



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

# Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt a nebytový prostor v lokalitě Brno-Lesná

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF FLAT AND NON-RESIDENTIAL PREMISES VALUATION IN LESNÁ, BRNO

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**  
AUTHOR

**Bc. Zdeněk Urbánek**

**VEDOUCÍ PRÁCE**  
SUPERVISOR

**Ing. Vítězslava Hlavinková**

## ZADÁNÍ ZÁVĚREČNÉ PRÁCE



## LICENČNÍ SMLOUVA



## ABSTRAKT

Tato diplomová práce se zaměřuje na srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt a nebytový prostor v lokalitě Lesná, kde jsou vystavěné typové panelové stavby a to vícebytové typu J. Jsou zde použité nejběžnější způsoby ocenění pro tyto typy nemovitostí. Kromě toho v příloze je několik vyjádření několika realitních kanceláří (srovnání nabídky s poptávkou) v dané lokalitě. Dále také výkresová dokumentace bytových jednotek v typových panelových domech.

## ABSTRACT

This thesis survey on juxtaposition choice waies evaluation for real property type residence and non-residential space in locality Lesná, where there are built - up type sectional construction namely more - housing type J. Are here used most common manners evaluation for these print real property. On top enclosed is several formulation of several estate agency (juxtaposition offers with demand) in given to locality. Further also design documentation housing periods in type panel building.

## KLÍČOVÁ SLOVA

Budova, byt, jednotka, nebytový prostor, součást věci, příslušenství věci, pozemek, podlahová plocha, vlastnictví, spoluvlastnictví, sídliště Lesná, panel, panelové domy, prefabrikát, regenerace, renovace, rekonstrukce, revitalizace, stavební úpravy, nabídka, poptávka, ocenění, administrativní ocenění podle vyhlášky, výnosové ocenění, nájemné, míra kapitalizace, porovnávací ocenění, obvyklá (obecná, tržní) cena.

## KEYWORDS

Building, residence (apartment), period, non-residential room, part of an object, adjunct, piece of land (lot), floor area, bonitary ownership, co-ownership, development Lesna, building panel, prefabricated house, prefabricated element, regeneration, renovation, reconstruction, revitalization, building adjustments, supply, demand, evaluation, administrative evaluation after public notice, decree evaluation, rent, measure capitalization, comparative evaluation, current (common, market) price.

## **BIBLIOGRAFICKÁ CITACE DP**

URBÁNEK, Zdeněk. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt a nebytový prostor v lokalitě Brno-Lesná: Diplomová práce*. Brno, 2010. 97 s. , 26 příl. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce prof. Ing. Vítězslava Hlavinková.

## **PROHLÁŠENÍ AUTORA O PŮVODNOSTI PRÁCE**

### **ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ**

Tímto prohlašuji, že předkládanou diplomovou práci jsem vypracoval samostatně, s využitím uvedené literatury a podkladů, na základě konzultací a pod vedením vedoucího diplomové práce.

V BRNĚ dne 28. 05. 2010

.....  
Podpis

## PODĚKOVÁNÍ

Na tomto místě bych chtěl poděkovat všem, kteří mi byli nápomocní při vypracování diplomové práce. Především děkuji vedoucímu mé diplomové práce Ing. Vítězslavě Hlavinkové za cenné rady a připomínky.



# OBSAH

<b>1. ÚVOD</b> .....	<b>11</b>
<b>2. ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ POJMY</b> .....	<b>12</b>
2.1 VYMEZENÍ PRÁVNÍ TERMINOLOGIE .....	12
2.1.1 Pozemky.....	12
2.1.2 Budova .....	13
2.1.3 Jednotka.....	14
2.1.4 Součást věci.....	16
2.1.5 Příslušenství věci .....	16
2.1.6 Byty a nebytové prostory (zákon č. 72/1994 Sb.).....	17
2.2 VLASTNICTVÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR .....	17
2.2.1 Vlastnické právo.....	17
2.2.1.1 Nabývání vlastnického práva .....	17
2.2.1.2 Zánik vlastnického práva .....	17
2.2.2 Spoluvlastnictví .....	18
2.2.3 Práva a povinnosti vlastníků jednotek (citováno z [7]) .....	19
<b>3. LOKALITA BRNO – LESNÁ</b> .....	<b>20</b>
3.1 INFORMACE O LOKALITĚ .....	20
3.2 SÍDLIŠTĚ LESNÁ .....	22
3.2.1 Urbanistické řešení.....	24
3.2.2 Dopravní řešení .....	24
3.2.3 Kultura a pamětihodnosti .....	24
3.2.4 Občanská vybavenost .....	25
3.2.5 Architektonický a stavební návrh.....	26
3.2.5.1 Základní pojmy z oblasti výstavby panelových staveb (citováno z [12]) .....	27
3.2.5.2 Stavební postup při výstavbě panelových staveb (citováno z [12]) .....	27
3.2.6 Bytová výstavba použitá na sídlišti Lesná (konstrukční soustavy panelových staveb).....	28
3.2.7 Základní pojmy (regenerace, renovace, rekonstrukce, revitalizace) .....	31
3.2.8 Seznam oprav a modernizací panelových domů zařazených do projektu Panel.....	31
3.2.9 Projektové etapy při údržbě a opravách panelových domů (nejběžnější).....	32
3.2.10 Závady a poškození panelových domů (nejběžnější) .....	32
3.2.11 Stavební úpravy prováděné nejčastěji u bytových jednotek .....	33
3.2.12 Revitalizační a rekonstrukční proces na sídlišti Lesná.....	34
3.2.12.1 Stavoprojekta – Lodžiový systém Stavo-Lodem.....	36
3.2.12.2 Stavoprojekta – Plastové výplně otvorů (okna) – Stavo-Plast .....	37
3.2.12.3 Stavoprojekta – Systém zateplování stěch – střechy Stavo-Therm S .....	37
3.2.12.4 Stavoprojekta – Kontaktní zateplovací systém – systém Stavo-Therm .....	37
<b>4. POPIS SITUACE NA TRHU S KONKRÉTNÍMI TYPY NEMOVITOSTÍ V LOKALITĚ LESNÁ</b> .....	<b>39</b>
4.1 ZÁKLADNÍ POJMY (CITOVÁNO Z [7]).....	39
4.1.1 Obecné vlivy působící na nabídku/poptávku pro nemovitosti v určité lokalitě.....	40
4.1.2 Obecné vlivy působící na nabídku/poptávku pro nemovitosti na Lesné .....	40
4.1.3 Vyrovnání nabídky s poptávkou a vliv na cenu .....	41
4.2 POPIS SITUACE NA TRHU V LOKALITĚ LESNÁ S KONKRÉTNÍM TYPEM NEMOVITOSTI .....	41
<b>5. OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ</b> .....	<b>43</b>
5.1 OBECNÉ PODKLADY A INFORMACE K OCENĚNÍ .....	44
5.1.1 Oceňování bytových jednotek.....	44
5.1.2 Oceňování nebytových jednotek (nebytové prostory).....	45
5.1.3 Společné vybavení bytových jednotek (9 podlažní i 13 podlažní věžové domy).....	45

5.1.4	<i>Legenda bytových jednotek (podlahová plocha) – 9 podlažní dům typ B60)</i> .....	46
5.1.5	<i>Obecné zařídění pro účely ocenění bytových jednotek uvedených v 5.1.1</i> .....	46
5.2	ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ PODLE VYHLÁŠKY (PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU) .....	47
5.2.1	<i>Oceňování bytů a nebytových prostor podle zákona o oceňování majetku</i> .....	47
5.2.2	<i>Vyhláška č. 540/2002 Sb. (od 1. 1. 2003) – poprvé ocenění porovnávacím způsobem</i> .....	48
5.2.3	<i>Vyhláška č. 3/2008 Sb. před novelizací novelou č. 456/2008 Sb.</i> .....	48
5.2.4	<i>Vyhláška č. 3/2008 Sb. po novelizaci novelou č. 456/2008 Sb. u ocenění bytů</i> .....	48
5.2.4.1	Bytová jednotka 1+1 v 9 podlažním domě typu B60 (Slavičkova) .....	49
5.2.4.2	Bytová jednotka 2+1 v 9 podlažním domě typu B60 (Slavičkova) .....	51
5.2.4.3	Bytová jednotka 3+1 v 9 podlažním domě typu B60 (Slavičkova) – typ A (73, 62 m <sup>2</sup> ).....	53
5.2.4.4	Bytová jednotka 3+1 v 9 podlažním domě typu B60 (Slavičkova) – typ B (73, 92 m <sup>2</sup> ).....	55
5.2.4.5	Bytová jednotka 3+1 v 9 podlažním domě typu B60 (Slavičkova) – typ C (73, 92 m <sup>2</sup> ).....	57
5.2.4.6	Bytová jednotka 4+1 v 9 podlažním domě typu B60 (Slavičkova) – (91, 78 m <sup>2</sup> ).....	58
5.2.5	<i>Legenda bytových jednotek (podlahová plocha) – 13 podlažní věžový dům typ B60)</i> .....	60
5.2.5.1	Bytová jednotka 3+1 v 13 podlažním věžovém domě typu B60 (Loosova) – (66, 92 m <sup>2</sup> ) .....	61
5.2.5.2	Bytová jednotka 3+1 v 13 podlažním věžovém domě typu B60 (Loosova) – (61, 91 m <sup>2</sup> ) .....	63
5.2.5.3	Nebytové jednotky v 9 podlažním domě typu B60 (Slavičkova, Fillova).....	66
5.2.6	<i>REKAPITULACE – Ocenění podle cenového předpisu</i> .....	69
5.3	STANOVENÍ OBVYKLÉ (OBECNÉ, TRŽNÍ) CENY NEMOVITOSTÍ .....	72
5.3.1	<i>Ocenění porovnávacím způsobem</i> .....	73
5.3.1.1	REKAPITULACE – Ocenění porovnávacím způsobem.....	77
5.3.2	<i>Ocenění výnosovým způsobem</i> .....	78
5.3.2.1	Základní pojmy .....	78
5.3.2.2	Metodika ocenění.....	78
5.3.2.3	Předpokládané budoucí příjmy z nájemného .....	78
5.3.2.4	Předpokládané budoucí výdaje na dosažení příjmů .....	78
5.3.2.5	Výnosová hodnota.....	81
5.3.2.6	REKAPITULACE – Ocenění výnosovým způsobem .....	86
5.4	STANOVENÍ OBVYKLÉ (OBECNÉ, TRŽNÍ) CENY NEMOVITOSTÍ A REKAPITULACE.....	87
5.5	KONFRONTACE STANOVENÉ OBVYKLÉ (OBECNÉ, TRŽNÍ) CENY SE SKUTEČNĚ REALIZOVANÝMI PRODEJI .....	87
5.6	STUDIE SPOLEČNOSTI E-FINANCE REALITY ZA ROK 2009 .....	88
5.7	ZMĚNA PŘEDPISŮ PRO OCEŇOVÁNÍ MAJETKU (BYT A NEBYTOVÝ PROSTOR) OD 1.1. 2010 .....	89
5.8	VYDÁNÍ NOVÉ CENOVÉ MAPY STAVEBNÍCH POZEMKŮ MĚSTA BRNA Č. 8 OD 1.1. 2010.....	90
5.9	PŘEDBĚŽNÝ ZÁVĚR .....	93
6.	<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>94</b>
7.	<b>LITERATURA</b> .....	<b>965</b>
8.	<b>SEZNAM PŘÍLOH</b> .....	<b>976</b>

## 1. ÚVOD

Oceňování je činnost člověka, při které je k nějakému předmětu či souborů předmětů nebo práv přiřazen peněžní ekvivalent. Je nutné rozlišovat pojem CENA a HODNOTA. Rozdíl mezi těmito pojmy spočívá např. v tom, jaké jsou finanční možnosti, motivace nebo speciální zájmy kupujícího nebo prodávajícího a tedy může nebo nemusí mít cena zaplacená za určité zboží či službu vztah k hodnotě, kterou tomuto zboží nebo službě mohou připisovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

Prvořadým cílem této diplomové práce je provést srovnání různých způsobů ocenění pro nemovitost typu byt a nebytový prostor v lokalitě Brno-Lesná. A to bytových jednotek o velikosti 1+1 až 4+1 (celkem 8 objektů) a 2 nebytových prostorů (jiný účel než bydlení), které jsou umístěny v bytových domech.

Druhá kapitola bude věnována základním právním pojmům z oblasti oceňování, stavebního zákona, ze zákona a vyhlášky k oceňování majetku, vlastnické právo, pojem spoluvlastnictví, práva a povinnosti vlastníků jednotek, zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Třetí kapitola je věnována lokalitě Lesná, a to z hlediska, urbanistického a dopravního řešení, architektonického a stavebního návrhu. Jsou uvedeny základní pojmy z oblasti výstavby panelových staveb, stavební postup při výstavbě panelových staveb obecně, základní pojmy (regenerace, renovace, rekonstrukce, revitalizace), seznam oprav a modernizací panelových domů zařazených do projektu Panel, závady a poškození panelových domů, stavební úpravy prováděné nejčastěji u bytových jednotek, revitalizační a rekonstrukční proces na sídlišti Lesná.

Čtvrtá kapitola se orientuje na vyrovnávání nabídky s poptávkou a jejich vlivu na cenu. Dále je zde popsána situace na trhu s byty v dané konkrétní lokalitě.

Pátá kapitola je věnována samotnému oceňování jak bytových jednotek, tak také nebytových prostor. Nejdříve se provede ocenění administrativní a zjištění cen podle vyhlášky č. 456/2008 Sb. a to porovnávací metodou, dále je vyhodnocení zakresleno v grafech různých závislostí základní ceny upravené (ZCU - základní cena upravená u bytů za m<sup>2</sup> podlahové plochy) na indexu vybavení, na celkovém indexu a to u bytů, u nebytových prostor graf závislostí základní ceny upravené na koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>, nebytové prostory se oceňují nákladovou metodou dle vyhlášky. Dále je zjištěna obvyklá (obecná, tržní) cena nemovitostí a to metodou porovnávací a výnosovou. Cílem bude provést celkovou rekapitulaci, na které by byly vidět všechny vyhodnocené ceny a to jak celkové ceny, tak například cena zjištěná za 1 m<sup>2</sup> či průměrné neregulované měsíční nájemné bez služeb na určitý typ bytu (1+1 až 4+1). A výsledkem bude stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny pro všechny typy nemovitostí a to dle odborného hodnocení a názoru. Následně budou vyhodnoceny klady a zápory lokality a oceňovaných objektů.

V příloze bude uvedeno několik vyjádření realitních kanceláří, které ve městě Brně působí (jejich vyjádření k problematice – jak se s daným typem objektů obchoduje ⇒ srovnání nabídky s poptávkou).

## 2. ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ POJMY

### 2.1 Vymezení právní terminologie

#### 2.1.1 Pozemky

V právním řádu je pozemek vymezena na více místech a to podle § 27 písm. a) a b) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění zákona č. 89/1996 Sb., ve znění zákona č. 8/2009 Sb.:

**Pozemkem** je část zemského povrchu odděleného od sousedních částí hranicí území správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhu pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

**Parcelou** je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

**Stavební parcelou** je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří.

**Pozemkovou parcelou** je pozemek, který není stavební parcelou.

Dalším místem je potom také ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (**stavební zákon**) se změnami: 68/2007 Sb., 191/2008 Sb., 223/2009 Sb., 345/2009 Sb., 379/2009 Sb.:

**Stavebním pozemkem** je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,

**Zastavěným stavebním pozemkem** je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,

**Zastavěným územím** je území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"),

Dalším místem je potom také v zákoně č. 151/1997 Sb. o **oceňování majetku** a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) se změnami: 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb. Pro účely oceňování se pozemky člení dle § 9, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku takto:

a) **stavební pozemky**, kterými jsou:

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění,

2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,

3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

b) **zemědělské pozemky** evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,

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

d) **pozemky** evidované v katastru nemovitostí **jako vodní nádrže a vodní toky,**

e) **jiné pozemky,** kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěn jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěn stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

### 2.1.2 Budova

Mezi stavbami má nejdůležitější postavení budova. V právním řádu je budova vymezena na dvou místech. Podle § 27 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění zákona č. 89/1996 Sb., ve znění zákona č. 8/2009 Sb., je budova jen **nadzemní stavba**, spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Také podle § 3 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhlášky č. 502/2006 Sb., je budovou nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Také podle § 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, je budova **trvalá stavba** spojená se zemí pevným, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně značena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy. Dalším znakem budovy je její trvalost, nemůže se jednat o stavbu dočasnou (předem se zná doba jejího trvání).

S pojmem **pozemku** úzce souvisí pojem **stavba**, a to hlavně protože pozemek je základním stanovištěm pro realizaci staveb. Podle ustanovení § 120, odst. 2. občanského zákoníku: “Stavba není součástí pozemku“, tzn., že pozemek a stavba jsou samostatnými předměty, určujícími cenu nemovitosti.

Podle § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (**stavební zákon**) se změnami: 68/2007 Sb., 191/2008 Sb., 223/2009 Sb., 345/2009 Sb., 379/2009 Sb.:

**Stavbou** se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

Podle § 3 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o **oceňování majetku** a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) se změnami: 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb. Pro účely oceňování se stavby člení na:

- a. **stavby pozemní (budovy,** jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory, **venkovní úpravy).**
- b. **stavby inženýrské a speciální pozemní** (stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru),
- c. **vodní nádrže a rybníky,**
- d. **jiné stavby.**

**Budovou** je stavba spojená se zemí pevným základem, to znamená nemovitá stavba (§ 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů). Jde-li o stavbu spojenou se zemí pevným základem, či nikoliv, je třeba vždy posoudit podle okolností konkrétního případu.

