^2	Nájemné roční
Nové Město na Moravě, Žďárská	6800	55,50	122,52	81 600
Nové Město na Moravě, Drobného	6500	62,00	104,84	78 000
Nové Město na Moravě, Mírová	6300	56,00	112,50	75 600
Nové Město na Moravě, Smetanova	6500	65,00	100,00	78 000
Nové Město na Moravě, Drobného	7000	66,50	105,26	84 000
Celkem			545,12	397 200
Počet srovnávaných bytů			5	5
Průměrné ceny			**109,02**	**79 440**

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP):	49,80 m^2
Průměrné nájemné za měsíc:	109,02 Kč/m^2
Zjištěné měsíční průměrné nájemné z bytu:	5 429,44 Kč
Po zaokrouhlení:	5 400,00 Kč
Roční příjem z nájemného:	64 800,00 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného (40%)	25 920,00 Kč
N – roční nájemné upravené:	38 880,00 Kč

Výpočet ceny bytových jednotek výnosovým způsobem

p – míra kapitalizace	5,5 %

CV = N/p x 100 = 38880/5,5 x 100 = 706 909,09 Kč

Cena bytu č. 1 stanovená výnosovou metodou je 707 000 Kč.

6.4.2 Byt č. 2, Nové Město na Moravě, Luční

Tab. č. 23 – Databáze pro výpočet výše nájemného – BYT č. 2

BYT č. 2, Nové Město na Moravě, Luční				
Adresa	Měsíční nájemné	Výměra (m^2)	Nájemné měsíční Kč/m^2	Nájemné roční
Nové Město na Moravě, Žďárská	6800	55,50	122,52	81 600
Nové Město na Moravě, Drobného	6500	62,00	104,84	78 000
Nové Město na Moravě, Mírová	6300	56,00	112,50	75 600
Nové Město na Moravě, Smetanova	6500	65,00	100,00	78 000
Nové Město na Moravě, Drobného	7000	66,50	105,26	84 000
Celkem			545,12	397 200
Počet srovnávaných bytů			5	5
Průměrné ceny			**109,02**	**79 440**

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP): 51,27 m^2

Průměrné nájemné za měsíc: 109,02 Kč/m^2

Zjištěné měsíční průměrné nájemné z byt: 5 589,71 Kč

Po zaokrouhlení: 5 600,00 Kč

Roční příjem z nájemného: 67 200,00 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného (40%) 26 880,00 Kč

N – roční nájemné upravené: 40 320,00 Kč

Výpočet ceny bytových jednotek výnosovým způsobem

p – míra kapitalizace 5,5 %

CV = N/p x 100 = 40320/5,5 x 100 = 733 090,91 Kč

Cena bytu č. 2 stanovená výnosovou metodou je 733 000 Kč.

6.4.3 Byt č. 3, Bystřice nad Pernštejnem, Nový Dvůr

Tab. č. 24 – Databáze pro výpočet výše nájemného – BYT č. 3

BYT č. 3, Bystřice nad Pernštejnem, Nový Dvůr				
Adresa	Měsíční nájemné	Výměra	Nájemné měsíční Kč/m^2	Nájemné roční
Bystřice nad Pernštejnem, Hornická	6500	63,00	103,17	78 000
Bystřice nad Pernštejnem, Okružní	6500	61,50	105,69	78 000
Bystřice nad Pernštejnem, Višňová	6500	59,50	109,24	78 000
Bystřice nad Pernštejnem, Višňová	6500	62,00	104,84	78 000
Celkem			422,95	312 000
počet srovnávaných bytů			4	4
Průměrné ceny			**105,74**	**78 000**

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP): 47,50 m^2

Průměrné nájemné za měsíc: 119,90 Kč/m^2

Zjištěné měsíční průměrné nájemné z bytu: 5 695,47 Kč

Po zaokrouhlení: 5 700,00 Kč

Roční příjem z nájemného: 68 400,00 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného (40%) 27 360,00 Kč

N – roční nájemné upravené: 41 040,00 Kč

Výpočet ceny bytových jednotek výnosovým způsobem

p – míra kapitalizace 5,5 %

CV = N/p x 100 = 41040/5,5 x 100 = 746 182,00 Kč

Cena bytu č. 2 stanovená výnosovou metodou je 746 000 Kč.

6.4.4 Byt č. 4, Žďár nad Sázavou, Haškova

Tab. č. 25 – Databáze pro výpočet výše nájemného – BYT č. 4

BYT č. 4, Žďár nad Sázavou, Haškova				
Adresa	Měsíční nájemné	Výměra (m^2)	Nájemné měsíční Kč/m^2	Nájemné roční
Žďár nad Sázavou, Haškova	8000	55,00	145,45	96 000
Žďár nad Sázavou, Okružní	8000	54,00	148,15	96 000
Žďár nad Sázavou, Vančurova	8000	55,00	145,45	96 000
Žďár nad Sázavou, Haškova	8000	62,00	129,03	96 000
Žďár nad Sázavou, Brodská	8000	51,00	156,86	96 000
Žďár nad Sáz., Jiřího z Poděbrad	7500	55,00	136,36	90 000
Celkem			861,32	570 000
Počet srovnávaných bytů			6	6
Průměrné ceny			**143,55**	**95 000**

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP): 50,83 m^2

Průměrné nájemné za měsíc: 143,55 Kč/m^2

Zjištěné měsíční průměrné nájemné z bytu: 7 296,78 Kč

Po zaokrouhlení: 7 300,00 Kč

Roční příjem z nájemného: 87 600,00 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného (40%)	35 040,00 Kč
N – roční nájemné upravené:	52 560,00 Kč

Výpočet ceny bytových jednotek výnosovým způsobem

p – míra kapitalizace	5,5 %

CV = N/p x 100 = 52560/5,5 x 100 = 955 636,36 Kč

Cena bytu č. 4 stanovená výnosovou metodou je 956 000 Kč.