Za samostatnou budovu nebude považován každý objekt, i když má samostatné číslo popisné. To znamená, že např. v sídlištních celcích, kdy číslo popisné získává každý tzv. vchod v domě, nebude tento vchod považován za budovu (kromě výjimky podle zákona č. 72/1994 Sb.). Pro účely bytového vlastnictví je hlavním znakem budovy existence alespoň 2 prostorů, aby mohly vzniknout samostatné jednotky (byty, nebytové prostory), a tak je naplněn i požadavek § 1 odst. 4 zákona č. 72/1994 Sb.

Vymezení rozestavěné budovy. Je všeobecně známo, že rozestavěnost může dosáhnout různého stupně. Z hlediska práva je důležité od jakého stupně rozestavěnosti lze hovořit o samostatné věci (od daného okamžiku bývá budova evidovaná v katastru nemovitostí). Podle zákona č. 344/1992 Sb. je rozestavěnou budovou taková budova, u které je patrné stavebně technické a funkční uspořádání 1 NP (nadmístní podlaží), pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a budova, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud na ni nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí.

### 2.1.3 Jednotka

V právním řádu je toto vymezení provedeno v § 2 **zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů** se změnami: 273/1994 Sb., 280/1996 Sb., 97/1999 Sb., 103/2000 Sb., 229/2001 Sb., 451/2001 Sb., 320/2002 Sb., 437/2003 Sb., 171/2005 Sb., 179/2005 Sb., 296/2007 Sb., 345/2009 Sb.

**Jednotkou** je jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona,

**Bytem** místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Podle vyhlášky o obecných technických požadavcích na výstavbu se považuje byt soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Byt musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, pro tělesnou hygienu a pro umístění toalety. Rozsah a druh vybavení jednotlivých prostorů musí odpovídat velikosti bytu.

**Nebytovým prostorem** je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Mezi nebytové prostory patří nejrozličnější haly (kromě hal vymezujících se jako budova - § 2 písm. a, zákona č. 72/1994 Sb.), kanceláře, prodejní prostory, učebny, ordinace, sklady, provozovny služeb, restaurační místnosti, ateliéry, místnosti určené pro pořádání výstav, kulturní sály, dílny, garáže atd. Nebytovými prostory nejsou společné prostory domu (schody, půdní a sklepní prostory), ani příslušenství bytu, jímž jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep – může být společný prostor domu nebo místnost určené k užívání s bytem).

**Dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví** se rozumí taková budova, která je ve spoluvlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb. (jsou v něm byty a nebytové prostory ve vlastnictví osob, které jsou současně podílovými spoluvlastníky společných částí domu).

**Společné části domu jsou částí domu** společného užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody studené a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (např. drobné stavby) a společná zařízení domu (např. vybavení společné prádelny). Základní charakteristika těchto částí je dána jejich účelem ⇒ společné užívání. Ze zákona č. 72/1994 Sb. se za společné části domu považují i takové věci, které vůbec nejsou částí domu (např. příslušenstvím jsou samostatné věci, které jsou vlastníkem věci hlavní určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány ⇒ např. stavby různého druhu: kolny, altány, oplocení a zařízení: studny, vodovodní vedení, bazény).

**Rozestavěný byt** nebo **rozestavěný nebytový prostor** je místností nebo souborem místností, které např. v souladu se smlouvou o výstavbě (§ 17 a dále zákona č. 72/1994 Sb.) a stavebním povolením mají být určeny k bydlení nebo k jiným účelům než bydlení a jsou rozestavěny v domě s byty a nebytovými prostory, které je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

**Podlahovou plochou bytu** nebo rozestavěného bytu je podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu.

**Podlahovou plochou nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru** je podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, popřípadě s rozestavěným nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru.

V zákoně č. 151/1997 Sb. o **oceňování majetku** a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) se změnami: 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb. v § 8 se uvádí:

**Byt**, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, 9) 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<sup>8)</sup> určených k jiným účelům než k bydlení, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu,<sup>9)</sup> 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 společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

**Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru** je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru.

Podle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o **technických požadavcích na výstavbu** v § 3 písmene g, h, i, j se uvádí:

**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.

**Místností** je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami,

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

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

**Podle dnešní legislativy jsou různě definované užitkové znaky bytu, nejdůležitějším je dnes podlahová plocha bytu, která již byla zmíněna. Je zmíněna v legislativě v zákoně č. 72/1994, o vlastnictví bytů, kde se nezapočítává plocha balkónů, lodžii a teras. Naproti tomu v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se započítává. Proto je nutné rozlišovat byty jako součást budov a nebo jako samostatné jednotky ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytu a kde byty oceňujeme samostatně.**

#### 2.1.4 Součást věci

Podle § 120 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník je součástí věci vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc (tj. věc hlavní) znehodnotila. Součást je vždy ve vlastnictví vlastníka věci hlavní, a proto sdílí rovněž právní osudy této věci. Zákonným předpokladem součástí věci je její neoddělitelnost bez současného znehodnocení věci hlavní, je přitom nerozhodné, zda se při oddělení znehodnotí součást. Podle českého právního řádu (aktuálně platný) stavba není součástí pozemku, je vždy samostatnou věcí, ale až od okamžiku, kdy je věcí v právním smyslu.

#### **Součástí stavby např.:**

- Přístavba
- Nástavba
- Stavební úpravy (vestavby)
- Stavebně technické prvky (konstrukce a vybavení) – PVŽ (prvky dlouhodobé životnosti – základy, zdivo, stropy, krov, schodiště) a PKŽ (prvky krátkodobé životnosti – krytina, klempířské konstrukce, okna, dveře, podlahy, instalace vody, kanalizace, elektro, plyn, vytápění, zařizovací předměty).

**Součástí pozemku** (Podle § 120 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník) jsou i tzv. venkovní úpravy):

- Opěrné zdi
- Dlažby
- Obruby
- Květinová jezírka
- Venkovní předložené schody.

**Součástí pozemku** jsou však porosty, pokud by zvláštní předpisy neupravily odlišné vlastnictví porostů od vlastnictví pozemků.

#### 2.1.5 Příslušenství věci

Příslušenství věci je obsaženo v § 121 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Příslušenství je samostatnou věcí, není součástí věci a je charakterizováno jako věc, která náleží vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby byla s hlavní věcí trvale užívána. Vlastníkem hlavní věci a příslušenství je tentýž subjekt. Není rozhodující zda-li příslušenství je s hlavní věcí spojeno. To je důležité hlavně při posuzování staveb různého druhu. Pokud by mohly vzniknout problémy především při převodu nemovitostí, je třeba, aby příslušenství bylo ve smlouvě uvedeno jednotlivě a vhodně identifikovat (stodoly, ploty, skleníky, kolny) a různé zařízení (vodovodní a kanalizační vedení). Některé stavby mohou mít dvojité postavení (např. samostatně stojící garáž – může být jak příslušenství stavby hlavní, tak také i samostatnou věcí). Pokud je věc příslušenstvím, tak při převodu jí nabývá nabyvatel věci hlavní.

Podle § 121 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejší místnosti jsou např. komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, případně stavebně technicky oddělené kuchyňské kouty, předsíně. Za vedlejší prostory jsou považovány např. sklepní kóje.



### 2.1.6 Byty a nebytové prostory (zákon č. 72/1994 Sb.)

#### Dům rozdělen na jednotky:

- Prohlášení vlastníka,
- Smlouva o výstavbě domu s byty a nebytovými prostory.

#### V domě pak jsou:

- Byty,
- Nebytové prostory (provozní),
- Společné prostory.

**Prohlášení vlastníka** je toto vymezeno v § 4 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů se změnami: 273/1994 Sb., 280/1996 Sb., 97/1999 Sb., 103/2000 Sb., 229/2001 Sb., 451/2001 Sb., 320/2002 Sb., 437/2003 Sb., 171/2005 Sb., 179/2005 Sb., 296/2007 Sb., 345/2009 Sb. A to takto:

Vlastník budovy svým **prohlášením** určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami [§ 2 písm. h) – jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor] a společnými částmi domu [§ 2 písm. g) – společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání]. Prohlášení musí mít písemnou formu. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě.

## 2.2 Vlastnictví bytů a nebytových prostor

### 2.2.1 Vlastnické právo

Vlastnické právo je majetkové právo. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu podle Listiny základních práv a svobod a je jednotné. Obsah vlastnického práva je tvořen souhrnem oprávnění, které má vlastník věci:

- právo věc užívat a požívat její plody a užitky (stávat se jejích vlastníkem),
- právo s věcí disponovat (realizace směnné hodnoty – převod věci, přenechání nájmu),
- právo věc držet (realizace práva věc užívat a požívat – dispozice s věcí).

Platí, že každý vlastník věci (movité nebo nemovité) se musí zdržet všeho, čím by obtěžoval jiného, nebo čímž by ohrožoval výkon jeho práv ⇒ obecná zásada občanského zákoníku.

#### 2.2.1.1 Nabývání vlastnického práva

- Nabývání smlouvou (převod vlastnického práva na základě projevu vůle – např. kupní smlouva),
- Nabývání dědictvím,
- Na základě jiných právních skutečností (na základě zákona, rozhodnutí státního orgánu),
- Nabývání na základě jiných skutečností stanovených zákonem (vydržení).

Při převodu vlastnického práva se uplatňuje zásada, nikdo nemůže na jinou osobu převést více práv, než má sám. Kromě toho při převodu přecházejí všechny povinnosti a omezení (věcná břemena, zástavní práva atd.).

#### 2.2.1.2 Zánik vlastnického práva

K zániku vlastnického práva může dojít na základě různých právních skutečností. Nejčastějším rozlišováním zániku vlastnického práva je zánik:

- Absolutní (zaniká bez toho, aniž by někdo jiný toto právo získal) – např. demolice stavby.
- Relativní (zaniká bývalému vlastníkově, a toto právo nabývá jiná osoba) – na základě darovací smlouvy nebo kupní nebo směnné.

### 2.2.2 Spoluvlastnictví

Věc, k níž je existující vlastnické právo, může být ve vlastnictví 1 subjektu nebo může patřit více subjektům společně, aniž by byla mezi ně rozdělena. Potom se jedná o spoluvlastnictví, všichni spoluvlastníci se pokládají za jediného vlastníka společné věci, mají stejná práva, jako by měl vlastník v případě individuálního vlastnictví.

#### Typy spoluvlastnictví podle druhu podílů:

- Podílové – dáno pravým zlomkem (1/2, 1/3, 1/24 ...) – ideální a reálné.
- Společné jmění manželů – oba jsou vlastníky celé věci, (dříve BSM - bezpodílové spoluvlastnictví manželů).

Zákonem č. 72/1994 Sb. se upravují některé vlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům, nebytovým prostorům. Možnost prodávat bytové jednotky a nebytové prostory mnohem širšímu okruhu vlastníků, než tomu bylo do té doby. Zákon také řeší spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je:

- vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň,
- podílovým spoluvlastníkem společné části budovy.

Spoluvlastnictví budovy a vlastnictví bytu nebo nebytového prostoru v ní podle zákona lze nabýt pouze v budovách, které mají nejméně 2 byty nebo 2 samostatné nebytové prostory nebo alespoň 1 byt a 1 samostatný nebytový prostor.

**Spoluvlastnický podíl** na společných částech domu a příslušenství u vlastnictví bytů a nebytových prostorů podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů - poměr podlahových ploch:

$$\boxed{\text{Spoluvlastnický podíl} = \frac{\text{počet m}^2 \text{ PP jednotky}}{\text{počet m}^2 \text{ PP všech jednotek}}} \quad (1)$$

Kde: PP ..... podlahová plocha.

**Podlahová plocha bytu nebo rozestavěného bytu** – podlahová plocha všech místností, včetně příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu.

**Podlahová plocha nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru** – podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně všech ploch určených primárně k užívání s nebytovým prostorem, nebo s rozestavěným nebytovým prostorem; do této plochy se započítávají 1/2 podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru.

- Vnitřní plocha místností, měřená u podlahy,
- Měření provádíme s přesností na centimetry,
- Výsledky v m<sup>2</sup> na dvě desetinná místa,
- Ověření pravouhlosti místností.

#### LIMITY POČTU HLASŮ PRO USNESENÍ VLASTNÍKU JEDNOTEK (ukázka):

- Jestliže spoluvlastníci bytového domu budou chtít provést půdní vestavbu, je nutné pro toto rozhodnutí mít: **spoluvlastníci, kteří vlastní více než 1/2 spoluvlastnických podílů,**
- Jestliže spoluvlastníci bytového domu, který je rozdělen na bytové jednotky a nebytové prostory podle zákona o vlastnictví bytů (zákon č. 72/1994 Sb.) budou chtít provést půdní vestavbu, je nutné proto rozhodnutí mít: **všichni spoluvlastníci.**

### 2.2.3 Práva a povinnosti vlastníků jednotek *(citováno z [7])*

Vlastník jednotky má kromě výhod spojených s vlastnictvím, také povinnosti a to např. podílet se na správě domu v určitém rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, pokud se vlastníci jednotek nedohodnou v jiné formě. Má povinnost nebo ti, kteří s ním jednotku sdílejí na své náklady odstraňovat závady a poškození, které by způsobily na jiných jednotkách nebo společných částech domu. Úpravy, které mění vzhled domu nebo jeho vnitřní dispozici, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem společenství vlastníků.

Práva a závazky nynějšího vlastníka budovy nebo vlastníků jednotek v domě, související s domem, společných částí a pozemku, např. věcná břemena, přecházejí na budoucí vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k nim.

Narušuje-li vlastník jednotky práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jejich výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídit prodej jednotky.

Vlastníci jednotek mají povinnost přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud tak, dohoda neurčuje jinak. Náklady se nesou poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. K tomuto účelu se skládají vlastníci jednotek finanční prostředky jako zálohu (náklady spojené s užíváním bytu). Úhrn záloh si určí vlastníci jednotek většinou vždy na rok dopředu, aby byly veškeré náklady zaplacené.

S převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku nebo jiná práva k němu, popřípadě další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu.

S vlastnictvím jednotky jsou také spojena práva k pozemku. Je-li vlastník budovy i vlastníkem pozemku, převede na vlastníka jednotky s převodem jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Nejsou-li spoluvlastníky pozemku všichni vlastníci jednotek v domě nebo nejsou-li spoluvlastníky v poměru, v jakém jsou spoluvlastníky společných částí domu, provedou vlastníci jednotek mezi sebou převod podílů tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví společných částí domu. Převod spoluvlastnického podílu k pozemku je součástí smlouvy o převodu jednotky. Ustanovení platí obdobně i v případě, že vlastník budovy má k pozemku jiné právo než právo vlastnické, zejména právo nájmu. Vlastník pozemku upraví práva k pozemku vlastníků, jednotek písemnou smlouvou tak, aby rozsah jejich práv k pozemku odpovídal rozsahu spoluvlastnických podílů na společných částech domů.

#### CITACE:

[1] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění zákonů č. 89/1996 Sb, č. 8/2009 Sb.,

[2] Vyhláška č. 268/2009 Sb. - OTP na výstavbu (o technických požadavcích na výstavbu),

[3] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů,

[4] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

[5] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí: 6 vydání Brno: CERM, 2004, 616 s., ISBN 80-7204-188-6,

[6] BRADÁČ, A., FIALA, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy: 3 vydání Praha: Vydavatelství LINDE, 2005.

[7] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí: 8 vydání Brno: CERM, 2009, 735 s., ISBN 978-80-7204-630-0.

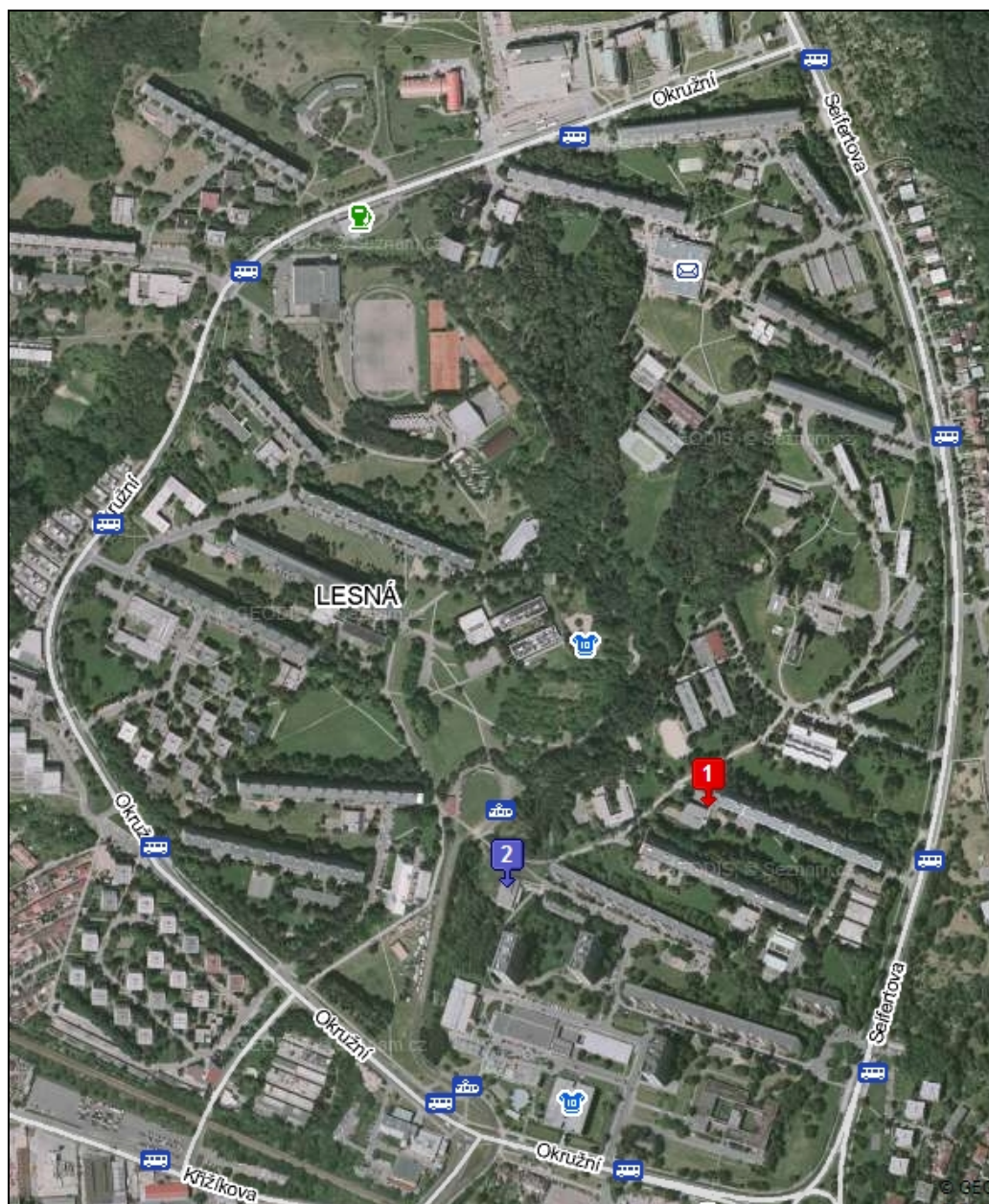
### 3. LOKALITA BRNO – LESNÁ

#### 3.1 Informace o lokalitě

Lesná je dnes součástí městské části Brno-Sever a také samostatným katastrálním územím (Lesná – 610887) o rozloze 258, 2 ha a přibližně s 30 000 obyvateli. Katastrální území Lesná vzniklo roku 1969 po výstavbě panelového sídliště v důsledku radikální katastrální reformy Brna z částí katastrálních území Královo Pole, Husovice a západního okraje katastrálního území Obřany. Většinu čtvrti tvoří panelové sídliště (typová výstavba), kromě něho se zde také nacházejí také rodinné domy, od roku 1999 dodnes zde vzniká nová výstavba v několika etapách a to v nejsevernější části Lesné tzv. sídliště Majdalenky (netypová cihlová výstavba) – etapa 1 (1999-2000), etapa 2 (2006-2007), etapa 3 (2008-2009). Samostatné oblasti představují původně královopolská Divišova čtvrť, ležící na jihozápadním okraji katastru Lesné a vzniklá původně jako dělnická kolonie ve 30. letech 20. století. Nad Divišovou čtvrtí v roce 2004-2005 vyrostl projekt Tomečkova – terasovitá cihlová výstavba. Řadové rodinné domy na ulicích Kupkova, Plachtova, Balounova, Seifertova. Sídlíště „Barvy“, ležící východně od Soběšické ulice. Původní husovická „Čtvrť Nade mlýnem“, zahrnující rodinnou zástavbu v ulicích Holubova, Soběšická, Studená a Vyhlička.



Obr. č. 1 – Mapa lokality Lesná (převzato z [9]) – základní provedení



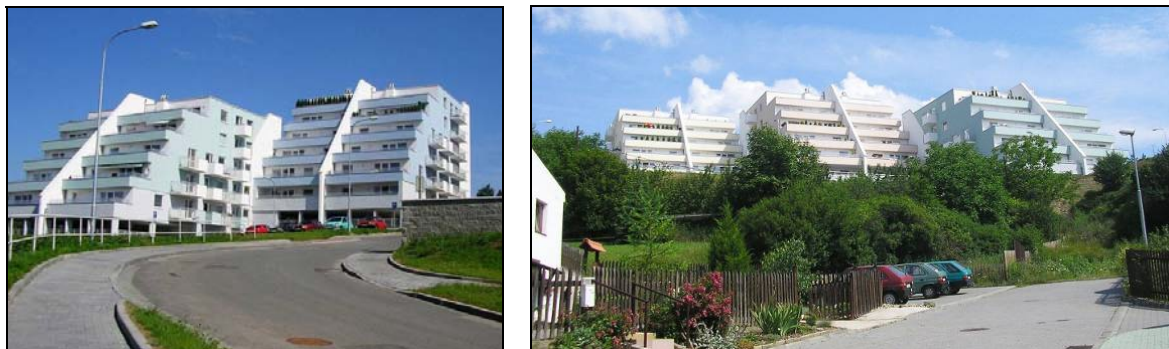
Obr. č. 2 – Mapa lokality Lesná (převzato z [9]) – fotomapa



Obr. č. 3 – Majdalenky – etapa 1 (1999 – 2000)



Obr. č. 4 – Majdalenky – etapa 3 (2008 – 2009)



*Obr. č. 5, 6 – Projekt Tomečkova – terasovitá cihlová výstavba z roku 2004-2005 ve spodní části lokality Lesná (převzato z [11])*

### 3.2 Sídliště Lesná

Sídliště Lesná leží přibližně 3 km severně od středu města Brna na jižním svahu, v nadmořské výšce pohybující se od 255 – 325 m a má rozlohu 104 ha. Dnes má 31 ulic pojmenovaných po českých umělcích (Slavíček, Brožík, Kupka, Jurkovič apod.). Výstavba byla zahájena v roce 1962 na bývalém vojenském cvičišti, na horním okraji husovického katastru, podél silnice do Soběšic a Útěchova nad železniční tratí směrem od Brna k Tišnovu a k Praze. Název „Lesná“ sídliště získalo dne 24. 03. 1963, do dané doby název „Za Tišnovkou“. Počátkem 70 let vyrostly na pravé straně pod lesem ve směru k Soběšicím řadové rodinné domky na ulicích Kupkova, Plachtova, Balounova atd. Dále také panelové domy 1 až 4 podlažní na ulici Barvy, kromě panelových domu je na Lesné i cihlová výstavba z těchto let také 1 až 4 podlažní na ulici Brožíkova, Studená, Holubova, Marie Majerové.

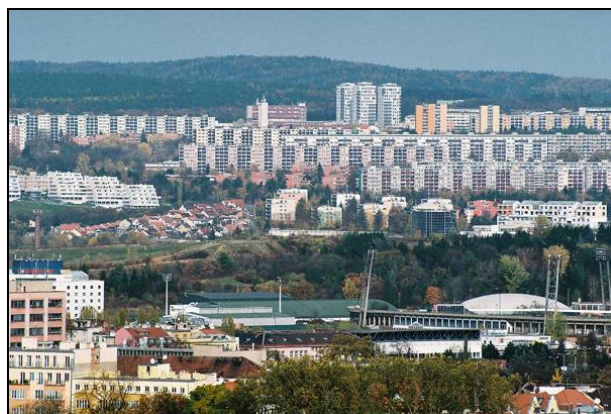
Skoro ihned po svém vzniku byla Lesná považována za jedno z nejhezčích sídlišť v ČR a v tehdejším východním bloku. Pro své začlenění do přírody je přirovnávána k finské Tapiole (část města Espoo v jižním Finsku, vystavěná v 60. letech jako zahradní město) u Helsinek.



*Obr. č. 7 – Tapiola (část města Espoo v jižním Finsku, vystavěná v 60. letech jako zahradní město) u Helsinek. (převzato z [12])*

<b>GENERÁLNÍ PROJEKTANT</b>	Stavoprojekt Brno, Krajská projektová organizace
<b>ARCHITEKTI</b>	ING. ARCH. F. Zounek, ING. ARCH. V. Rudiš
<b>INVESTOR</b>	Krajský investorský útvár
<b>STAVEBNÍ PODNIKY</b>	Pozemní stavby n.p., Vodohospodářské stavby
<b>VÝSTAVBA</b>	1962 - 1972
<b>POČET OBYVATEL</b>	20 500 obyvatel
<b>POČET BYTŮ</b>	5 920 bytů
<b>PLOCHA SÍDLIŠTĚ</b>	104 ha
<b>Hustota okrsků</b>	280-300 obyvatel / ha
<b>Hustota sídliště</b>	197 obyvatel / ha
<b>Náklady na výstavbu sídliště cca</b>	548 000 000 Kčs
<b>Náklady na 1 bytovou jednotku cca</b>	55 000 Kčs
<b>Náklady na 1 komplexní bytovou jednotku cca</b>	92 500 Kčs

*Tab. č. 1 – Základní informace (převzato z [8])*



*Obr. č. 8 – Výhled ze Špilberku – sídliště Lesná 1*



*Obr. č. 9 – Výhled ze Špilberku – sídliště Lesná 2*

*(převzato z [13])*



*Obr. č. 10 – Model sídliště Lesná – pohled severozápadní*

*(převzato z [8])*



*Obr. č. 11 – Model sídliště Lesná – pohled jihozápadní  
(převzato z [8])*

### 3.2.1 Urbanistické řešení

Lesná je situována v prostoru rekreačních lesů ve vzdálenosti 3 km od centra města Brna a to na sever. Území se svažuje směrem k jihu, je obklopeno a brázděno zalesněnými roklemi a s panoramatickými pohledy na město Brno a jeho krásné okolí, za krásného počasí je vidět i Pálava. Součástí architektonického řešení Lesné je i přeměna zalesněné erozní strže „Čertova rokle“ – lesopark uprostřed Lesné s chodníky a odpočívadly. Zajímavou raritou je zdejší přírodní amfiteátr, ve kterém se v 80. letech pořádaly koncerty. Díky rozsáhlým výsadbám dřevin je dnes Lesná nejzelenějším sídlištěm v Brně. Některé původně parkově upravené plochy získávají postupně lesní charakter. Kompozice je provedena tak, že všechny obytné okrsky (bytové domy) jsou začleněny do zeleného přírodního útvaru a do pěšího prostoru sídliště.

### 3.2.2 Dopravní řešení

**Doprava** je řešena po obvodu celého sídliště Lesná a to ulicí Okružní, která vede od příjezdu na Lesnou z centra města (od ulice třída Generála Píky) a to komunikací o dvou pruzích, a pak z druhé strany ulicí Seifertova, která navazuje na ulici Merhautova vedoucí z Černých Polích a má čtyři pruhy ⇒ obvodní komunikace. Po těchto obvodních komunikacích je řešena hromadná doprava auty a autobusy. Výhledově se uvažuje o prodloužení linky č. 5 ze Štefánikovy čtvrti k novému obytnému celku Majdalenky po ulici Seifertova. Dovnitř sídliště vedou obslužné vozovky, které propojují samotné ulice (bytové okrsky) s obvodní komunikací. Tramvaj z centra města je přivedena k centru sídliště, které se dá lokalizovat jako těžiště pěšího pohybu obyvatel. Kromě osobní dopravy a městské hromadné dopravy lze využít vlakové spojení (od 15-12-2006 je v provozu nová vlaková zastávka Brno-Lesná), které jedním směrem vede do Králova Pole, Prahy a na druhou stranu směrem Hlavní nádraží a Břeclav.

- tramvajové linky: 9, 11 (k září 2009),
- autobusové linky: 45, 57 a okružní linky 44 a 84, na území Lesné a nejbližšího okolí jezdí protisměrně vedoucí okružní linky 46 a 66 (k září 2009),

### 3.2.3 Kultura a pamětihodnosti

Přírodní amfiteátr v Čertově rokli (oficiální název lesoparku uprostřed Lesné), ve kterém se v 80. letech pořádaly koncerty. V roce 2005 byl postaven katolický kostel v novém moderním stylu při ulici Nezvalova. Na západním okraji Lesné se nachází údolí s kapličkou sv. Antonínka se studánkou.





**Obr. č. 12 – Kaplička sv. Antonička**



**Obr. č. 13 – Přírodní amfiteátr v Čertově roklí (stav v roce 2009)**

### 3.2.4 Občanská vybavenost

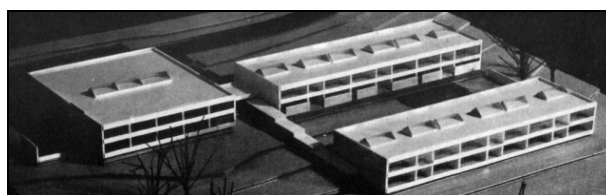
Po vybudování obytných bloků (domů) přibyla nákupní střediska v počtu čtyři a s názvy Dukát, Obzor, Lučina a Polana, v dubnu 1974 byla otevřená zdravotní poliklinika. Dalšími občanskými stavbami jsou sportovní hala, plavecký bazén, tenisové dvorce, jesle, školky, školy, centrum volného času, u většiny obytných bloků jsou dětská hřiště a pískoviště. Při výstavbě obytných domů bylo v každém domě vybavení typu – prádelny, sušárny, mandlovny, kromě těchto vybavení ještě domy obsahují sklepní prostory, kočárkárny apod. Kromě domovních vybavení na Lesné ještě byly hospodářské objekty (prádelny, místnosti domovní správy, trafo, výměník tepla). Na Lesné byly dva objekty jeslí a osm objektů mateřských škol z toho dnes fungujících pět, tři základní devítileté školy (24 tříd – typový projekt), nyní fungují dvě základní školy a třetí objekt je taneční konzervatoř. Dvě ze škol jsou vybaveny krytými bazény pro školní výuku.

Původní obchodní centra (Dukát, Obzor, Lučina, Polana) obsahovaly samoobsluhy, restaurační zařízení, kulturní středisko a služby (holič, čistírna, prádelna, opravná obuv, domovní správa. Dnes z těchto obchodních center fungují jen dvě, přičemž brzy místo centra Obzor vyroste bytový projekt. Další dva – Lučina, Polana jsou již upraveny jako polyfunkční centra včetně bytových jednotek. Nová nákupní střediska jsou v severní části sídliště nedaleko bytového komplexu Majdalenky supermarket Billa, v jižní části Lesné pak Albert a Lidl. V severní části je sportovní areál s fotbalovým stadiónem třetí ligy, hřiště pro míčové hry, minigolf, kluziště, sauna, tenisové kurty.

Mezi obvodovou komunikací a železnicí je umístěno obchodní centrum Lidl, garáže bydlících obyvatel, autoservis, prodejna vozů Škoda, čerpací stanice, technická a zahradní správa, telefonní ústředna společnosti O2 Telefónica, správce obytných domů a jiné komerční objekty pro podnikání.



**Obr. č. 14 – Původní obchodní centrum Lučina (1965)  
(převzato z [11])**



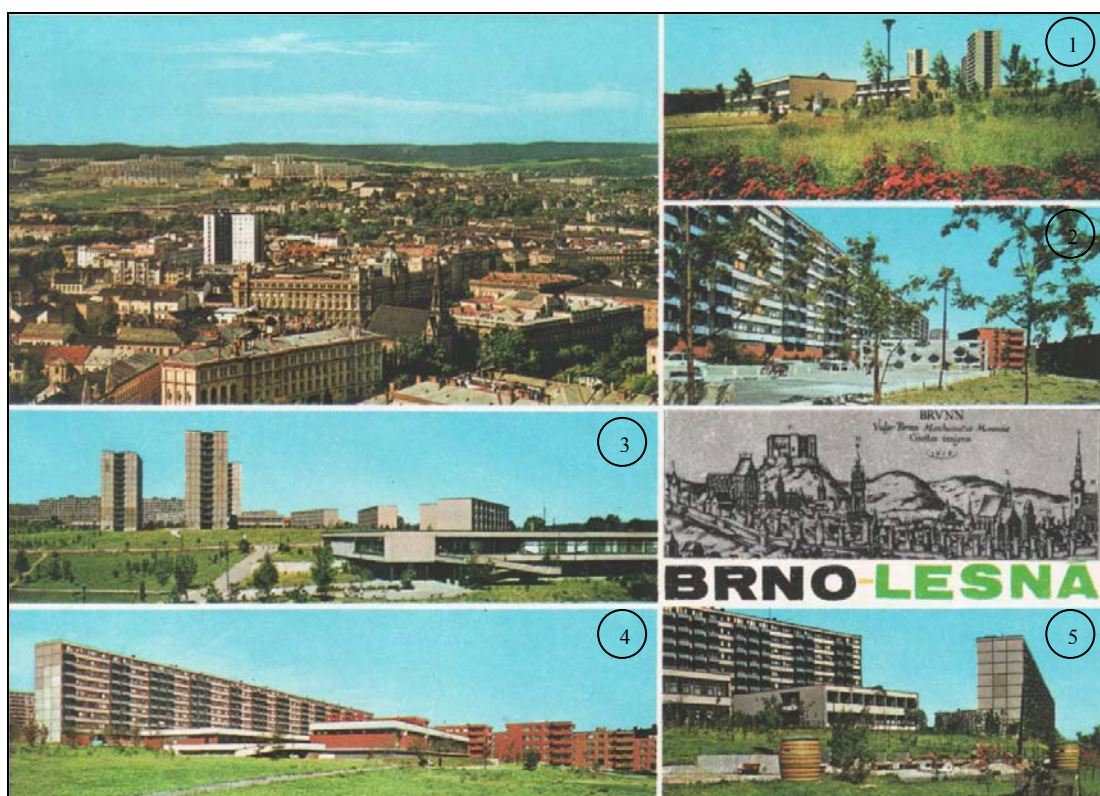
**Obr. č. 15 – Model základní devítileté školy / 24 tříd  
(převzato z [8])**



**Obr. č. 16 – Plavecký bazén Tesla  
(převzato z [11])**



**Obr. č. 17 – Jedna ze základních devítiletých škol /24 tříd  
(převzato z [11])**



**Obr. č. 18 – Pohlednice sídliště Lesná (1972), obsahuje 1. základní devítiletou školu, 2. samotné bytové bloky (domy) a dětské hřiště, 3. obchodní centrum Lučina, 4. obchodní centrum Obzor, 5. jesle a mateřská škola.**

### 3.2.5 Architektonický a stavební návrh

Architektonický koncept je založen na tom, že se soustředí bydlení do minimálního počtu velkorozměrných obytných domů deskového a věžového charakteru s maximálním výhledem a osluněním. Občanské vybavení tvoří objekty s 1 až 2 podlažími, umístěné v souvislosti s pěším prostorem centrální zeleně.

**Typový projekt (vyjádření autora)** – typový projekt je takový projekt, který byl vytvořen nejen pro účely výstavby 1 objektu nebo 1 celku objektů, sídliště Lesná je typickým projektem typovým a to panelovým z hlediska toho, že stejný projekt je využit i na jiných sídlištích např. Praha-Prosek, nebo s drobnými úpravami (např. více pater, větší délka obytných bloků apod.). Ovlivňujícím kritériem je i použití i stejných typových panelů – panely typu B60.