6.4.5 Výsledné ceny bytů zjištěné výnosovou metodou

Výsledné ceny stanovené podle výnosové metody jsou součtem diskontovaných (odúročených) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při pronájmu věcí nemovitých. Výdaje nutné k dosažení těchto budoucích příjmů se odečítají.

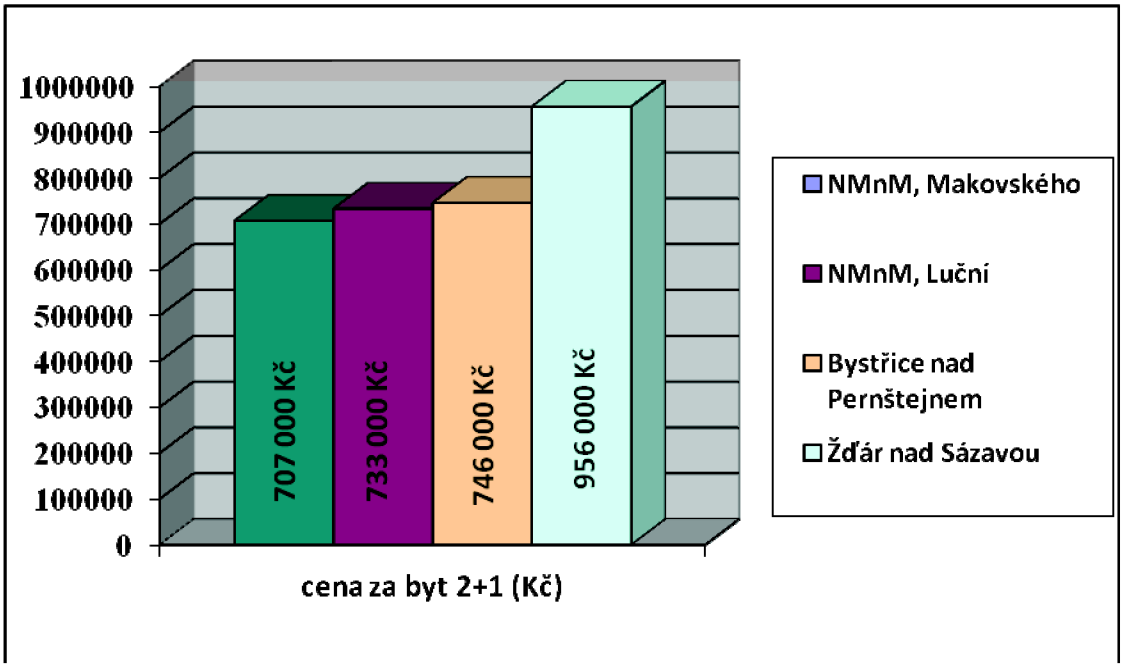
Pro získání potřebných údajů pro vytvoření databáze bylo ve městech Žďár nad Sázavou a Nové Město na Moravě použity jednak inzerce z webových stránek a případně měsíčníků daných obcí pro srovnatelné bytové jednotky o dispozici 2+1 a také, především pro obec Nové Město na Moravě ze zjištěných probíhajících nájmů. Pro město Bystřici nad Pernštejnem, z důvodů již dříve uvedených, nebylo možné použít veřejnou inzerci. Uvedené ceny nájmů jsou skutečné ceny pronajímaných městských bytů. Byty v osobním vlastnictví se zde v podstatě nenacházejí, předpokladem však je, že výše nájmů městských bytů by případným nabízeným bytům v osobním vlastnictví odpovídala. V následující tabulce a grafu jsou uvedeny výsledné ceny stanovené výnosovou metodou.

Míra kapitalizace 5,5 % byla stanovena podle oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb., přílohy č. 22.

Tab. č. 26 – Rekapitulace ocenění bytů výnosovou metodou

Označení	Obec	Dispozice	Podlahová plocha bytu	Cena zjištěná výnosovou metodou na 1 m^2	Cena zjištěná výnosovou metodou
Byt č. 1	Nové Město na Moravě, Makovského	2+1	49,80	14 197 Kč	**707 000 Kč**
Byt č. 2	Nové Město na Moravě, Luční	2+1	51,27	14 297 Kč	**733 000 Kč**
Byt č. 3	Bystřice nad Pernštejnem, Nový Dvůr	2+1	47,50	15 705 Kč	**746 000 Kč**
Byt č. 4	Žďár nad Sázavou, Haškova	2+1	50,83	18 808 Kč	**956 000 Kč**

Pro přehledné znázornění výsledných cen jednotlivých bytů je zobrazen následující graf.