**Netypový projekt (vyjádření autora)** – je takový projekt, který byl navržen a vytvořen pro určité konkrétní sídliště nebo celek domů nebo jeden dům, nejčastěji např. u cihlové výstavby např. cihlové 4 podlažní domy v Brně-Slatině na ulici Langrova. Možnost i návrhu vnitřní dispozice bytových jednotek a nebytových prostor.

### 3.2.5.1 Základní pojmy z oblasti výstavby panelových staveb (citováno z [12])

**Panel (stavební díl)** – prefabrikovaný stavební díl ve tvaru desky, obvykle vyrobený z betonu - část panelového domu.

**Prefabrikace** – hromadná výroba stavebních dílů tzv. prefabrikátů (předvýroba). Tato činnost se buď tvoří ve stavebních podnicích nebo přímo na staveništi. Jednotlivé prefabrikáty bývají vyrobeny nejčastěji z betonu nebo jiné směsi, mohou být ale vyrobeny i z jiných materiálů jako je např. ocel, dřevo, plast apod. Prefabrikáty jsou na staveniště dováženy z výroby a vlastní výstavba hrubé stavby probíhá formou montáže samotných dílů. **Výhody:** rychlost montáže, levnější řešení, celková efektivita výstavby, minimalizuje mokry proces na stavbě. **Nevýhody:** nutnost přepravy dílců a celkově menší tuhost ve spojích dílců.

**Betonové prefabrikáty** – nejznámější stavební díly jsou známé jako **panely**, dalšími jsou např. dlaždice, odvodňovací koryta, trubky, sloupy, tvárnice, díly pro výstavbu plotů.

**Panelový dům** – objekt vytvořený z prefabrikovaných panelů. Naše ČSN norma používá označení „konstrukční stěnový systém z prefabrikovaných panelů“. Jejich výstavba souvisela s poválečnou bytovou krizí a díky možnostem prefabrikovaných panelů vybudovat rychle a celkově efektivní výstavbou novou čtvrt' – sídliště – během pár let na zelené louce. První panelové domy byly v Československu postaveny již v roce 1956 (sídlíště Herálecká v Praze 4-Krč'i).

#### **Dělení panelových domů (podle konstrukčních skupin):**

- S podélným nosným systémem,
- s příčným nosným systémem (u nás se používal nejčastěji, i na sídlišti Lesná).

#### **Typy panelových domů běžné v ČR**

A. Typ T 0xB;

B. Typ VVÚ-ETA;

C. Typ P1.11

V Československu/Česká republika se vyskytuje tyto tři základní typy (uvedené výše). Každý z těchto typů má své „verze“ dle dané oblasti, kde se stavěli.

### 3.2.5.2 Stavební postup při výstavbě panelových staveb (citováno z [12])

Vybudují se základy, které mohou být buď monolitické nebo polomontované, systém založení je buď plošný nebo hlubinný (piloty, studny) což záleží na daných základových poměrech. Poté se provedou rozvody inženýrských sítí (jako je kanalizace, vodovod, plynové a elektrické rozvody). Dále se provádí montáže nosných stěn. Po montáži stěn se osadí příčky a instalační bytová jádra (vedení vod, cirkulace, plyn, odpady), dále se zastropí jednotlivá podlaží, osadí se prefabrikovaná schodišťová ramena a mezipodesty. Po zastropení posledního podlaží se provede obvodový plášť, který může být např. ze sendvičových panelů nebo z lehkých prvků (dřevěná okna, hliníková okna). Po skončení hrubé stavby se provede elektro a vodo instalace a odpady (vnitřní kanalizace). Dále se nasadí trvalé doplňky (např. kuchyňská linka) a dodělají se případné povrchové úpravy. Panelové domy jsou zastřešeny skoro vždy plochou střechou a to dvouplášťovou. Ze statického hlediska jde vlastně o několikapodlažní rám. Kvůli horizontální stabilitě musí být vždy ztužen. U příčného systému je ztužen podélnou stěnou, a u podélného systému pak stěnou příčnou. Styk panelů je nejčastěji realizován buď svařováním výztuže s použitím

styčnickových desek či třmínků. Spoj je pak zalit cementovou zálivkou nebo řídkým betonem. Aby nevznikal rozdílný průhyb sousedních stropních panelů, je do jejich styčných spár vložena tzn. kleštinová výztuž a spáry zality cementovou zálivkou. Panely obvodového pláště se spojují obdobně, spáry se zvnějšku ještě těsní vložkou z PVC nebo trvale pružného tmelu.

### 3.2.6 Bytová výstavba použitá na sídlišti Lesná (konstrukční soustavy panelových staveb)

- **9 podlažní dům typ B60 s parapetním pláštěm** (příčný nosný systém s modulem 3,60 m), základní typ panelové výstavby upravený pro toto sídliště (18 obytných bloků), vstupní patro slouží pouze pro domovní vybavení (kočárkárny, sklepní prostory, mandlovný, sušárny, odpadkárny apod.).



Obr. č. 19, 20 – 9 podlažní dům typ B60 s parapetním pláštěm (ulice Milénova: původní stav bez revitalizace)



Obr. č. 20, 21 – 9 podlažní dům typ B60 s parapetním pláštěm (ulice Ježkova, Slavičkova: po revitalizaci - 2009)

- **13 podlažní věžový dům typ B60 s parapetním pláštěm** (příčný nosný systém s modulem 3,60 m), základní typ panelové výstavby upravený pro toto sídliště (9 obytných věžových bloků), vstupní patro slouží pouze pro domovní vybavení (kočárkárny, sklepní prostory, odpadkárny apod.). Jsou k dispozici na ulici Haškova (3 obytné věžové domy), Nejedlého (3 obytné věžové domy) a Loosova (3 obytné věžové domy).



Obr. č. 22, 23, 24 – 13 podlažní věžový dům typ B60 s parapetním pláštěm (ulice Haškova) (1 foto - převzato z [11] - 1965 – původní stav, 2 a 3 foto – 2009 - po revitalizaci)

- **Cihelné domy 4 podlažní dům typ T02B a také nově jako bodové domy 1÷4 podlažní pro kobercovou zástavbu sevřených obytných skupin.** Na vstupním patře jsou přímo bytové jednotky, domy jsou koncipovány, tak že existuje vždy 1 PP, ve kterém jsou buď garáže majitelů bytových jednotek nebo dvě bytové jednotky a dále domovní vybavení (kočárkárny, sklepní prostory, odpadkárny apod.), tyto cihelné domy jsou vystavěny na ulici Brožíkova (14 cihlových domů), dále na ulici Jurkovičova (6 cihlových domů), dále na ulicích Studená a Marie Majerové (17 cihlových domů).



*Obr. č. 25, 26 – Cihelné domy – 4 podlažní dům typ T02B a také nově jako bodové domy (ulice Brožíkova)*

- **14 podlažní deskový dům typ B60 s parapetním pláštěm** (příčný nosný systém s modulem 3,60 m), jsou v centru sídliště a jejich koncepce je orientována ve formátu chodbových domů s malými byty (garsoniéra, 1+kk), přičemž na každém patře je 20 bytových jednotek, je tvořen v technologii B60 s parapetním pláštěm. Vstupní patro slouží pouze pro domovní vybavení, tyto panelové domy jsou vystavěny na ulici Halasovo náměstí (3 obytné domy).



*Obr. č. 27, 28 – 14 podlažní deskový dům typ B60 s parapetním pláštěm (ulice Halasovo náměstí) původní stav bez revitalizace, (převzato z [11])*

- **Panelové domy 5 podlažní dům typ T06B** (příčný stěnový nosný systém s modulem 3,60 m), pro počet podlaží: 4.NP bez výtahu. Na vstupním patře jsou přímo bytové jednotky a dále domovní vybavení (kočárkárny, sklepní prostory, apod.), tyto panelové domy jsou vystavěny na ulici Třískalova (17 domů).



*Obr. č. 29, 30 – Panelové domy – 5 podlažní dům typ T06B (ulice Třískalova, původní stav bez revitalizace)*



*Obr. č. 31, 32 – Panelové domy – 5 podlažní dům typ T06B (ulice Třískalova, po revitalizaci)*

- **Panelové domy 4 podlažní dům typ T06B** (příčný stěnový nosný systém s modulem 3,60 m), pro počet podlaží: 4.NP bez výtahu. Na vstupním patře jsou přímo bytové jednotky, tyto panelové domy jsou vystavěny na ulici Barvy (10 domů), existuje vždy 1 PP, ve kterém jsou buď garáže majitelů bytových jednotek nebo dvě bytové jednotky a dále domovní vybavení (kočárkárny, sklepní prostory, odpadkárny apod.).



*Obr. č. 33, 34 – Panelové domy – 4 podlažní dům typ T06B (ulice Barvy: 1. foto – původní stav bez revitalizace, 2. foto – po revitalizaci)*

### 3.2.7 Základní pojmy (regenerace, renovace, rekonstrukce, revitalizace)

**Regenerace** – je komplexní oprava všech důležitých funkčních částí budovy (obvodové stěny, střecha, renovace podlah, výměna oken a dveří s úpravou nároku na tepelný odpor konstrukcí a jiné) provedená v rámci jednoho projektu, který může mít několik technicky na sebe navazujících etap. Cílem regenerace je dosažení kvality bydlení na požadavcích dnešní úrovně např. hospodaření s energiemi (voda, teplo a jejich ztráty, elektřina – obnova stávajících vedení), hygiena a estetika bydlení apod.

**Renovace** – je proces obnovy nebo také opravy věkem poškozeného, sešlého, použitého materiálu, výrobku, stavby (budovy).

**Rekonstrukce** – obnova předcházejícího. Slovo rekonstrukce se skládá ze slova *konstrukce* (stavba) a předpona *re* (obnova). Běžně pojem rekonstrukce rozumíme opravou stávající budovy. Může to být nejčastěji obnova původního (předchozího) stavu, se zachováním všech základních stavebních a architektonických prvků ve své původní podobě ⇒ nahrazení opotřebovaných, poškozených nebo zkorodovaných částí (prvků) objektu. Rekonstrukcí je také restaurování využíváno u historických objektů. Slovo rekonstrukce se také používá ve spojení s přestavbou již existujících staveb, kdy z původní stavby zůstanou např. jen nosné zdi a vnitřní i vnější dispozice jsou kompletně nové.

**Revitalizace (obnovení, znovuoživení)** – Slovo revitalizace se skládá ze slova předpona *re* (obnova, znovu) a slova *vitalis* (životný). Je to komplexní stavební činnost člověka směřující k prodloužení životnosti bytového domu. Zlepšuje se vzhled, hospodaření s energiemi, hygiena a estetika bydlení. Teoreticky by tato činnost měla zvýšit hodnotu bytu či domu, snížit celkové náklady a vytápění a zvýšit i celkovou kulturu bydlení pro obyvatelstvo. Dnes se provádí revitalizace starých staveb – modernizace ve formě zateplení celého obvodového pláště, renovace střešního pláště apod. Dnes se provádějí pod pojmem revitalizace, i stavební úpravy, které mění opuštěné tovární a skladové budovy na obytné celky, galerie apod. – pod pojmem *Brownfields* (např. projekt Vaňkovka v Brně, připravující projekt Zbrojovka v Brně).

### 3.2.8 Seznam oprav a modernizací panelových domů zařazených do projektu Panel a projektu Podpora regenerace panelových sídlišť pod Ministerstvem pro místní rozvoj a Státní fond rozvoje bydlení

(citováno z [15])

**Nařízení vlády č. 299/2001 Sb.**, o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů, ve znění nařízení vlády č. 398/2002 Sb., nařízení vlády č. 152/2004 Sb. a nařízení vlády č. 325/2006 Sb.

Příloha 1 – Seznam typizovaných konstrukčních soustav používaných V ČR při výstavbě,

Příloha 2 – Seznam oprav a modernizací panelových domů, na které lze poskytnout podporu,

#### **Seznam oprav a modernizací panelových domů zařazených do projektu Panel:**

- Sanace základů a opravy hydroizolace spodní stavby,
- Sanace statických poruch nosné panelové konstrukce,
- Oprava dílců obvodového pláště a reprofílace jejich styků,
- Oprava lodžii, balkonů včetně zábradlí,
- Výměna balkonů,
- Zateplení neprůsvitného obvodového pláště (podmínkou je sanace dílců obvodového pláště),
- Repase otvorů vnějších výplní - těsnění a drobné úpravy vnějších otvorových výplní (oken a balkonových dveří), výměna vnitřního skla pro zlepšení tepelně technických vlastností,
- Náhrada vnějších otvorů výplní tepelně technicky (případně hlukově) dokonalejšími,
- Opravy a zateplení střech včetně nástaveb (strojovny, pergoly atd.),
- Zasklení lodžii; balkonů,
- Obnova předložených vstupních schodů a zábradlí, zídek a dlažby,

- Výměna vstupních stěn do objektů s uplatněním antivandalského řešení,
- Oprava vnitřních stěn a stropů,
- Zateplení vybraných vnitřních konstrukcí,
- Oprava nášlapných vrstev a konstrukcí podlah ve společných prostorách,
- Oprava komunikačních prostor,
- Úprava vstupního a schodišťového prostoru včetně schránek a osvětlení,
- Repase nebo výměna vstupních dveří do bytů,
- Oprava objektových předávacích stanic nebo strojoven se zařízením pro přípravu TUV,
- Hydraulické vyregulování otopné soustavy,
- Zkvalitnění ústřední regulace otopné soustavy,
- Instalace ventilů na otopná tělesa a vytvoření podmínek pro instalace termostatických hlavice (podmínkou je hydraulické vyregulování otopné soustavy),
- Modernizace otopné soustavy včetně využití obnovitelných zdrojů energie spojená s výměnou rozvodů a případně otopných těles,
- Měření spotřeby tepla na vytápění, spotřeby TUV, spotřeby studené vody,
- Oprava (výměna) rozvodů zdravotních instalací a plynu,
- Náhrada rozvodů plynu pro vaření za rozvod elektřiny,
- Modernizace rozvodu TUV (zejména pákové baterie, izolace stoupacího potrubí, bytový vodoměr TUV),
- Oprava nebo modernizace bytového jádra (včetně rozvodů elektřiny, zdravotních instalací a plynu,
- Oprava nebo modernizace vzduchotechniky,
- Oprava nebo výměna elektrických zařízení a vodovodů; silnoproud, slaboproud,
- Oprava (výměna) tahu (včetně nutných zásahů do konstrukce výtahové šachty),
- Zřízení nového výtahu,
- Změny dispozičního řešení bytu,
- Bytové nástavby (mezonetové nástavby při sloučení bytu v nejvyšším podlaží),
- Oprava hromosvodů a protipožárních zařízení,
- Projektové práce, projektová dokumentace,
- Statický posudek,
- Revize technického zařízení budov,
- Získání průkazu splnění požadavků hospodárné spotřeby energie na vytápění.

### 3.2.9 Projektové etapy při údržbě a opravách panelových domů (nejběžnější)

- **Etapa 1:** obvodový plášť budovy – sanace statická a zateplení (celý vnější obal budovy, popř. i vnitřních konstrukcí přilehlých k nevytápěným prostorům),
- **Etapa 2:** sanitární (instalační) jádra, bytové a domovní rozvody všech inženýrských sítí (kompletní technické zařízení),
- **Etapa 3:** dispoziční řešení a vybavenost uvnitř budovy,
- **Etapa 4:** urbanistické návaznosti a vybavenost vně budovy.

První dvě výše uvedené etapy jsou především důležité pro snižování energetické náročnosti budovy (nadměrná spotřeba při vytápění) a to v důsledku vad panelových budov. Bývají často dělány v předstihu.

### 3.2.10 Závady a poškození panelových domů (nejběžnější)

- **Fasáda:** praskliny a netěsnosti spár mezi samotnými panely; poruchy vnějších vrstev samotných panelů; úniky tepla, pronikání vlhkosti do obvodového pláště,
- **Okna:** netěsnost styku mezi rámem okna a panelu; zahnilé okenní rámy; plísně; nedobrá nebo neúplná péče o samotná okna, poruchy meziokenních vložek, nevyhovující výplně otvorů,
- **Balkony, lodžie:** statické poruchy nosných prvků; zkorodované zábradlí; zatékání pod dlažbu, zatékání do konstrukcí balkónů a lodžii,



- **Střecha:** nesprávně navržena tloušťka tepelných izolací; zatékání do objektu; hniloba pod izolací; poruchy vrstev střešního pláště, netěsnosti střechy.

### 3.2.11 Stavební úpravy prováděné nejčastěji u bytových jednotek

#### MENŠÍ STAVEBNÍ ÚPRAVY

- Repase otvorů vnějších výplní - těsnění a drobné úpravy vnějších otvorových výplní (oken a balkónových dveří), výměna vnitřního skla pro zlepšení tepelně technických vlastností,
- Náhrada vnějších otvorů výplní tepelně technicky (případně hlukově) dokonalejšími,
- Zasklení lodžii; balkónů,
- Oprava vnitřních stěn a stropů,
- Oprava nášlapných vrstev a konstrukcí podlah (renovace, vybroušení atd.),
- Repase nebo výměna vstupních dveří do bytů,
- Instalace ventilů na otopná tělesa a vytvoření podmínek pro instalace termostatických hlavic,
- Modernizace rozvodu TUV (pákové baterie, izolace stoupacího potrubí, bytový vodoměr TUV),
- Měření spotřeby tepla na vytápění, spotřeby TUV, spotřeby studené vody,
- Oprava nebo přidání elektrických zařízení a (silnoproud, slaboproud) formou lištového charakteru,
- Oprava prvků vzduchotechniky,
- Oprava nebo modernizace instalačního bytového jádra (nalepení obkladu, obkladových plátů atd.) nebo výměna sanitárního vybavení (vany, umyvadla, toalety bez řešení úprav rozvodů),

#### ROZSÁHLÉ STAVEBNÍ ÚPRAVY AŽ POJEM REKONSTRUKCE

- Nové otvory (okna a balkónových dveří) – plastová, eurookna, hliníková,
- Výměna (oprava) nášlapných vrstev a konstrukcí podlah (nové podlahy – plovoucí podlahy apod.),
- Oprava nebo rekonstrukce vnitřních stěn a stropů,
- Modernizace otopné soustavy spojená s výměnou rozvodů a případně otopných těles,
- Výměna rozvodů bytových a domovních rozvodů všech inženýrských sítí (výměna svislého vedení studené, teplé a cirkulační vody, výměna svislého vedení odpadů (vnitřní kanalizace),
- Náhrada rozvodů plynu pro vaření za rozvod elektřiny,
- Oprava nebo přidání elektrických zařízení a (silnoproud, slaboproud) – rozvody elektřiny prováděné vysekáváním a umístováním do konstrukce zdi),
- Výměna či rekonstrukce instalačního bytového jádra – provedení vyzdění (včetně rozvodů elektřiny, zdravotních instalací a plynu),
- Výměna či rekonstrukce vzduchotechniky,
- Změny dispozičního řešení bytu (úprava nenosných stěn, tvorba otvorů a výřezů, rušení dveří),

Pojem stavební úprava či úpravy a jejich zařazení do předcházejících skupin se využívá především jako aplikace při ocenění určité nemovitosti, např. u administrativního (úředního) ocenění u porovnávacího způsobu pro byt ve vícebytovém domě podle § 25 a to u kvalitativního pásma ⇒ konstrukce a vybavení a položka **stavebně-technický stav, podle přílohy 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb. – konstrukce a vybavení bytů:**

<b>I.</b>	Byt ve výborném stavu	1,25
<b>II.</b>	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
<b>III.</b>	Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85
<b>IV.</b>	Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65
<b>V.</b>	Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	0,45

*Tab. č. 2 – Konstrukce a vybavení bytů (tabulka 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb.)*

### 3.2.12 Revitalizační a rekonstrukční proces na sídlišti Lesná

Revitalizační proces na většině panelových obytných domů byl zahájen cca v roce 2002, a to na obecních domech, kde došlo k výměně původních zavěšených, předsunutých balkónů za nové lodžie, provedení výměny skel a nástavb na původních domech (ulice Vaculíkova, Ibsenova, Brechtova, Blažkova, Heleny Malířové) bez provedení zateplení. K roku 2009 jsou provedeny kompletní revitalizační činnosti na 90 % obytných domech, které jsou v osobním vlastnictví. Většinu revitalizačních činností prováděla a provádí společnost Stavoprojekta.

#### ČINNOSTI ZAŘAZENÉ DO REVITALIZAČNÍHO A REKONSTRUKČNÍHO PROCESU:

- Zateplení střešního pláště,
- Rekonstrukce střešního pláště,
- Zateplení vnitřní (stropů společných prostor a sklepů),
- Zateplení štítů,
- Zateplení průčelí,
- Výměna oken na chodbách (plastová za dřevěná),
- Výměna vstupních portálů (dveří) za plastové nebo hliníkové, volitelně se schránkami,
- Výměna svislého vedení studené, teplé a cirkulační vody,
- Výměna svislého vedení odpadů (vnitřní kanalizace),
- Výměna větracích šachet v jádrech bytů a střešních ventilátorů,
- Výměna svislého vedení elektřiny na chodbách až po rozvodné skříně v bytech včetně instalace spínání světel pohybem,
- Výměna výtahových kabin a závěsných systémů a bezpečnostních prvků,
- Výměna balkónů za lodžie (systém železobetonových přistavených lodžii),



*Obr. č. 35, 36 – 9 podlažní domy před revitalizací (zbývající 2 ulice)  
(ulice Brožíkova, Milénova: bez revitalizace – červen 2009)*



*Obr. č. 37, 38 – 9 podlažní domy po částečné revitalizaci (obecní bytové bloky) s nástavbami – ulice Vaculíkova  
(červen, červenec 2009)*



*Obr. č. 39, 40 – 9 podlažní domy po částečné revitalizaci (obecní bytové bloky) s nástavbami – ulice Blažkova (červen, červenec 2009)*



*Obr. č. – 41, 42 9 podlažní domy po kompletní revitalizaci – ulice Ježkova, Slavíčková (duben, červenec 2009)*



*Obr. č. 43 – Původní závěsné balkóny z roku 1962-1970, foto z ulice Brožíkova (červenec 2009)*

### 3.2.12.1 Stavoprojekta – Lodžiový systém Stavo-Lodem

Lodžiový systém Stavo-Lodem je montovaná konstrukce, která se používá při regeneraci panelových domů jako náhrada fyzicky opotřebených ocelových balkonů. Jedná se o konstrukci předsazenou před stávající objekt. Používají se při přestavbách stávajících panelových domů, které již nevyhovují dnešním požadavkům na estetiku architektonického prostoru. Na Lesné je využit jen model – Lodžie přistavené k panelovému objektu, s ocelovým zábradlím s různými typy výplní.

Lodžie jsou sestaveny ze železobetonových stěnových a stropních dílců. Jejich statika je zajištěna založením spodních stěn na základové patky, kotvení panelů v jednotlivých podlažích je zajištěno pomocí ocelových kotev přes ocelové plotýnky ukotvené do příčných panelů domu.

Lodžie v posledním patře jsou zastropeny širším panelem o 150 mm oproti panelům v ostatních podlažích. Mezi sousedními lodžii je provedena úprava z materiálu CETRIS – požární atest na nehořlavost. Povrch podlah lodžii se opatřuje protiprašným nátěrem, dále je možné položit dlažbu. Na vyplnění mezery mezi lodžiovým stropním panelem a parapetním panelem stávajícího objektu bude použit fasádní expandovaný polystyrén z důvodu křivosti fasády objektu. Dále bude použita PUT pěna montážní pro doplnění mezer mezi polystyrénem. Výplně zábradlí jsou prováděny nejčastěji z dřevěných (mahagon) desek, opatřeny silnovrstvým lazurovacím lakem s UV filtrem. [14]

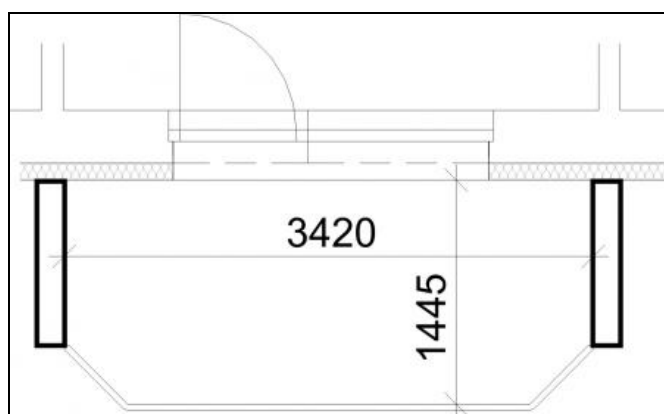
#### Výhody lodžii (porovnání vlastností balkonů a lodžii):

PARAMETRY	STÁVAJÍCÍ BALKONY	LODŽIE SYSTÉMU STAVO-LODEM
Užitná plocha	2,5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
Rozměry	2,40 x 0,90 m	3,60 x 1,45 m
Životnost	30 let	min. 60 let
Bezpečnost užívání	výrazná korozí, vyčerpaná životnost, často havarijní stav	statická bezpečnost je dána konstrukčním řešením v návaznosti na panelový objekt
Vzhled objektu	nepříznivý	možné varianty tvarového a barevného řešení příznivě ovlivňují vzhled objektu
Tržní cena bytu	nepříznivá vzhledem k fyzickému opotřebení	výrazné zvýšení tržní ceny bytu přesahující investiční náklady na výstavbu lodžii
Údržba	obtížná	železobetonové konstrukce z pohledového betonu vyžadují minimální údržbu
Kompletace	není možná	při aplikaci železobetonového zábradlí je možné provést zasklení lodžii

Tab. č. 3 – Porovnání stávajících balkonů a systému Stavoprojekta Stavo-Lodem (převzato z [14])

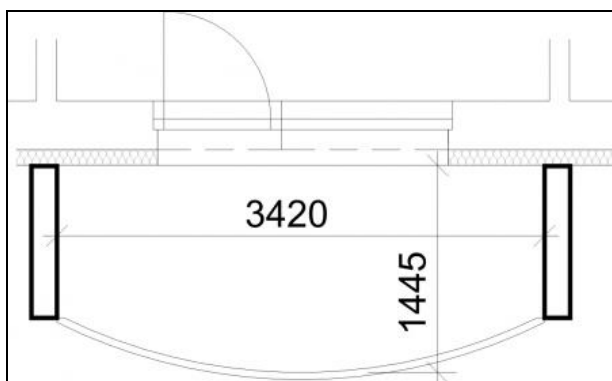
## TYPY STAVO-LODEM JE DÁLE DĚLEN DO TVAROVÝCH VARIANT:

### 1. A1. Lodžie se zalomeným čelem s plnou boční stěnou



Obr. č. 44, 45 – Lodžie se zalomeným čelem s plnou boční stěnou, foto z ulice Vaculíkova (červenec 2009), (výkres převzat z [14])

## 2. A2. Lodžie se zaobleným čelem s plnou boční stěnou



Obr.č. 46, 47 – Lodžie se zaobleným čelem s plnou boční stěnou, foto z ulice Slavičkova (červenec 2009), (výkres převzat z [14])

### 3.2.12.2 Stavoprojekta – Plastové výplně otvorů (okna) – Stavo-Plast

Plastová okna systému STAVO-PLAST jsou vhodná k použití pro panelové domy, pro zděné stavby bytového i občanského charakteru i pro rodinné domy. Okna systému STAVO-PLAST jsou vyráběna z tří a pětikomorových plastových profilů firmy DECEUNINCK. [14]

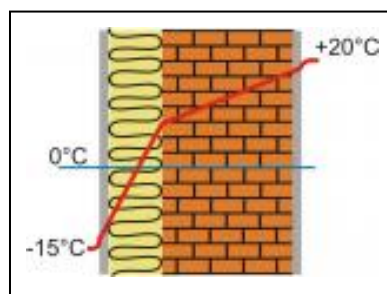
### 3.2.12.3 Stavoprojekta – Systém zateplování stech – střechy Stavo-Therm S

**Střecha** je konstrukční díl panelové budovy, který je nejvíce vystaven působení atmosférických vlivů a tak zde nejčastěji dochází k poruchám - vzdouvání a odtržení hydroizolačních pásů, následně pak k trhlinkám, tvoření boulí, kaluží a zatékání do interiérů. Skladby střešních pláštů nemají požadované tepelné technické vlastnosti, a proto dochází k **velkým tepelným ztrátám**. Vlivem nedostatečného tepelného odporu střešního pláště klesá v kritických místech konstrukce (vodorovné rohy, případné tepelné mosty atd.) povrchová teplota. V případě lokálního poklesu teploty povrchu stropů pod rosný bod nastává kondenzace vodní páry s následným výskytem plísní. Teplotní rozdíly v průběhu roku způsobují objemové změny v konstrukci s následnými trhlinkami. Na základě výše uvedených nedostatků doporučujeme rekonstrukci střešních pláštů. V rámci rekonstrukcí by mělo být provedení **nové klempířské práce** (oplechování VZT komor, atik, dilatací atd.), opraveny poklopy výlezu na střechu, eventuelně repasovány popřípadě vyměněny za nové. [14]

### 3.2.12.4 Stavoprojekta – Kontaktní zateplovací systém – systém Stavo-Therm

Regenerace a energetické úspory občanských staveb, panelových i zděných bytových domů a výstavbu bytů. [14]

**Vnější zateplovací systém:**

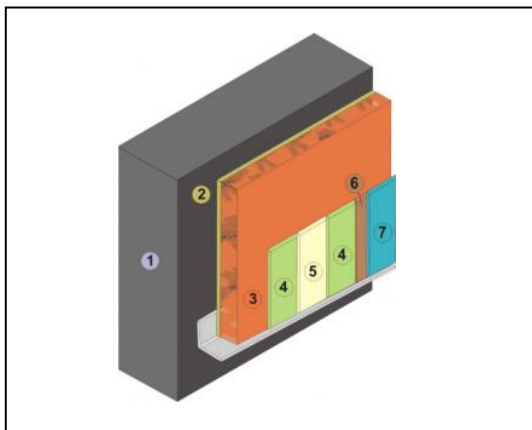


Obr. č. 48 – Obvodový plášť s vnějším zateplením (výkres převzat z [14])

Bod mrazu se nachází v tepelném izolantu. Tepelná izolace chrání původní konstrukci před teplotními výkyvy vnějšího prostředí, v zimě se neprochlazuje a v létě neprohřívá.

**TEPELNÝ IZOLANT:**

- STAVO-THERM s tepelným izolantem ve formě polystyrénu,
- STAVO-THERM MINERAL s tepelným izolantem ve formě minerální vlny.

**REALIZACE SYSTÉMU (postup zateplování):**

Na stávající obvodový plášť (1) se **lepící maltou** (2) přilepí **deskový tepelný izolant** (3) v požadované tloušťce a přikotví se **talířovými hmoždinkami**. - na tepelný izolant se nanese **stěrková malta** (4), do které se vtlačí **sklovláknitá vyztužená síťovina** (5). Povrch takto vzniklé vyztužené vrstvy se srovná a bude tvořit podklad pro povrchovou úpravu. - po **penetraci** (6) podkladu se nanese konečná povrchová úprava **probarvenou omítkou** (7) v požadovaném odstínu. [14]

**Obr. č. 49 – Schéma použitého systému (převzato z [14])**

**CITACE:**

- [7] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí: 8 vydání Brno: Vydavatelství CERM, 2009, 735 s., ISBN 978-80-7204-630-0.
- [8] ROŠTAPIL, V., HRADILOVÁ, Z.: Lesná – Nová obytná čtvrť města Brna: Vydal STAVOPROJEKT, 1967, 50 s.
- [9] SEZNAM – Mapový server, [online]. 2009 [cit. 2009-07-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.seznam.cz/>>.
- [10] MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SEVER – Informace o částech, [online]. 2009 [cit. 2009-06-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.sever.brno.cz/>>.
- [11] ENCYKLOPEDIE BRNA – Encyklopedie dějin Brna, [online]. 2009 [cit. 2009-06-01]. Dostupný z WWW: <<http://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/>>.
- [12] WIKIPEDIA - Encyklopedie, [online]. 2009 [cit. 2009-07-07]. Dostupný z WWW: <<http://cs.wikipedia.org/>>.
- [13] VAFANPHOTOS – Foto Brna, [online]. 2009 [cit. 2009-06-29]. Dostupný z WWW: <<http://vafanphotos.com/>>.
- [14] STAVOPROJEKTA – Stavební firma, [online]. 2009 [cit. 2009-06-06]. Dostupný z WWW: <<http://www.stavoprojekta.cz/>>.
- [15] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, [online]. 2009 [cit. 2009-07-15]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/>>.
- [16] Nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů, ve znění nařízení vlády č. 398/2002 Sb., nařízení vlády č. 152/2004 Sb. a nařízení vlády č. 325/2006 Sb.
- [17] ŠÁLA, J., MACHATKA, M.: Tepelně technické vady a poruchy panelových budov a jejich sanace: Brno: Vydavatelství OPET Czech Republic, 2002, 42 s., ISBN 80-902689-7-8.

## 4. POPIS SITUACE NA TRHU S KONKRÉTNÍMI TYPY NEMOVITOSTÍ V LOKALITĚ LESNÁ

### 4.1 Základní pojmy (citováno z [7])

**Cena** - Pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu.

**Cena administrativní ("zjištěná, úřední")** – (úředně regulovaná, podle cenového předpisu – podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb.) je cena stanovena státem pro jim určené účely. Slouží k jiným účelům než k prodeji – většinou daňové účely.

**Cena obvyklá ("tržní hodnota")** – Cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

**Cena pořizovací ("historická")** – Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.

**Cena reprodukční ("reprodukční pořizovací cena")** – Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou nemovitost pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**Cena tržní** – Tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit.

**Věcná hodnota ("časová cena" věci)** – Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V zákonu o oceňování obdobou této ceny je **cena zjištěná nákladovým způsobem** – § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *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.* Časové ceně odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem **bez koeficientu prodejnosti  $K_p$** .