Obr. č. 4 – Graf srovnání výsledných cen určených výnosovou metodou

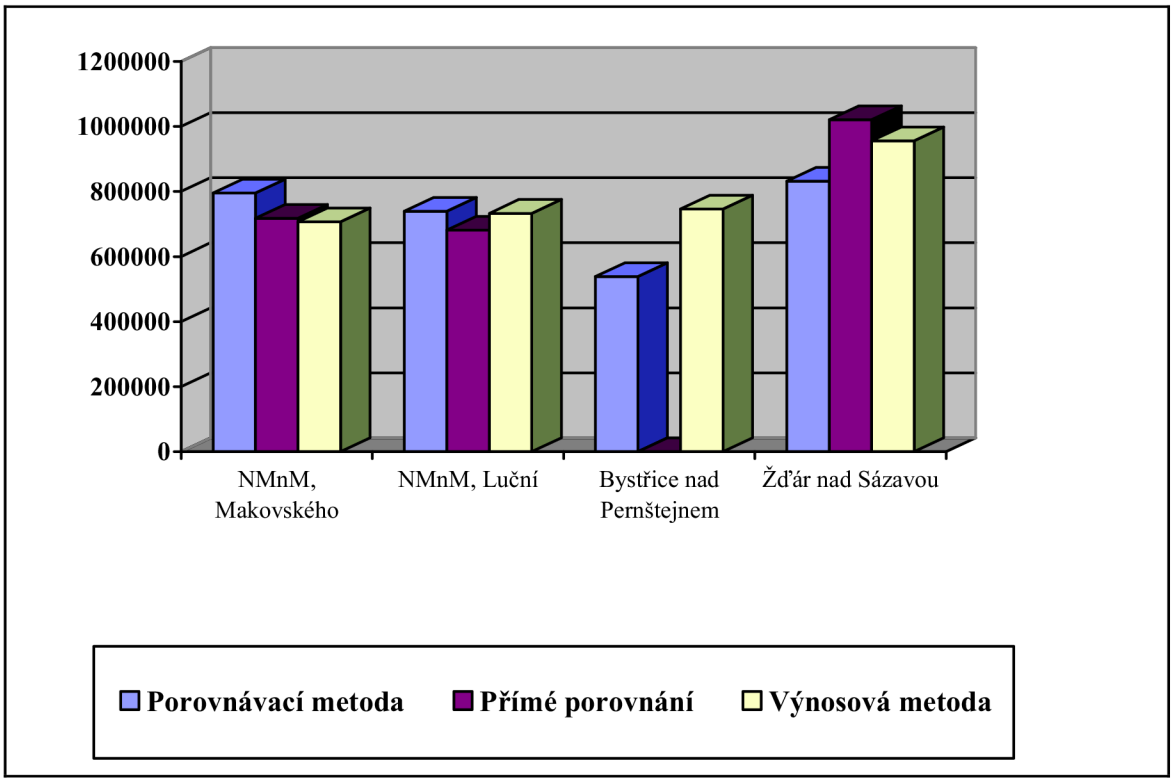
6.5 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY PRO BYTOVÉ JEDNOTKY

Pro stanovení obvyklé ceny se vychází z ceny, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku. Proto je cena obvyklá nejblíže metodě přímého porovnání, které vychází ze skutečného prodeje na trhu s nemovitými věcmi.

Následující tabulka shrnuje všechny použité metody ocenění pro bytové jednotky 2+1, z nichž byla po úvaze stanovena cena obvyklá nebo též obecná či tržní.

Tab. č. 27 – Shrnutí použitých metod s stanovení ceny obvyklé

Ozn.	Adresa	Dispozice	PP (m^2)	Cena zjištěná porovnávací metodou dle cenového předpisu (Kč)	Ocenění metodou přímého porovnání (Kč)	Ocenění výnosovou metodou (Kč)	Obvyklá cena (Kč)
Byt č. 1	Nové Město na Moravě, Makovského	2+1	49,80	795 685	718 000	707 000	**750 000**
Byt č. 2	Nové Město na Moravě, Luční	2+1	51,27	739 414	681 000	733 000	**690 000**
Byt č. 3	Bystřice nad Pernštejnem, Nový Dvůr	2+1	47,50	538 233	x	746 000	**650 000**
Byt č. 4	Žďár nad Sázavou, Haškova	2+1	50,83	831 800	1 021 000	956 000	**1 020 000**



Obr. č. 5 - Graf srovnání výsledných cen bytů 2+1 podle všech použitých metod

7 OCENĚNÍ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK

7.1 PŘEHLED OCEŇOVANÝCH NEBYTOVÝCH JEDNOTEK

7.1.1 Nebytová jednotka č.1, Nové Město na Moravě, Masarykova

Oceňovaný nebytový prostor se nachází v 1. NP dvoupodlažního zděného objektu na ulici Masarykova č.p. 305 v Novém Městě na Moravě. Jedná se o tři místnosti využitelné zejména jako kanceláře nebo obchodní prostory a jedno samostatné WC. V objektu jsou nová plastová okna, jinak je v původním udržovaném stavu odpovídajícímu stáří budovy 42 let. Mapa s polohou předmětné nebytové jednotky je součástí přílohy č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č.3.

Podlahové plochy nebytové jednotky:

Kancelář:	18,08 m^2
Kancelář:	20,02 m^2
Kancelář:	13,26 m^2
Chodba:	9,79 m^2
WC:	0,95 m^2
Podlahová plocha celkem:	**62,10 m^2**

7.1.2 Nebytová jednotka č.2, Bystřice nad Pernštejnem, Masarykovo náměstí

Oceňovaný nebytový prostor se nachází v 1. NP dvoupodlažního zděného objektu na Masarykově náměstí č.p. 55 v Bystřici nad Pernštejnem. Jedná se o prostory vhodné pro obchodní účely. Je zde jedna větší místnost 85 m^2 a zázemí pro případnou kuchyň, skladovací prostory a oddělená sociální zařízení. Objekt je po částečné rekonstrukci blíže neuvedeného data. Podlahy v celém nabízeném prostoru jsou z keramických dlaždic, okna a výlohy jsou plastová. Mapa s polohou předmětné nebytové jednotky je součástí přílohy č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č.3.

Podlahové plochy nebytové jednotky:

Obchodní prostor:	56,47 m^2
Obchodní prostor:	14,75 m^2
Zázemí:	21,20 m^2
Sklad (zázemí):	70,73 m^2
Soc. zázemí:	3,50 m^2
Podlahová plocha celkem:	**166,65 m^2**

7.1.3 Nebytová jednotka č.3, Žďár nad Sázavou, Haškova

Oceňovaný nebytový prostor se nachází v 1. NP dvoupodlažního zděného objektu na ulici Nádražní č.p. 15 ve Žďáře nad Sázavou. Jedná se o prostory vhodné pro obchodní účely nebo jako kanceláře. Jedná se o dvě větší místnosti a navazující sociální zázemí. Místnosti jsou nevybavené, s keramickou dlažbou a plastovými okny. Vytápění je zajištěno pomocí plynového kotle. Mapa s polohou předmětné nebytové jednotky je součástí přílohy č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č.3.