**Výchozí cena** – Cena nové stavby a to bez odpočtu opotřebení.

<b>A: Ceny smluvní</b> - zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	volné	
	regulované	- úředně (§ 5)
	(seznam regulovaných cen se zveřejňuje v Cenovém věstníku)	- věcně (§ 6)
		- časově (§ 8)
		- cen. moratoriem (§ 9)
<b>B: Ceny zjištěné podle zvláštního předpisu</b> - zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.	- ceny majetku	- nemovitosti
		- věci movité
		- majetek finanční
		- majetek ostatní
	- ceny služeb	

Tab. č. 4 – Systém používaných pojmů v oblasti cen v ČR podle cenového práva (stav k vyhlášce č. 456/2008 Sb.) (převzato z [7])

**Oceňování** - činnost, při které je k nějakému předmětu či souborů předmětů nebo práv atd. přiřazen peněžní ekvivalent. Je nutné rozlišovat pojem **CENA** a **HODNOTA**. Rozdíl mezi těmito pojmy spočívá např. v tom, jaké jsou finanční možnosti, motivace nebo speciální zájmy kupujícího nebo prodávajícího a tedy může nebo nemusí mít cena zaplacená za určité zboží či službu vztah k hodnotě, kterou tomuto zboží nebo službě mohou připisovat jiní. Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách. Účelem ocenění je převážně odhadnout hodnotu určitého majetku či zboží. Důvodem pro ocenění může být několik a může být i dokonce vyžadováno státními orgány:

- převod, přechod, dělení nebo navyšování vlastnictví (kupní smlouva, dědictví, zrušení SJM),
- financování a úvěrování (hypotéční úvěry, bankovní úvěry, americké hypotéky atd.),
- škody a újmy vzniklé na majetku,
- účetnictví (pořizovací cena, reprodukční pořizovací cenou cena),
- daně a poplatky (daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí),
- investiční, arbitrážní, exekuční a tržní poradenství
- pojišťovnictví (stanovení hodnoty - uzavírání smlouvy, stanovení výše škody při pojistné události),

**Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Hodnota se zpravidla určuje odhadem. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Hodnota je ekonomický pojem, je výrazem schopnosti zboží být předmětem směny. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Hodnota by měla být výsledkem střetu nabídek kupujícího a prodávajícího. [7]

**Obecná cena** (COB) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Snahou je, aby cena zjištěná při ocenění (nákladová metoda, výnosová metoda, porovnávací příp. jejich kombinace) se přiblížila ceně obvyklé. Obecně je používán pojem **cena tržní**, případně **cena obchodovatelná**. Lze říci, že lze vyjádřit pojem **obecná cena**, tak že je **totožná** s pojmy jako (obvyklá, obecná, tržní a obchodovatelná cena). Obvyklá cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. [7]

#### 4.1.1 Obecné vlivy působící na nabídku/poptávku pro nemovitosti v určité lokalitě

#### 4.1.2 Obecné vlivy působící na nabídku/poptávku pro nemovitosti na Lesné

- Působnost zákona nabídky a poptávky,
- Cyklus hospodářství (konjunktura, recese, krize),
- Ekonomické ukazatelé (příjmy domácností, nezaměstnanost, úrokové míry (u hypoték), nabídka financování bydlení, daně, příspěvky na bydlení, příspěvky na stavební spoření),
- Pracovní příležitosti v obci a v bližším okolí,
- Demografické faktory (počet obyvatelstva, formace rodin),
- Velikost a význam obce, kde se pozemek či nemovitost nachází, také z hlediska turistického ruchu,
- Lokalita, kde se nemovitost nachází,
- Občanská vybavenost, kde nemovitost stojí (obchody, služby, kulturní vyžití apod.),
- Zeleň (kvalita životního prostředí, hluk, prach a další imise z okolí),
- Sociální úroveň obyvatelstva v objektu bydlení a v okolí,
- Technická infrastruktura a doprava (doprava MHD, individuální doprava),
- Parkovací možnosti v okolí,
- Dopravní dostupnost do centra měst nebo okresních měst či krajských měst,
- Vybavenost a technický stav dané konkrétní nemovitosti (rekonstrukce/původní stav),
- Výhled z nemovitosti,
- Technická zpracování daného objektu, kde se např. byt nachází – světové strany apod.,
- Počet podlaží objektu a stupeň využití i pozemku,



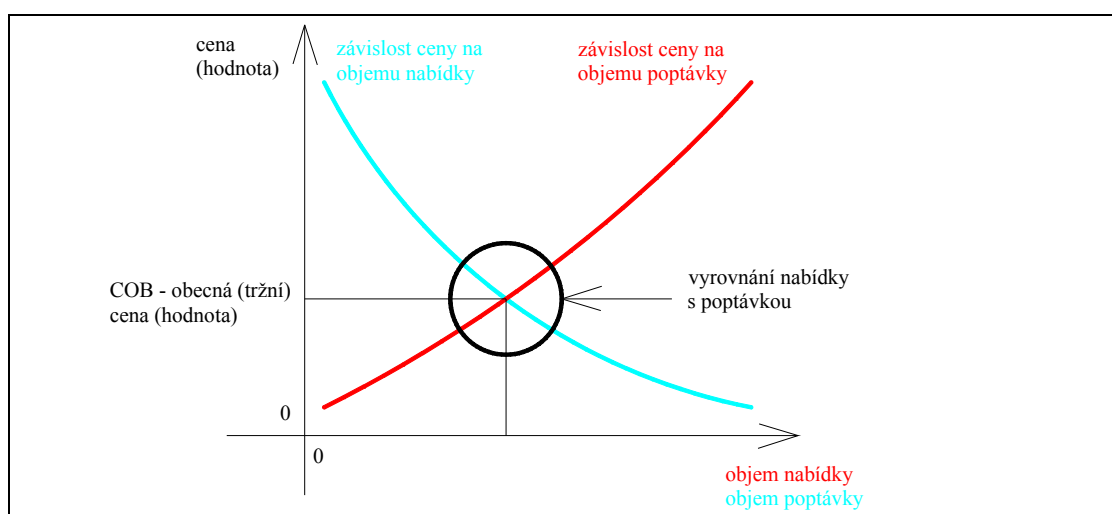
### 4.1.3 Vyrovnání nabídky s poptávkou a vliv na cenu

Na trhu dochází k nepřetržitému vzájemnému ovlivňování nabídky a poptávky. Věc má cenu jen tehdy, jestliže po ní existuje poptávka. Pokud se na určitou věc nenajde strana, která by ji koupila, tedy kupující, pak věc nemá cenu, i když existuje, a na její tvorbu byly vynaloženy konkrétní finanční prostředky.

Dalším vlivem, který je vhodné zohlednit, je situace určitého druhu zboží nebo nemovitosti na trhu. Například na sídlišti Lesná je přibližně v nabídce skoro vždy několik bytů o dispozici 1+1, 2+1, 3+1 jen s odlišnostmi umístění ulice, nadzemního patra, technického stavu bytové jednotky a celého objektu a naopak je nabídka/poptávka po bytě 4+1, který se objevuje v prodeji přibližně 1×-2× za rok v počtu 1 bytová jednotka o který je velký zájem ze strany kupujících.

Z daného vztahu mezi množstvím zboží na trhu, nabídkou a poptávkou a jeho cenou je vidět, jak se vyrovnává nabídka s poptávkou (obrázek 50). Je-li zboží nabízeno ve velkém množství, jeho cena bude malá nebo téměř nulová, opakem je stav, kdy zboží je málo, jeho cena časem vzrůstá.

**Úkolem znalce** (odhadce) je stanovit hodnotu jako hypotetickou cenu, a to tak a s takovou přesností, aby se od budoucí možné dosažené ceny získané prodejem co nejméně lišila. K tomuto cíli využívá všechny běžné používané oceňovací metody (nákladovou, porovnávací, výnosovou a jejich kombinace). [7]



Obr. č. 50 – Vyrovnání nabídky s poptávkou a vliv na cenu

## 4.2 Popis situace na trhu v lokalitě Lesná s konkrétním typem nemovitosti

Z celkového hlediska je v rámci města Brna s ohledem na typ výstavby sídliště Lesná, tedy panelová výstavba z konce 60. let 20. století o tuto lokalitu zájem a o byty v ní. Hlavními klady jsou to, že obytné bloky jsou zasazeny do zeleně, dále do centra města je to 15 minut městskou hromadnou dopravou, dobré parkovací možnosti u obytných celků, dopravní řešení Lesné – okružová forma obvodní komunikace s napojením na obslužné vozovky, které vedou k samotným domům a jejich využívání jen lidmi, kteří bydlí v konkrétních bytových domech. Také možnost využití vlakové dopravy v rámci vlakové zastávky Brno-Lesná. Velmi dobrá dispozice bytových jednotek např. nejmenší obytná místnost činí vždy 12,32 m<sup>2</sup>. Není kompletní umakartové jádro, je provedeno jen z 50 % a to z prostoru kuchyně a „příčka“ mezi toaletou a koupelnou. Dnes u 90 % domů na panelovém sídlišti Lesná došlo ke kompletní revitalizaci domů. Pokud se bytová jednotka nachází ve vyšších patrech je zde výhled na pamětihodnosti Brna (hrad Špilberk, Katedrála Svatého Petra a Pavla).

Hospodářská a ekonomická krize, která ovlivňuje prodej a koupi nemovitosti po celém území ČR, tak ovlivnila i prodej/koupě bytových jednotek na sídlišti Lesná. Je také způsobena neochotou bankovních subjektů poskytovat hypoteční úvěry, strach kupujících ze zadlužení a z možnosti ztráty zaměstnání (lidé kupují levnější byty a tedy menší – 1+1, aby půjčka od banky byla co nejmenší a byla vůbec poskytnuta) a výrazným navýšením cen samotných nemovitostí, ke kterému došlo na přelomu roku 2006 a 2007. Mnoho kupujících také vyčkává s ohledem na to, že podle vyjádření mnohých ekonomů dojde ke snížení především starších a panelových bytů až o 15% až 20% ke konci tohoto roku 2009 a k začátku roku 2010.

**PŘÍLOHY (vyjádření realitních kanceláří, které v okrese Brno-město působí (tj. jak se s daným typem objektů obchoduje – srovnání nabídky s poptávkou) a prodávají-li bytové jednotky na sídlišti Lesná:**

**PŘÍLOHY:**

[Příloha 1] Realitní kancelář – PEGAS REAL

[Příloha 2] Realitní kancelář – REAL Nova Group, SE s.r.o.

[Příloha 3] Realitní kancelář – RUSSEGGER REAL s.r.o.

[Příloha 4] Realitní kancelář – DVORÁK REALITY s.r.o.

**CITACE:**

[7] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí: 8 vydání Brno: Vydavatelství CERM, 2009, 735 stran, ISBN 978-80-7204-630-0.

## 5. OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

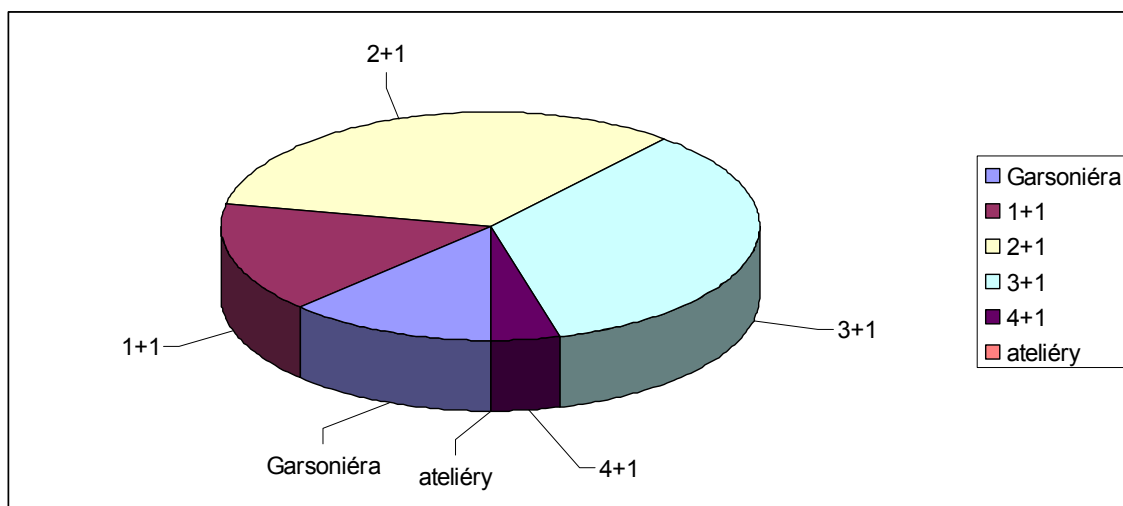
Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### PŘEHLEDNÉ ÚDAJE O BYTOVÝCH JEDNOTKÁCH V LOKALITĚ LESNÁ:

	Garsoniéra	1+1	2+1	3+1	4+1	ateliéry	celkem
Počty bytů	740	922	1962	2044	246	6	5920
Domy panelové 1+9 NP	320	608	1612	1360	240	-	4240
Domy panelové 1+13 NP	-	-	-	432	-	-	432
Domy panelové 1+14 NP	396	288			6	6	696
Domy cihlové 1+4 NP	24	26	250	252			552

Tab. č. 5 – Počty bytových jednotek v lokalitě Lesná (převzato z [8])

Tabulka 10 a graf 1 obsahuje všechny bytové jednotky vystavené před rokem 1970, další výstavba, která pokračovala v letech 1972 a dále, týká se obytných domů - panelové domy 4 podlažní dům typ T06B (při ulici Barvy) a panelové domy 5 podlažní dům typ T06B (při ulici Třískalova) zde nejsou započítány.



	Garsoniéra	1+1	2+1	3+1	4+1	ateliéry	celkem
Počty bytů	740	922	1962	2044	246	6	5920

Graf č. 1 – Počty bytových jednotek v lokalitě Lesná vyjádřené ve výsečovém grafu s prostorovým efektem

Cílem této práce a této kapitoly je srovnání různých způsobů ocenění pro nemovitost, v tomto případě typu byt a nebytový prostor v konkrétní lokalitě. Základním způsobem ocenění bude administrativní ocenění (cena zjištěna podle cenového předpisu) podle platné vyhlášky a zákona o oceňování nemovitostí. Dále se provede ocenění stejných nemovitostí dalšími způsoby ocenění a to výnosovým způsobem a porovnávací metodou pro určení obvyklé ceny. Z těchto způsobů ocenění se provede porovnání. A znalec (odhadce) podle odborného odhadu určí obvyklou (obecná, tržní) cenu. Všechny 3 typy ocenění se provedou pro 10 objektů (bytové a nebytové jednotky).

## 5.1 Obecné podklady a informace k ocenění

### 5.1.1 Oceňování bytových jednotek

#### 9 podlažní dům typ B60 s parapetním pláštěm s provedenou kompletní revitalizací a s různým stavebně-technickým stavem bytů (bytový dům na ulici Slavičkova):

- Bytová jednotka 1+1 (37,19 m<sup>2</sup>, 4 nadzemní patro), světová strana: JIH,
- Bytová jednotka 2+1 (55,57 m<sup>2</sup>, 4 nadzemní patro), světová strana: JIH a SEVER,
- Bytová jednotka 3+1 – typ A (73,62 m<sup>2</sup>, 4 nadzemní patro), světová strana: JIH a SEVER,
- Bytová jednotka 3+1 – typ B (73,92 m<sup>2</sup>, 4 nadzemní patro), světová strana: JIH a SEVER,
- Bytová jednotka 3+1 – typ C (73,92 m<sup>2</sup>, 4 nadzemní patro), světová strana: JIH a SEVER,
- Bytová jednotka 4+1 (91,78 m<sup>2</sup>, 4 nadzemní patro), světová strana: JIH a SEVER.

Výměry bytových jednotek převzaty z katastru nemovitosti, jsou uvedeny včetně sklepní kóje, která má výměru 1,74 m<sup>2</sup>, k bytům také náleží nový lodžiový systém Stavo-Lodem (montovaná konstrukce, sestavena ze železobetonových stěnových a stropních dílců) o výměře 5 m<sup>2</sup>.

Bytový dům má č.p. 407 až 418. Jedná se o panelový dům s plochou střechou. V roce 2004 došlo k výměně svíslého vedení studené, teplé, cirkulační vody a odpadů, v roce 2007 prošel přestavbou balkónu na lodžii (lodžie se zaobleným čelem s plnou boční stěnou s dřevěnou výplní zábradlí), na přelomu roku 2008/2009 došlo ke kompletní revitalizaci bytového domu (zateplení vnitřní, zateplení průčelí, zateplení štítů, zateplení střešního pláště, výměna výplní otvorů (chodbová okna), bleskosvod). Tento bytový dům stojí na pozemku jiného vlastníka (stát a duplicitní zápis na dvě fyzické osoby) a to na těchto parcelách č. 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308/1, 308/2, 308/3, 309, 310, 311, 312/1, 313 v katastrálním území Lesná (610887), v městě Brno, ulice Slavičkova 2 až 13. Dům je nepodsklepený a má 9 nadzemních podlaží (1.NP až 9.NP). V 1. NP jsou sklepní kóje pro byty, kočárkárny, sušárny, mandlovný a nebytový prostor – jednotka č. 409/25, v dalších nadzemních podlažích jsou pouze bytové jednotky. Příjezd k domu je po pevné komunikaci, dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a rozvod NN a tepla. Dům byl postaven a zkolaudován v roce 1968.

**Číslo listu vlastnictví – bytový dům (budovy):** 1480. **Číslo listu vlastnictví – parcela** 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308/1, 308/3, 309, 310, 311, 312/1, 313: 60000. **Číslo listu vlastnictví – parcela** 308/2: 7688.

#### 13 podlažní věžový dům typ B60 s parapetním pláštěm s provedenou kompletní revitalizací a s různým stavebně-technickým stavem bytů (věžový obytný dům na ulici Loosova):

- Bytová jednotka 3+1 (66,92 m<sup>2</sup>, 13 nadzemní patro), světová strana: JIH a VÝCHOD,
- Bytová jednotka 3+1 (61,91 m<sup>2</sup>, 13 nadzemní patro), světová strana: JIH a ZÁPAD.

Výměry bytových jednotek jsou převzaty z katastru nemovitosti, jsou uvedeny včetně sklepní kóje, která má výměru 1,28 m<sup>2</sup>, k bytům také náleží lodžie o výměře 3,00 m<sup>2</sup>.

Bytový dům má č.p. 355. Jedná se o panelový dům s plochou střechou. V roce 2005 došlo k výměně svíslého vedení studené, teplé, cirkulační vody a odpadů, v roce 2007 prošel rekonstrukcí a to zábradlí lodžie (se skleněnou výplní zábradlí), na přelomu roku 2007/2008 došlo ke kompletní revitalizaci bytového domu (zateplení vnitřní, zateplení průčelí, zateplení štítů, zateplení střešního pláště, bleskosvod. Výměna vstupních portálů (dveří) za plastové včetně renovace schránek. Byla provedena revitalizace výplní otvorů – chodbová okna za plastová, jsou pouze v 1.NP neboli vstupní podlaží v prostoru chodby, chodba se schránkami a kancelář. Ostatní společné části domu v patrech 2 až 13.NP neobsahují chodbová okna a jsou na nich pouze bytové jednotky (a to v počtu 4x na každém patře). Dům je nepodsklepený a má 13 nadzemních podlaží (1.NP až 13.NP). V 1. NP jsou sklepní kóje pro byty, kočárkárny, sušárny, mandlovný, odpadky, elektrorozvodna, kancelář, sklad, chodba, vstup apod. Příjezd k domu je po pevné komunikaci, dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a rozvod NN a tepla. Dům byl postaven a zkolaudován v roce 1968. Tento bytový dům stojí na vlastním pozemku a to ve formě spoluvlastnictví dle spoluvlastnického podílu a to na parcele č. 883 o výměře 595 m<sup>2</sup> (pozemek – zastavěná plocha a nádvoří). Vše je v katastrálním území Lesná (610887), Brno, ulice Loosova 12. Dům nemá evidován nebytový prostor. **Číslo listu vlastnictví – bytový dům (budovy):** 1475. **Číslo listu vlastnictví – parcela:** 8518.

### 5.1.2 Oceňování nebytových jednotek (nebytové prostory)

#### Nebytový prostor se nachází v 9 podlažním domě typ B60 s parapetním pláštěm s provedenou kompletní revitalizací (bytový dům na ulici Slavičkova, Fillova):

- Nebytová jednotka 409/025 – Slavičkova (11,57 m<sup>2</sup>, 1 nadzemní patro), světová strana: SEVER, využita jako malířský ateliér.

Jednotka č. 409/025 má spoluvlastnický podíl na společných částech budovy 1157/1597189. Vybavení nebytového prostoru: dřevěné dveře jsou typové a osazené do ocelových zárubní, okna v I. podlaží jsou okna plastová. Povrch podlah z PVC, vytápění ústřední, elektroinstalace světelná, bez dalšího vybavení. Bytový dům má č.p. 407 až 418. Tento bytový dům stojí na pozemku jiného vlastníka a na parcelách č. 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308/1, 308/2, 308/3, 309, 310, 311, 312/1, 313 v katastrálním území Lesná (610887), v městě Brno, ulice Slavičkova 2 až 13 a to přesně Slavičkova 4. Dům byl postaven a zkolaudován v roce 1968. **Číslo listu vlastnictví – bytový dům (budovy):** 1480, **Číslo listu vlastnictví – pro jednotku 409/25 – jiný nebytový prostor:** 2262. **Číslo listu vlastnictví – parcela 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308/1, 308/3, 309, 310, 311, 312/1, 313:** 60000. **Číslo listu vlastnictví – parcela 308/2:** 7688.

- Nebytová jednotka 99/17 (17, 34 m<sup>2</sup>, 1 nadzemní patro), světová strana: SEVER využito jako obchodní prostory.

Jednotka č. 99/17 má spoluvlastnický podíl na společných částech budovy 1734/1606436. Vybavení nebytového prostoru: dřevěné dveře jsou typové a osazené do ocelových zárubní, okna v I. podlaží jsou dřevěná atypická jednoduchá dělená většinou na 3 díly, 2 pevně zasklená, 1 díl sklápěcí křídlo a to okna zdvojená. Povrch podlah z PVC, vytápění ústřední, elektroinstalace světelná, bez dalšího vybavení. Dům byl postaven a zkolaudován v roce 1967. Tento bytový dům stojí na pozemku jiného vlastníka (stát) a to na těchto parcelách č. 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266/1, 267, 268 v katastrálním území Lesná (610887), v městě Brno, ulice Fillova 2 až 13. **Číslo listu vlastnictví – bytový dům (budovy):** 1471, **Číslo listu vlastnictví – pro jednotku 99/17 – jiný nebytový prostor:** 2259. **Číslo listu vlastnictví – parcela 257 až 268:** 60000.

### 5.1.3 Společné vybavení bytových jednotek (původní či alternativní dnes) u bytových domů typu B60 (9 podlažní i 13 podlažní věžové domy)

<b>Topení:</b>	ústřední, radiátory litinové.
<b>Zdroj TUV:</b>	ústřední dálkové (z centrálního zdroje)
<b>Vodovod:</b>	ano – městský zdroj vody.
<b>Elektroinstalace:</b>	světelná, 220 V.
<b>Sporák:</b>	plynový.
<b>Sporák (alternativa):</b>	elektrické či kombinované včetně sklokeramických a indukčních desek.
<b>Kanalizace:</b>	ano, městská.
<b>Přípojka plynu:</b>	ano.
<b>Podlahy:</b>	podlahy z vlýsek (dubové nebo jasanové), PVC ⇒ původní vybavení.
<b>Podlahy (alternativa):</b>	laminátové podlahy, korkové podlahy, dlažba či jiné materiály.
<b>Okna:</b>	původní, dřevěná zdvojená.
<b>Okna (alternativa):</b>	plastová okna či eurookna.
<b>Dveře:</b>	dřevěná s kovovými zárubněmi.
<b>Výtah:</b>	ano.
<b>V bytě bývá:</b>	přípojka telefonu, internetu, kabelová televize, anténní připojení.
<b>Vnitřní omítky:</b>	vápenné štukové.
<b>Vnitřní keramické omítky:</b>	částečně jsou.
<b>Zdravotní instalace:</b>	kanalizace, rozvod studené a teplé vody a plyn.
<b>Instalační jádro:</b>	instalační jádro na bázi dřevní hmoty a plastu.
<b>Instalační jádro (alternativa):</b>	nalepení obkladu, obkladových plátů nebo provedení vyzdění (vyzdívky).

#### 5.1.4 Legenda bytových jednotek (podlahová plocha) u bytového domu Slavičkova (9 podlažní dům typ B60)

	1+1 37,19 m <sup>2</sup>	2+1 55,57 m <sup>2</sup>	3+1 – typ A 73,62 m <sup>2</sup>	3+1 – typ B 73,92 m <sup>2</sup>	3+1 – typ C 73,92 m <sup>2</sup>	4+1 91,78 m <sup>2</sup>
Svět. orientace	JIH	JIH, SEVER	JIH, SEVER	JIH, SEVER	JIH, SEVER	JIH, SEVER
Patro	4. NP	4. NP	4. NP	4. NP	4. NP	4. NP
Pokoje						
Pokoje 1	18,11 m <sup>2</sup>	18,35 m <sup>2</sup>	18,11 m <sup>2</sup>	18,35 m <sup>2</sup>	18,35 m <sup>2</sup>	18,11 m <sup>2</sup>
Pokoje 2	-	12,32 m <sup>2</sup>	18,11 m <sup>2</sup>	12,32 m <sup>2</sup>	18,35 m <sup>2</sup>	18,35 m <sup>2</sup>
Pokoje 3	-	-	12,56 m <sup>2</sup>	12,32 m <sup>2</sup>	12,32 m <sup>2</sup>	12,56 m <sup>2</sup>
Pokoje 4	-	-	-	-	-	12,06 m <sup>2</sup>
Kuchyně	8,75 m <sup>2</sup>	8,75 m <sup>2</sup>	8,75 m <sup>2</sup>	14,50 m <sup>2</sup>	8,75 m <sup>2</sup>	8,75 m <sup>2</sup>
Koupelna	2,10 m <sup>2</sup>	2,10 m <sup>2</sup>	2,10 m <sup>2</sup>	2,10 m <sup>2</sup>	2,10 m <sup>2</sup>	2,10 m <sup>2</sup>
WC	0,95 m <sup>2</sup>	0,95 m <sup>2</sup>	0,95 m <sup>2</sup>	0,95 m <sup>2</sup>	0,95 m <sup>2</sup>	0,95 m <sup>2</sup>
Instal. jádro	0,25 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup>
Spíž	0,30 m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup>
Šatna	-	3,04 m <sup>2</sup>	3,04 m <sup>2</sup>	3,04 m <sup>2</sup>	3,04 m <sup>2</sup>	3,04 m <sup>2</sup>
Předsíň	4,99 m <sup>2</sup>	7,77 m <sup>2</sup>	7,71 m <sup>2</sup>	8,05 m <sup>2</sup>	7,77 m <sup>2</sup>	13,57 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>35,45 m<sup>2</sup></b>	<b>53,83 m<sup>2</sup></b>	<b>71,88 m<sup>2</sup></b>	<b>72,18 m<sup>2</sup></b>	<b>72,18 m<sup>2</sup></b>	<b>90,04 m<sup>2</sup></b>
Sklepní kóje	1,74 m <sup>2</sup>	1,74 m <sup>2</sup>	1,74 m <sup>2</sup>	1,74 m <sup>2</sup>	1,74 m <sup>2</sup>	1,74 m <sup>2</sup>
<b>Celkem se sklepem</b>	<b>37,19 m<sup>2</sup></b>	<b>55,57 m<sup>2</sup></b>	<b>73,62 m<sup>2</sup></b>	<b>73,92 m<sup>2</sup></b>	<b>73,92 m<sup>2</sup></b>	<b>91,78 m<sup>2</sup></b>
Lodžie	5,00 m <sup>2</sup>	5,00 m <sup>2</sup>	5,00 m <sup>2</sup>	5,00 m <sup>2</sup>	5,00 m <sup>2</sup>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem s lodžii</b>	<b>42,19 m<sup>2</sup></b>	<b>60,57 m<sup>2</sup></b>	<b>78,62 m<sup>2</sup></b>	<b>78,92 m<sup>2</sup></b>	<b>78,92 m<sup>2</sup></b>	<b>96,78 m<sup>2</sup></b>

Tab. č. 6 – Podlahové plochy (výměry) bytových jednotek u 9 podlažního bytového domu typ B60

#### 5.1.5 Obecné zařídění pro účely ocenění bytových jednotek uvedených v 5.1.1

Typ objektu:	Bytový prostor
Obec:	Brno
Katastrální území:	Lesná, 610887
Oblast (podle přílohy č. 39 vyhlášky):	3
Stáří stavby:	41 roků
Základní cena ZC (příloha č. 19 tab. 1):	30 909,- Kč/m <sup>2</sup>

Při ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky podle § 25 - Byt ve vícebytovém domě se provádí ocenění podle kvalitativních pásem (trh s nemovitostmi, poloha nemovitosti, konstrukce a vybavení). Oceňované nemovitosti mají shodná dvě kompletní kvalitativní pásma (trh s nemovitostmi a poloha nemovitosti). K odlišnostem dochází až u pásma týkající se **konstrukce a vybavení** a to u těchto položek:

- **4. Umístění bytu v domě** (I. 1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu; II. Ostatní podlaží nevyjmenované; III. 2. – 4.NP s výtahem),
- **5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám** (I. Okna jen na sever nebo bez výhledu; II. Ostatní světové strany – částečný výhled; III. Ostatní světové strany – s výhledem),
- **6. Základní příslušenství bytu** (I. Bez vlastního příslušenství; II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové jádro; III. Příslušenství úplné – standardní provedení; IV. Příslušenství úplné – nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem; V. Příslušenství nadstandardního vybavení (vířivé vany, masážní sprchové panely apod.) nebo více základních příslušenství),

- **7. Další vybavení bytu a prostorů užívané spolu s bytem** (I. Standardní vybavení, bez dalších prostor; II. Standardní vybavení – balkón nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje; III. Standardní vybavení – balkón nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep); IV. Nadstandardní vybavení (např. krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada; V. Nadstandardní vybavení (např. sauna, centrální vysavač, elektrické zabezpečovací zařízení, klimatizace, bazén), terasa nebo zimní zahrada).
- **10. Stavebně-technický stav** (I. Byt ve výborném stavu; II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou; III. Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav; IV. Byt ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav; V. Byt ve špatném stavu – nutná rekonstrukce).

K nejdůležitějším položkám patří číslo 10. Stavebně-technický stav a určení stáří stavby (za pomoci tzv. koeficientu pro stáří), které spolu souvisí. Tyto hodnoty mohou výrazně ovlivnit tzv. ZCU (základní cena upravená za m<sup>2</sup> podlahové plochy u bytů) ze vztahu (3), která se potom dále násobí výměrou bytové jednotky.

Samotná vyhláška nedefinuje pojem stavební úprava či úpravy, toto hodnocení je na zkušenostech znalce (odhadce), uvádím proto v kapitole 3.2.11 nejčastější stavební úpravy prováděné v bytech a to menší stavební úpravy a rozsáhlé stavební úpravy až do pojmu rekonstrukce (rozdělení vytvořeno autorem diplomové práce). Na znalci (odhadci) je zařazení stavu bytu do kvalitativního pásma ⇒ konstrukce a vybavení a položka stavebně-technický stav, podle přílohy 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb. – konstrukce a vybavení bytů ⇒ viz tabulka č. 2 z kapitoly 3.2.11.

## 5.2 Administrativní ocenění podle vyhlášky (podle cenového předpisu)

(citováno z [7])

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, se nezmiňuje o ceně bytu. Při převodech vlastnictví platí převážně cena dohodou, pro vyměření daní ap., pak cena podle cenového předpisu.

### 5.2.1 Oceňování bytů a nebytových prostor podle zákona o oceňování majetku

V zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., s účinností od 1.1.1998, je k oceňování bytů a nebytových prostor uvedeno:

#### **§ 8 - Oceňování bytu a nebytového prostoru**

(1) Byt, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství<sup>8)</sup>, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu<sup>9)</sup>, 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.

(2) Nebytový prostor, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností včetně příslušenství<sup>8)</sup> určených k jiným účelům než k bydlení, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu,<sup>9)</sup> 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 společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

(3) Cena bytu a cena nebytového prostoru se zjistí jako podíl z ceny stavby. Velikost tohoto podílu se rovná poměru podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů ve stavbě, do něhož se nezapočítávají plochy společného příslušenství stavby. Přitom se přihlíží k vybavení a stavu bytu nebo nebytového prostoru.

(4) Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru započte do ceny stavby. Jsou-li vlastnické vztahy ke stavbě a pozemku shodné, cena pozemku se rovněž započte do ceny stavby.

(5) Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru.

---

8) § 121 odst. 2 občanského zákoníku. 9) § 2 písm. e) a § 8 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb.

### 5.2.2 Vyhláška č. 540/2002 Sb. (od 1. 1. 2003) – poprvé ocenění porovnávacím způsobem

- dokončené byty ve vícebytových domech typu J, K se oceňují nově zavedeným způsobem porovnávacím,
- nedokončené byty ve vícebytových domech, byty v jiných objektech a veškeré nebytové prostory se oceňují způsobem nákladovým s koeficientem prodejnosti.
- pro garáže, jež netvoří příslušenství jiných hlavních staveb. Novelou č. 452/2003 Sb. přibýly rekreační a zahrádkářské chaty.

### 5.2.3 Vyhláška č. 3/2008 Sb. před novelizací novelou č. 456/2008 Sb.

Metodiku ocenění porovnávacím způsobem představenou ve vyhlášce 540/2002 Sb. převzala i oceňovací vyhláška č. 3/2008 Sb. (s účinností od 1. 2. 2008).

### 5.2.4 Vyhláška č. 3/2008 Sb. po novelizaci novelou č. 456/2008 Sb. u ocenění bytů

Od 1. 1. 2009 novela č. 456/2008 Sb. zavedla nový porovnávací způsob. Podle této metody se cena zjistí vynásobením počtu  $m^3$  obestavěného prostoru stavby (u bytů počtu  $m^2$  podlahové plochy) základní cenou upravenou indexem cenového porovnání.

## **§ 25 - Byt ve vícebytovém domě**

*(1) Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů<sup>8)</sup> v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství<sup>1)</sup>, které je stavebně součástí stavby, a podílu na společných částech domu<sup>9)</sup>, se zjistí vynásobením počtu  $m^2$  podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 19 tabulce č. 1 upravenou podle odstavce 2. V základní ceně bytu je zahrnuto jeho vybavení uvedené v příloze č. 2.*

1) § 121 občanského zákoníku, 8) § 121 odst. 2 občanského zákoníku, 9) § 2 písm. e) a § 8 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb.

Index cenového porovnání se stanoví vynásobením dílčích indexů, a to: **indexu trhu  $I_T$** , **indexu polohy  $I_P$**  a **indexu konstrukce a vybavení  $I_V$** .

Rozčlenění na **dílčí indexy** umožňuje dle jejich stanovených hodnot posoudit kvalitu nemovitosti co do její prodejnosti, polohy a provedení. Hodnota jednotlivých znaků se zde stanoví začleněním do příslušného kvalitativního pásma, které odpovídá hodnocené nemovitosti.

Pomocí **indexu trhu** je možno ve zjištěné ceně stavby nově zohlednit i rozdílné vlastnictví stavby a pozemků, popřípadě i prodej pouze části nemovitosti.

**Index polohy** zohledňuje skutečnosti, které se uplatňují při sjednávání cen nemovitostí. U bytů má vliv na cenu především technická a občanská vybavenost obce, pracovní příležitosti a dopravní dostupnost. Uvedené skutečnosti se do ceny stavby promítají různě, záleží přitom na velikosti obce dle počtu obyvatel a na jejím významu. Proto v nově navržené metodě jsou jednotlivé znaky a jejich kvalitativní pásma přizpůsobeny této skutečnosti. Základní ceny pro byty jsou v nové metodě oproti stávající metodě doplněny o základní ceny jednotlivých okresních měst a pro města Karlovy Vary, Ostrava a Plzeň byly základní ceny stanoveny pro jednotlivé oblasti, což vede k objektivnějšímu ocenění. Nová metoda odstranila také skokové členění základních cen v návaznosti na technické a morální opotřebením stavby ve stávající metodě, které se v praxi neosvědčilo, neboť z informací od finančních úřadů vyplývalo, že je toto často účelově zneužíváno v začlenění stavby do kategorie s vyšším opotřebením, což v konečném důsledku vedlo k tomu, že základní ceny více opotřebených staveb vycházely ze statistického vyhodnocení mnohdy vyšší než základní ceny staveb méně opotřebených. Proto je pro danou velikostní skupinu obcí, vyjmenované obce či oblasti stanovena pouze jediná cena.

**Index konstrukce a vybavení** – stavebně technický stav stavby se zohledňuje v indexu konstrukce a vybavení v pěti kvalitativních pásmech v členění podle stavu nemovitosti (s přihlédnutím na rozsah nutných



oprav) s tím, že hodnota kvalitativního pásma se upravuje koeficientem zohledňujícím stáří stavby. Tím je částečně zabráněno ovlivňování základních cen chybným posouzením opotřebení stavby znalcem.