Podlahové plochy nebytové jednotky:

Obchodní prostor:	28,17 m^2
Obchodní prostor:	27,73 m^2
Zázemí:	12,30 m^2
Podlahová plocha celkem:	**68,20 m^2**

7.1.4 Nebytová jednotka č.4, Žďár nad Sázavou, náměstí Republiky

Oceňovaný nebytový prostor se nachází v 2. NP třípodlažního zděného objektu na náměstí Republiky ve Žďáře nad Sázavou. Prostory slouží jako prodejna oděvů. Dispozičním řešením se jedná o tři navzájem propojené místnosti a zázemí se skladem a sociálním zařízením. V roce 2013 byly kompletně předělány podlahy v celé jednotce na stávající keramickou dlažbu. Mapa s polohou předmětné nebytové jednotky je součástí přílohy č. 1. Půdorysný náčrt je uveden v příloze č.3.

Podlahové plochy nebytové jednotky:

Obchodní prostor:	52,49 m^2
Obchodní prostor:	36,90 m^2
Obchodní prostor:	27,13 m^2
Zázemí + sklad:	27,10 m^2
Soc. zázemí:	4,88 m^2
Podlahová plocha celkem:	**148,50 m^2**

7.1.5 Stručný přehled oceňovaných nebytových jednotek

Tab. č. 28 - Přehled oceňovaných nebytových prostor

Byt č.	Adresa	Podlahová plocha [m^2]
1	Nové Město na Moravě, Masarykova	62,10
2	Bystřice nad Pernštejnem, Masarykovo nám.	166,65
3	Žďár nad Sázavou, Nádražní	68,20
4	Žďár nad Sázavou, náměstí Republiky	148,50

7.2 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK VÝNOSOVOU METODOU

7.2.1 Nebytová jednotka č.1, Nové Město na Moravě, Masarykova

Tab. č. 29 - Databáze pro výpočet výše nájemného – NEBYTOVÁ JEDNOTKA č. 1

Nebytová jednotka č. 1, Nové Město na Moravě, Masarykova				
Adresa	Měsíční nájemné	Výměra (m^2)	Nájemné měsíční Kč/m^2	Nájemné roční
NMnM, Komenského náměstí	15000	143	104,90	180000
NMnM, Žďárská	6500	75	86,67	78000
NMnM, Vratislavovo náměstí	24000	240	100,00	288000
NMnM, Vratislavovo náměstí	10500	85	123,53	126000
NMnM, Masarykova	10000	120	83,33	120000
Celkem			498,42	792000
Počet srovnávaných neb. prostor			5	5
Průměrné ceny			**99,68**	**158400**

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha (PP):	62,10 m^2
Průměrné nájemné za měsíc:	98,68 Kč/m^2
Zjištěné měsíční průměrné nájemné bez služeb:	6 190,43 Kč
Po zaokrouhlení:	6 200,00 Kč
Roční příjem z nájemného:	74 400,00 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného (40%)	29 760,00 Kč
N – roční nájemné upravené:	44 640,00 Kč

Výpočet ceny bytových jednotek výnosovým způsobem

p – míra kapitalizace	7,0 %

CV = N/p x 100 = 44640/7 x 100 = 637 714,29 Kč

Cena nebytového prostoru č. 1 stanovená výnosovou metodou je 638 000 Kč.

7.2.2 Nebytová jednotka č.2, Bystřice nad Pernštejnem, Masyrykovo náměstí

Tab. č. 30 - Databáze pro výpočet výše nájemného – NEBYTOVÁ JEDNOTKA č. 2

Nebytová jednotka č. 2, Bystřice nad Pernštejnem, Masarykovo nám.				
Adresa	Měsíční nájemné	Výměra (m^2)	Nájemné měsíční Kč/m^2	Nájemné roční
Bystřice nad Per., Masarykovo náměstí	9000	90	100,00	108000
Bystřice nad Per., Masarykovo náměstí	10000	75	133,33	120000
Bystřice nad Per., Masarykovo náměstí	10000	85	117,65	120000
Bystřice nad Per., Masarykovo náměstí	15000	152	98,68	180000
Celkem			449,66	528000
Počet srovnávaných neb. prostor			4	4
Průměrné ceny			**112,42**	**132000**

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha (PP):	166,65 m^2
Průměrné nájemné za měsíc:	112,42 Kč/m^2
Zjištěné měsíční průměrné nájemné bez služeb:	18 734,20 Kč

Po zaokrouhlení: 18 800,00 Kč

Roční příjem z nájemného: 225 600,00 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného (40%) 90 240,00 Kč

N – roční nájemné upravené: 135 360,00 Kč

Výpočet ceny bytových jednotek výnosovým způsobem

p – míra kapitalizace 7,0 %

CV = N/p x 100 = 135360/7 x 100 = 1 933 714,29 Kč

Cena nebytového prostoru č. 2 stanovená výnosovou metodou je 1 934 000 Kč.

7.2.3 Nebytová jednotka č.3, Žďár nad Sázavou, Nádražní

Tab. č. 31 - Databáze pro výpočet výše nájemného – NEBYTOVÁ JEDNOTKA č. 3

Nebytová jednotka č. 3, Žďár nad Sázavou, Nádražní				
Adresa	Měsíční nájemné	Výměra (m^2)	Nájemné měsíční Kč/m^2	Nájemné roční
Žďár nad Sázavou, Husova	18000	167	107,78	216 000
Žďár nad Sázavou, Okružní	30000	314	95,54	360 000
Žďár nad Sázavou, náměstí Republiky	11800	97	121,65	141 600
Žďár nad Sázavou, náměstí Republiky	10000	62	161,29	120 000
Žďár nad Sázavou, náměstí Republiky	25000	189	132,28	300 000
Žďár nad Sázavou, Tyršova	3990	32	124,69	47 880
Žďár nad Sázavou, Nádražní	28000	175	160,00	336 000
Žďár nad Sázavou, Švermova	50 000	510	98,04	600 000
Žďár nad Sázavou, Strojírenská	10500	113	92,92	126 000
Žďár nad Sázavou, Nádražní	7000	60	116,67	84 000
Žďár nad Sázavou, Nádražní	5700	38	150,00	68 400
Žďár nad Sázavou, Nádražní	11000	75	146,67	132 000
Celkem			1 507,52	2 531 880
Počet srovnávaných neb. prostor			12	12
Průměrné ceny			**125,63**	**210 990**

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha (PP): 68,20 m^2

Průměrné nájemné za měsíc: 125,63 Kč/m^2

Zjištěné měsíční průměrné nájemné bez služeb: 8 567,75 Kč

Po zaokrouhlení: 8 600,00 Kč

Roční příjem z nájemného: 103 200,00 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného (40%) 41 280,00 Kč

N – roční nájemné upravené: 61 920,00 Kč

Výpočet ceny bytových jednotek výnosovým způsobem

p – míra kapitalizace 7,0 %

CV = N/p x 100 = 61920/7 x 100 = 884 571,42 Kč

Cena nebytového prostoru č. 3 stanovená výnosovou metodou je 885 000 Kč.

7.2.4 Nebytová jednotka č.4, Žďár nad Sázavou, náměstí Republiky

Tab. č. 32 - Databáze pro výpočet výše nájemného – NEBYTOVÁ JEDNOTKA č. 4

Nebytová jednotka č. 4, Žďár nad Sázavou, nám. Republiky				
Adresa	Měsíční nájemné	Výměra (m^2)	Nájemné měsíční Kč/m^2	Nájemné roční
Žďár nad Sázavou, Husova	18000	167	107,78	216 000
Žďár nad Sázavou, Okružní	30000	314	95,54	360 000
Žďár nad Sázavou, náměstí Republiky	11800	97	121,65	141 600
Žďár nad Sázavou, náměstí Republiky	10000	62	161,29	120 000
Žďár nad Sázavou, náměstí Republiky	25000	189	132,28	300 000
Žďár nad Sázavou, Tyršova	3990	32	124,69	47 880
Žďár nad Sázavou, Nádražní	28000	175	160,00	336 000
Žďár nad Sázavou, Švermova	50 000	510	98,04	600 000
Žďár nad Sázavou, Strojírenská	10500	113	92,92	126 000
Žďár nad Sázavou, Nádražní	7000	60	116,67	84 000
Žďár nad Sázavou, Nádražní	5700	38	150,00	68 400
Žďár nad Sázavou, Nádražní	11000	75	146,67	132 000
Celkem			1 507,52	2 531 880
Počet srovnávaných neb. prostor			12	12
Průměrné ceny			**125,63**	**210 990**

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha (PP): 148,50 m^2

Průměrné nájemné za měsíc: 125,63 Kč/m^2

Zjištěné měsíční průměrné nájemné bez služeb: 18 655,60 Kč

Po zaokrouhlení: 18 700,00 Kč

Roční příjem z nájemného: 224 400,00 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného (40%) 89 760,00 Kč

N – roční nájemné upravené: 134 640,00 Kč

Výpočet ceny bytových jednotek výnosovým způsobem

p – míra kapitalizace 7,0 %

CV = N/p x 100 = 134640/7 x 100 = 1 923 428,57 Kč

Cena nebytového prostoru č. 4 stanovená výnosovou metodou je 1 923 000 Kč.

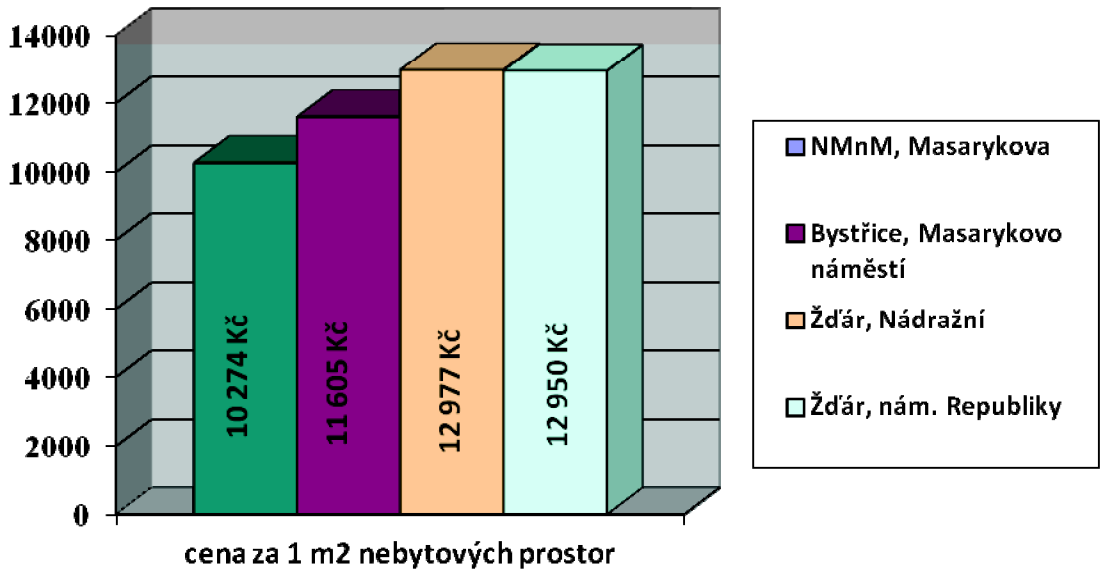
7.2.5 Výsledné ceny nebytových jednotek zjištěné výnosovou metodou

Výsledné ceny stanovené podle výnosové metody jsou součtem diskontovaných (odúročených) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při pronájmu věcí nemovitých. Výdaje nutné k dosažení těchto budoucích příjmů se odečítají.

Pro získání potřebných údajů pro vytvoření databáze bylo využito především zjištěním skutečných nájemních cen podobných obchodních prostor v jednotlivých městech.

Tab. č. 33 – Rekapitulace ocenění nebytových jednotek výnosovou metodou

Označení	Adresa	Podlahová plocha (m^2)	Cena zjištěná výnosovou metodou	Cena zjištěná výnosovou metodou na 1 m^2
Nebytový pros. č. 1	Nové Město na Moravě, Masarykova	62,10	**638 000 Kč**	**10 274 Kč**
Nebytový pros. č. 2	Bystřice nad Pernštejnem, Masarykovo náměstí	166,65	**1 934 000 Kč**	**11 605 Kč**
Nebytový pros. č. 3	Žďár nad Sázavou, Nádražní	68,20	**885 000 Kč**	**12 977 Kč**
Nebytový pros. č. 4	Žďár nad Sázavou, nám. Republiky	148,50	**1 923 000 Kč**	**12 950 Kč**



Obr. č. 6 – Graf srovnání výsledných cen určených výnosovou metodou

7.3 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ NEBYTOVÝCH JEDNOTEK PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

7.3.1 Nebytová jednotka č.1, Nové Město na Moravě, Masarykova

Výpočet koeficientů

K1 (koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce)

K1 - pro budovy zděné	0,939
K4- koeficient vybavení nebytového prostoru	
K4 = 1+ (0,54 x n) = 1,00	1,0
K5 – koeficient polohový	1,0
K_i – koeficient změny cen staveb	2,110

Výpočet základní ceny nebytové jednotky

ZC = 2669 x 3,3 = 8 807,70 Kč/m^2

Výpočet ceny nebytové jednotky

ZCU = ZC x K1 x K4 x K5 x K_i = 8807,70 x 0,939 x 1,0 x 1,0 x 2,110 = 17 450,60 Kč/m^2

CB = PP x ZCU = 62,10 x 17450,60 = **1 083 682,75 Kč**

Cena nebytového prostoru č. 1 stanovená nákladovým způsobem je 1 083 683 Kč.

7.3.2 Nebytová jednotka č.2, Bystřice nad Pernštejnem, Masarykovo náměstí

Výpočet koeficientů

K1 (koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce)

K1 - pro budovy zděné	0,939
K4- koeficient vybavení nebytového prostoru	
K4 = 1+ (0,54 x n) = 0,989	0,989
K5 – koeficient polohový	1,0
K_i – koeficient změny cen staveb	2,110

Výpočet základní ceny nebytové jednotky

ZC = 2669 x 3,3 = 8 807,70 Kč/m^2

Výpočet ceny nebytové jednotky

ZCU = ZC x K1 x K4 x K5 x K_i = 8807,70 x 0,939 x 0,989 x 1,0 x 2,110 = 17 258,65 Kč/m^2

CB = PP x ZCU = 166,65 x 17258,65 = **2 876 154,23 Kč**

Cena nebytového prostoru č. 2 stanovená nákladovým způsobem je 2 876 154 Kč.

7.3.3 Nebytová jednotka č.3, Žďár nad Sázavou, Nádražní

Výpočet koeficientů

K1 (koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce)

K1 - pro budovy zděné	0,939
K4- koeficient vybavení nebytového prostoru	
K4 = 1+ (0,54 x n) = 1,0	0,8
K5 – koeficient polohový	1,0
K_i – koeficient změny cen staveb	2,110

Výpočet základní ceny nebytové jednotky

ZC = 2669 x 3,3 = 8 807,70 Kč/m^2

Výpočet ceny nebytové jednotky

ZCU = ZC x K1 x K4 x K5 x K_i = 8807,70 x 0,939 x 1,0 x 1,0 x 2,110 = 17 450,60 Kč/m^2

CB = PP x ZCU = 68,20 x 17450,60 = **1 190 131,46 Kč**

Cena nebytového prostoru č. 3 stanovená nákladovým způsobem je 1 190 131 Kč.

7.3.4 Nebytová jednotka č.4, Žďár nad Sázavou, náměstí Republiky

Výpočet koeficientů

K1 (koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce)

K1 - pro budovy zděné 0,939

K4- koeficient vybavení nebytového prostoru

K4 = 1+ (0,54 x n) = 1,023 1,023

K5 – koeficient polohový 1,0

K_i – koeficient změny cen staveb 2,110

Výpočet základní ceny nebytové jednotky

ZC = 2669 x 3,3 = 8 807,70 Kč/m^2

Výpočet ceny nebytové jednotky

ZCU = ZC x K1 x K4 x K5 x K_i = 8807,70 x 0,939 x 1,023 x 1,0 x 2,110 = 17 851,97 Kč/m^2

CB = PP x ZCU = 148,50 x 17851,97 = **2 651 017,83 Kč**

Cena nebytového prostoru č. 3 stanovená nákladovým způsobem je 2 651 018 Kč.

7.3.5 Výsledné ceny nebytových jednotek zjištěné nákladovým způsobem

Tab. č. 34 – Rekapitulace ocenění nebytových jednotek nákladovým způsobem

Označení	Adresa	Podlahová plocha (m^2)	Cena zjištěná nákladovým způsobem na 1 m^2	Cena zjištěná nákladovým způsobem
Nebytový pros. č. 1	Nové Město na Moravě, Masarykova	62,10	**17 451 Kč**	**1 083 683 Kč**
Nebytový pros. č. 2	Bystřice nad Pernštejnem, Masarykovo náměstí	166,65	**17 259 Kč**	**2 876 154 Kč**

Nebytový pros. č. 3	Žďár nad Sázavou, Nádražní	68,20	**17 451 Kč**	**1 190 131 Kč**
Nebytový pros. č. 4	Žďár nad Sázavou, nám. Republiky	148,50	**17 852 Kč**	**2 651 018 Kč**

7.4 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY PRO NEBYTOVÉ JEDNOTKY

Pro stanovení výše obvyklé ceny se vychází z ceny, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku. Proto je cena obvyklá nejblíže metodě přímého porovnání, která vychází ze skutečného prodeje na trhu s nemovitými věcmi.

Následující tabulka shrnuje všechny použité metody ocenění pro nebytové jednotky, z nichž byla po úvaze stanovena cena obvyklá nebo též obecná či tržní.

Tab. č. 35 - Shrnutí použitých metod s stanovení ceny obvyklé

Ozn.	Adresa	PP (m2)	Ocenění výnosovou metodou (Kč/m^2)	Ocenění nákladovým způsobem (Kč/m^2)	Obvyklá cena (Kč/m^2)	Obvyklá cena (Kč)
Nebyt. jednotka č. 1	Nové Město na Moravě, Masarykova	62,10	10 274	17 451	14 000	**869 400**
Nebyt. jednotka č. 2	Bystřice nad Pernštejnem, Masarykovo náměstí	166,65	11 605	17 259	14 400	**2 399 760**
Nebyt. jednotka č. 3	Žďár nad Sázavou, Nádražní	68,20	12 977	17 451	15 500	**1 057 100**
Nebyt. jednotka. 4	Žďár nad Sázavou, nám. Republiky	148,50	12 950	17 852	15 500	**2 301 750**

8 ZÁVĚR

Hlavním cílem mé diplomové práce bylo provést porovnání cen bytových a nebytových jednotek v okrese Žďár nad Sázavou pomocí vybraných metod ocenění. Poté stanovení, která z těchto metod je nejblíže ceně obvyklé. Dalším cílem bylo i zjištění současné situace realitního trhu dané lokality a posouzena vhodnost jednotlivých použitých metod. Jako vhodné metody byly zvoleny – ocenění porovnávací metodou podle cenového předpisu, metoda přímého porovnání, výnosová metoda a nákladový způsob ocenění.

Pro praktickou část jsem si vybral celkem osm jednotek, čtyři bytové a čtyři nebytové. Všechny dané jednotky jsou umístěny v okrese Žďár nad Sázavou a to ve třech větších městech - v Novém Městě na Moravě, Žďáru nad Sázavou a Bystřici nad Pernštejnem. Oceňovány byly byty dispozice 2+1 ve starších zděných bytových domech bez výtahu a i co se týká výbavy a technického stavu bytů byly velmi podobné. Tím bylo možné srovnání zjištěných cen bytů v závislosti na jejich umístění v jednotlivých městech. Pro ocenění nebytových prostor, byly vybrány čtyři obchodní prostory opět ve zděných budovách.

První zvolenou metodou byl způsob ocenění podle cenového předpisu pomocí porovnávací metody. Vzhledem k podobnému stáří, vybavení i technickému stavu daných bytů jsou rozdíly v indexech jen nepatrné. Výsledné ceny tedy byly nejvíce ovlivněny výší ceny základní (ZC), stanovené podle oceňovací vyhlášky. Zde je potřebné zdůraznit, že na poměrně velký rozdíl (3 784 Kč/m^2) mezi Novým Městem na Moravě a Bystřici nad Pernštejnem mělo podstatný vliv zařazení Nového Města do obcí nad 10 000 obyvatel.

Jako druhá byla použita metoda přímého porovnání, která vychází ze zjištěné inzerce, či uskutečněných prodejů podobných nemovitých věcí. Tato metoda se ukázala jako velmi vhodná pro město Žďár nad Sázavou, méně již pro Nové Město na Moravě a jako nevhodná pro Bystřici nad Pernštejnem. Uvedené rozdíly vznikly v důsledku možnosti sestavení vhodné databáze. Pro Žďár nad Sázavou byla nabídka inzerovaných bytů velmi pestrá, v menším Novém Městě na Moravě, byly do databáze zařazeny i zjištěné ceny uskutečněných prodejů. Pro Bystřici nad Pernštejnem nebyla možnost sestavit odpovídající databázi z důvodů, že se naprostá většina bytů nachází ve vlastnictví obce, která tyto jednotky nenabízí k prodeji.

Metoda přímého porovnání se ukázala taky jako nevhodná pro ocenění nebytových jednotek. Nabízených nebytových prostor bylo v celém okrese příliš málo a byly natolik rozdílného charakteru, že ani pro jedno ze zvolených měst nebylo možné sestavit vhodnou databázi.

Jako třetí použitá metoda byla využita výnosová metoda. Pro Bystřici nad Pernštejnem byly již z důvodů výše zmíněných použity zjištěné ceny nájmů městských bytů. Zvláště pak pro oceňování nebytových prostor byla tato metoda velmi vhodná, za předpokladu určení správné výše předpokládaných budoucích nájmů.

Poslední zvolenou metodou byla metoda nákladová. Zde jsou všechny vypočtené ceny 1 m^2 nebytových jednotek navzájem velmi podobné, z důvodu malého zohlednění polohy daného objektu.

Závěrem se tedy dá říci, že nejvhodnějším způsobem pro ocenění bytových jednotek, je metoda přímého porovnání, ale pouze za předpokladu možnosti sestavení vhodné databáze. Zatímco cena stanovená výnosovým způsobem byla vhodná pro nebytové jednotky, pro které nebyla možnost použít metodu přímého porovnání ani metodu porovnávací.

9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

[1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

[2] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 199/2014 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb.

[3] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

[4] Zákon č. 350/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony

[5] Vyhláška č. 20/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

[6] Vyhláška č. 441/2012 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

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

[8] BRADÁČ, A., FIALA J. a kol.: Rádce majitele nemovitosti: 2. vydání, Praha: LINDE Praha, a.s. – právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví, 2006, 1055 s., ISBN 80-7201-582-6

[9] *Terminologický slovník zeměměřictví a katastru nemovitostí* [online]. Dostupné z: http://www.vugtk.cz/slovnik/obor_L.php?jazykova_verze=cz&obor=KN&jazyk=termin&kategorie=katastr-nemovitosti

[10] *Žďár nad Sázavou* [online]. Dostupné z: http://www.zdarns.cz/mesto-zdar/historie

[11] *Žďár nad Sázavou* [online]. Dostupné z: http://www.zdarns.cz/cestovni-ruch/pamatky

[12] *Nové Město na Moravě* [online]. Dostupné z: https://www.nmnm.cz

[13] *MHD živě* [online]. Dostupné z: http://www.mhdzive.cz/index.php?option=com content&view=article&id=166: novy-provoz-mhd-na-vysocine-v-novem-meste-na-morave&catid=14&Itemid=143

[14] *Pamětihodnosti* [online]. Dostupné z: http://www.pametihodnosti.cz/pamatka/227/nove_mesto_na_morave_zamek.html

[15] *Bystřice nad Pernštejnem* [online]. Dostupné z: http://www.bystricenp.cz/historie/

[16] *Region Vysočina* [online]. Dostupné z: http://www.region-vysocina.cz/bystrice-nad-pernstejnem-cx571

[17] *Místopisy* [online]. Dostupné z: http://www.region-vysocina.cz/bystrice-nad pernstejnem-cx571http://www.mistopisy.cz/bystrice-nad-pernstejnem_931.html

10 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Mapa ČR s vyznačeným okresem Žďár nad Sázavou 20

Obr. č. 2 – Graf srovnání výsledných cen podle cenového předpisu 50

Obr. č. 3 – Graf srovnání výsledných cen určených metodou přímého porovnání 57

Obr. č. 4 – Graf srovnání výsledných cen určených výnosovou metodou 62

Obr. č. 5 - Graf srovnání výsledných cen bytů 2+1 podle všech použitých metod 64

Obr. č. 6 – Graf srovnání výsledných cen určených výnosovou metodou 72

11 SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1- Přehled oceňovaných bytových jednotek 38

Tab. č. 2 - Index konstrukce a vybavení – BYT č. 1 38

Tab. č. 3 – Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 1 39

Tab. č. 4 – Index polohy – BYT č. 1 40

Tab. č. 5 - Index konstrukce a vybavení – BYT č. 2 41

Tab. č. 6 – Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 2 42

Tab. č. 7 – Index polohy – BYT č. 2 42

Tab. č. 8 – Index konstrukce a vybavení – BYT č. 3 44

Tab. č. 9 – Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 3 45

Tab. č. 10 – Index polohy – BYT č. 3 45

Tab. č. 11 – Index konstrukce a vybavení – BYT č. 4 46

Tab. č. 12 – Index trhu s nemovitými věcmi – BYT č. 4 47

Tab. č. 13 – Index polohy – BYT č. 3 48

Tab. č. 14 – Rekapitulace ocenění bytů porovnávacím způsobem podle cenového předpisu. 49

Tab. č. 15 – Databáze bytů 2+1 pro BYT č. 1 51

Tab. č. 16 – Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro BYT č. 1 51

Tab. č. 17 – Databáze bytů 2+1 pro BYT č. 2 52

Tab. č. 18 – Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro BYT č. 2 52

Tab. č. 19 – Databáze bytů 2+1 pro BYT č. 4 54

Tab. č. 20 – Zjištění ceny metodou přímého porovnání pro BYT č. 4 55

Tab. č. 21 – Rekapitulace ocenění bytů metodou přímého porovnání 56

Tab. č. 22 – Databáze pro výpočet výše nájemného – BYT č. 1 57

Tab. č. 23 – Databáze pro výpočet výše nájemného – BYT č. 2 58

Tab. č. 24 – Databáze pro výpočet výše nájemného – BYT č. 3 59

Tab. č. 25 – Databáze pro výpočet výše nájemného – BYT č. 4 60

Tab. č. 26 – Rekapitulace ocenění bytů výnosovou metodou 62

Tab. č. 27 – Shrnutí použitých metod s stanovení ceny obvyklé 63

Tab. č. 28 - Přehled oceňovaných nebytových prostor..... 67

Tab. č. 29 - Databáze pro výpočet výše nájemného – NEBYTOVÁ JEDNOTKA č. 1 67

Tab. č. 30 - Databáze pro výpočet výše nájemného – NEBYTOVÁ JEDNOTKA č. 2 68

Tab. č. 31 - Databáze pro výpočet výše nájemného – NEBYTOVÁ JEDNOTKA č. 3 69

Tab. č. 32 - Databáze pro výpočet výše nájemného – NEBYTOVÁ JEDNOTKA č. 4 70

Tab. č. 33 – Rekapitulace ocenění nebytových jednotek výnosovou metodou 71

Tab. č. 34 – Rekapitulace ocenění nebytových jednotek nákladovým způsobem..... 74

Tab. č. 35 - Shrnutí použitých metod s stanovení ceny obvyklé 75

12 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Orientační mapy s polohou oceňovaných jednotek

Příloha č. 2: Půdorysná schémata oceňovaných jednotek

Příloha č. 3: Fotografie budov s oceňovanými jednotkami