**Základem metody je následující postup:**

- **Zjistí se základní cena  $ZC$  z tabulky č. 1 příslušné přílohy podle druhu stavby:**
  - Příloha č. 19 - Základní ceny za  $m^2$  podlahové plochy bytu v budovách typu J a K.
- **Zjistí se index trhu  $I_T$  z tabulky č. 1 přílohy č. 18a,**
- **Zjistí se index polohy  $I_P$  z tabulky č. 2 až 6 přílohy č. 18a, a to:**
  - tabulky č. 4 až 6 jsou určeny pro stavby k trvalému bydlení (zde jen rodinné domy) a byty, a to: tabulka č. 4 pro obce do 2 000 obyvatel; tabulka č. 5 pro obce nad 2 000 obyvatel, s výjimkou měst vyjmenovaných v tabulkách č. 1 přílohy č. 19 resp. 20a, tj. u základních cen bytů a RD a všech obcí okresů Praha-východ a Praha-západ; tabulka č. 6 pro vyjmenovaná města a všechny obce okresů Praha-východ a Praha-západ.
- **Zjistí se index konstrukce a vybavení  $I_V$  z tabulky č. 2 příslušné přílohy podle druhu stavby:**
  - příloha č. 19 - byty v budovách typu J a K.
- **Vypočte se index cenového porovnání  $I$  ze vztahu:**  $I = I_T \times I_P \times I_V$  (2)
- **Základní cena  $ZC$  se násobí indexem cenového porovnání  $I$ :**  $ZCU = ZC \times I$  (3)  
výsledkem je  $ZCU$  - základní cena upravená za  $m^3$  obestavěného prostoru (u bytů za  $m^2$  podlahové plochy,
- **Základní cena upravená  $ZCU$  se násobí výměrou ( $m^3$  resp.  $m^2$ ).**

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. Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

(3) *Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.*

(4) *Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle části třetí a páté.*

#### 5.2.4.1 Bytová jednotka 1+1 v 9 podlažním domě typu B60 (Slavičkova)

Oceňovaný byt se nachází v 4.NP z 9.NP budovy č.p. 414 a to na adrese Slavičkova 414/9, Brno a skládá se z pokoje, kuchyně předsíně, koupelny, WC, spíže, lodžie a sklepu (sklepní kóje)  $\Rightarrow$  dispozice 1+1. Číslo jednotky: 414/8. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu (budovy) je 3719/1597189.

**Vybavení bytu:** Součástí vnitřního vybavení bytu je vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 vodovodní baterie, topná tělesa (2 ks), listovní schránka, zvonek, domácí telefon. Kuchyňská linka se spotřebiči (plynový sporák) je také součástí bytu.

**Byt je vhodný k provedení kompletní rekonstrukce. Bytová jednotka má vše původní z roku 1968 zařazené do kapitoly 5.1.7 (viz výše) uvedené např. umakartové jádro, radiátory litinové, podlahy - podlahy z vlýsek (dubové nebo jasanové) na kterých jsou vidět poškození, PVC, plynový sporák, původní, dřevěná zdvojená okna (neudržovaná), dřevěné dveře s kovovými zárubněmi atd. Z hlediska stavebních úprav a jejich zařazení do skupin podle kapitoly 3.2.11 došlo k instalaci ventilů na otopná tělesa a termostatických hlavice, měření spotřeby tepla na vytápění, spotřeby TUV, spotřeby studené vody, výměna rozvodů bytových a domovních rozvodů (výměna svislého vedení studené, teplé a cirkulační vody, výměna svislého vedení odpadů (vnitřní kanalizace)). Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt se ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)  $\Rightarrow$  Tab. 2 Konstrukce a vybavení bytů (tabulka 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb.).**

**Podlahové plochy bytu (výměra bytu):**1+1 – výměra = 35,45 m<sup>2</sup>lodžie – výměra = 5,00 m<sup>2</sup>sklepní kóje – výměra: 1,74 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu: = 40,45 m<sup>2</sup>  
 Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 1,74 m<sup>2</sup> \* 0,10 = 0,17 m<sup>2</sup>

**Podlahové plochy - celkem: = 40,62 m<sup>2</sup>**

**Výpočet indexu cenového porovnání I podle vztahu (2):**

- Index vybavení  $I_V$  z tabulky č. 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb. podle druhu stavby:

Název znaku	č.	$V_i$
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2.- 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
<b>6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro</b>	<b>II</b>	<b>-0,10</b>
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
<b>10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)</b>	<b>IV</b>	<b>0,45</b>

Tab. č. 7 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

Koeficient pro stáří 41 let:  $0,8$   
 $9$

Index vybavení  $I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,8 = \underline{0,353}$  (4)

- Index polohy  $I_P$  z tabulky č. 6 přílohy č. 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb. pro stavby určené k trvalému bydlení a byty – pro města (oblasti a okresy Praha – východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.

Název znaku	č.	$P_i$
1. Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Místní obliba v obci nebo oblasti – preferované (občanská vybavenost, doprava do centra, prostředí v lese)	III	0,05
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	V	0,05
4. Veřejná doprava - dobrá dostupnost centra města, dobré parkovací možnosti	IV	0,03
5. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
6. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
7. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 8 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

Index polohy  $I_P = (1 + \sum_{i=1}^7 P_i) = \underline{1,130}$  (5)

- Index trhu s nemovitostmi  $I_T$  z tabulky č. 1 přílohy č. 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Název znaku	č.	$T_i$
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00

2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na cizím pozemku	I	-0,05
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

Tab. č. 9 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \underline{\underline{0,950}} \quad (6)$$

**Výpočet indexu cenového porovnání I podle vztahu (2):**

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,353 * 1,130 * 0,950 = \underline{\underline{0,379}} \quad (7)$$

**Ocenění:**

- **Základní cena ZC se násobí indexem cenového porovnání I podle vztahu (3) – výsledkem je ZCU - základní cena upravená za m<sup>2</sup> podlahové plochy:**

$$ZCU = ZC * I = 30\,909,- \text{ Kč/m}^2 * 0,379 = 11\,714,51 \text{ Kč/m}^2 \quad (8)$$

- **Cena zjištěná porovnávacím způsobem (základní cena upravená ZCU se násobí výměrou m<sup>2</sup>).**

$$CP = ZCU * PP = 11\,714,51 \text{ Kč/m}^2 * 40,62 \text{ m}^2 = 475\,843,39 \text{ Kč} \quad (9)$$

**Zjištěná cena: 475 840,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 475 840 Kč. To je slovy čtyřstasedmdesátpěttisícsmsetčtyřicet Kč.

**5.2.4.2 Bytová jednotka 2+1 v 9 podlažním domě typu B60 (Slavičkova)**

Oceňovaný byt se nachází v 4.NP z 9.NP budovy č.p. 414 a to na adrese Slavičkova 414/9, Brno a skládá se z dvou pokojů, kuchyně předsíně, koupelny, WC, spíže, komory, lodžie a sklepu (sklepní kóje) ⇒ dispozice 2+1. Číslo jednotky: 414/7. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu (budovy) je 5557/1597189.

**Vybavení bytu:** Součástí vnitřního vybavení bytu je vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 vodovodní baterie, topná tělesa (3 ks), listovní schránka, zvonek, domácí telefon. Kuchyňská linka se spotřebiči (plynový sporák) je také součástí bytu.

**Byt je vhodný k provedení rozsáhlejších stavebních úprav. Bytová jednotka má většinu vybavení z původní z roku 1968 zařazené do kapitoly 5.1.7 (viz výše) uvedené např. umakartové jádro, radiátory litinové, podlahy - podlahy z vlýsek (dubové nebo jasanové) - udržované, PVC, nový plynový sporák, původní dřevěná zdvojená okna (udržovaná), dřevěné dveře s kovovými zárubněmi atd. Z hlediska stavebních úprav a jejich zařazení do skupin podle kapitoly 3.2.11 došlo jenom k výměně vstupních dveří do bytů, instalace ventilů na otopná tělesa a termostatických hlavíc, měření spotřeby tepla na vytápění, spotřeby TUV, spotřeby studené vody, výměna rozvodů bytových a domovních rozvodů (výměna svislého vedení studené, teplé a cirkulační vody, výměna svislého vedení odpadů (vnitřní kanalizace)). Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) ⇒ Tab. 2 Konstrukce a vybavení bytů (tabulka 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb.).**

**Podlahové plochy bytu (výměra bytu):**

2+1 – výměra = 53,83 m<sup>2</sup>

lodžie – výměra = 5,00 m<sup>2</sup>

sklepní kóje – výměra: 1,74 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	58,83 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti:	1,74 m <sup>2</sup> * 0,10 =	0,17 m <sup>2</sup>

**Podlahové plochy - celkem:** = **59 m<sup>2</sup>**

**Výpočet indexu cenového porovnání I podle vztahu (2):**

- Index vybavení  $I_V$  z tabulky č. 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb. podle druhu stavby:

Název znaku	č.	$V_i$
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2.- 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
<b>6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro</b>	<b>II</b>	<b>-0,10</b>
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
<b>10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)</b>	<b>IV</b>	<b>0,65</b>

*Tab. č. 10 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)*

Koeficient pro stáří 41 let:  $0,8$   
9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{10} V_i) * V_{10} * 0,8 = \underline{\underline{0,51}} \quad (10)$$

- Index polohy  $I_P$  z tabulky č. 6 přílohy č. 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb. pro stavby určené k trvalému bydlení a byty – pro města (oblasti a okresy Praha – východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.

Název znaku	č.	$P_i$
1. Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Místní obliba v obci nebo oblasti – preferované (občanská vybavenost, doprava do centra, prostředí v lese)	III	0,05
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	V	0,05
4. Veřejná doprava - dobrá dostupnost centra města, dobré parkovací možnosti	IV	0,03
5. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
6. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
7. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

*Tab. č. 11 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)*

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^7 P_i) = \underline{\underline{1,130}} \quad (11)$$

- Index trhu s nemovitostmi  $I_T$  z tabulky č. 1 přílohy č. 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Název znaku	č.	$T_i$
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na cizím pozemku	I	-0,05
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

*Tab. č. 12 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)*

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \underline{\underline{0,950}} \quad (12)$$

**Výpočet indexu cenového porovnání I podle vztahu (2):**

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,51 * 1,130 * 0,950 = \underline{0,547} \quad (13)$$

**Ocenění:**

- **Základní cena ZC se násobí indexem cenového porovnání I podle vztahu (3) – výsledkem je ZCU - základní cena upravená za m<sup>2</sup> podlahové plochy:**

$$\text{ZCU} = \text{ZC} * I = 30\,909,- \text{ Kč/m}^2 * 0,547 = 16\,907,223 \text{ Kč/m}^2 \quad (14)$$

- **Cena zjištěná porovnávacím způsobem (základní cena upravená ZCU se násobí výměrou m<sup>2</sup>).**

$$\text{CP} = \text{ZCU} * \text{PP} = 16\,907,223 \text{ Kč/m}^2 * 59,00 \text{ m}^2 = 997\,526,157 \text{ Kč} \quad (15)$$

**Zjištěná cena: 997 530,- Kč**

**Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 997 530 Kč. To je slovy devětsetdevadesátšesttisícpětsetřicet Kč**

#### 5.2.4.3 *Bytová jednotka 3+1 v 9 podlažním domě typu B60 (Slavičkova) – typ A (73, 62 m<sup>2</sup>)*

Oceňovaný byt se nachází v 4.NP z 9.NP budovy č.p. 412 a to na adrese Slavičkova 412/7, Brno a skládá se ze tří pokojů, kuchyně předsíně, koupelny, WC, spíže, komory, lodžie a sklepu (sklepní kóje) ⇒ dispozice 3+1. Číslo jednotky: 412/5. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu (budovy) je 7362/1597189.

**Vybavení bytu:** Součástí vnitřního vybavení bytu je vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 vodovodní baterie, topná tělesa (4 ks), listovní schránka, zvonek, domácí telefon. Kuchyňská linka se spotřebiči (plynový sporák) je také součástí bytu.

**Byt je vhodný k provedení rozsáhlejších stavebních úprav. Bytová jednotka má vše původní z roku 1968 zařazené do kapitoly 5.1.7 (viz výše) uvedené např. umakartové jádro, radiátory litinové, podlahy - podlahy z vlýsek (dubové nebo jasanové), PVC, plynový sporák, původní, dřevěná zdvojená okna, dřevěné dveře s kovovými zárubněmi atd. Z hlediska stavebních úprav a jejich zařazení do skupin podle kapitoly 3.2.11 došlo jenom k výměně vstupních dveří do bytů, instalace ventilů na**

**otopná tělesa a termostatických hlavice, měření spotřeby tepla na vytápění, spotřeby TUV, spotřeby studené vody, výměna rozvodů bytových a domovních rozvodů (výměna svislého vedení studené, teplé a cirkulační vody, výměna svislého vedení odpadů (vnitřní kanalizace)). Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) ⇒ Tab. 2 Konstrukce a vybavení bytů (tabulka 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb.).**

**Podlahové plochy bytu (výměra bytu):**

3+1 – výměra = 71,88 m<sup>2</sup>

lodžie – výměra = 5,00 m<sup>2</sup>

sklepní kóje – výměra: 1,74 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu: = 76,88 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 1,74 m<sup>2</sup> \* 0,10 = 0,17 m<sup>2</sup>

**Podlahové plochy - celkem: = 77,05 m<sup>2</sup>**

**Výpočet indexu cenového porovnání I podle vztahu (2):**

- **Index vybavení I<sub>V</sub> z tabulky č. 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb. podle druhu stavby:**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00

3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2.- 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
<b>6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro</b>	<b>II</b>	<b>-0,10</b>
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
<b>10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)</b>	<b>IV</b>	<b>0,65</b>

Tab. č. 13 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

Koeficient pro stáří 41 let:  $0,8$   
9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,8 = \underline{0,51} \quad (16)$$

- Index polohy  $I_P$  z tabulky č. 6 přílohy č. 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb. pro stavby určené k trvalému bydlení a byty – pro města (oblasti a okresy Praha – východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.

Název znaku	č.	$P_i$
1. Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Místní obliba v obci nebo oblasti – preferované (občanská vybavenost, doprava do centra, prostředí v lese)	III	0,05
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	V	0,05
4. Veřejná doprava - dobrá dostupnost centra města, dobré parkovací možnosti	IV	0,03
5. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
6. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
7. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 14 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^7 P_i) = \underline{1,130} \quad (17)$$

- Index trhu s nemovitostmi  $I_T$  z tabulky č. 1 přílohy č. 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Název znaku	č.	$T_i$
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na cizím pozemku	I	-0,05
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

Tab. č. 15 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \underline{0,950} \quad (18)$$

#### Výpočet indexu cenového porovnání I podle vztahu (2):

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,51 * 1,130 * 0,950 = \underline{0,547} \quad (19)$$

#### Ocenění:

- Základní cena  $ZC$  se násobí indexem cenového porovnání  $I$  podle vztahu (3) – výsledkem je  $ZCU$  - základní cena upravená za  $m^2$  podlahové plochy:

$$ZCU = ZC * I = 30\,909,- \text{ Kč/m}^2 * 0,547 = 16\,907,223 \text{ Kč/m}^2 \quad (20)$$

- **Cena zjištěná porovnávacím způsobem** (základní cena upravená ZCU se násobí výměrou m<sup>2</sup>).  

$$CP = ZCU * PP = 16\,907,223 \text{ Kč/m}^2 * 77,05 \text{ m}^2 = 1\,302\,701,53 \text{ Kč} \quad (21)$$

**Zjištěná cena: 1 302 700,- Kč**

**Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 1 302 700 Kč. To je slovy jedenmiliontřístadvatisícesedmset Kč.**

#### 5.2.4.4 Bytová jednotka 3+1 v 9 podlažním domě typu B60 (Slavičkova) – typ B (73, 92 m<sup>2</sup>)

Oceňovaný byt se nachází v 4.NP z 9.NP budovy č.p. 413 a to na adrese Slavičkova 413/8, Brno a skládá se ze tří pokojů, kuchyně předsíně, koupelny, WC, spíže, komory, lodžie a sklepu (sklepní kóje) ⇒ dispozice 3+1. Číslo jednotky: 413/9. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu (budovy) je 7392/1597189.

**Vybavení bytu:** Součástí vnitřního vybavení bytu je vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 vodovodní baterie, topná tělesa (4 ks), listovní schránka, zvonek, domácí telefon. Kuchyňská linka se spotřebiči (plynový sporák) je také součástí bytu.

**Byt je vhodný k provedení menších stavebních úprav. Bytová jednotka má provedené tyto stavební úpravy zařazené do kapitoly 5.1.7 (viz výše) uvedené např. instalační jádro, kde je provedeno nalepení obkladových plátů v roce 2007 včetně výměny rozvodů bytových a domovních rozvodů všech inženýrských sítí (výměna svíslého vedení studené, teplé a cirkulační vody, výměna svíslého vedení odpadů (vnitřní kanalizace). Topení ústřední a radiátory litinové. Instalace ventilů na otopná tělesa a termostatických hlavíc, měření spotřeby tepla na vytápění, spotřeby TUV, spotřeby studené vody. Provedena výměna původních oken za plastová okna. Podlahy - podlahy z výšek (dubové nebo jasanové), PVC, plynový sporák, původní, dřevěná zdvojená okna, dřevěné dveře s kovovými zárubněmi. Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) ⇒ Tab. 2 Konstrukce a vybavení bytů (tabulka 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb.).**

#### **Podlahové plochy bytu (výměra bytu):**

3+1 – výměra = 72,18 m<sup>2</sup>  
 lodžie – výměra = 5,00 m<sup>2</sup>  
 sklepní kóje – výměra: 1,74 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	77,18 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti:	1,74 m <sup>2</sup> * 0,10 =	0,17 m <sup>2</sup>

**Podlahové plochy - celkem:** = 77,35 m<sup>2</sup>

#### **Výpočet indexu cenového porovnání I podle vztahu (2):**

- **Index vybavení I<sub>v</sub> z tabulky č. 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb. podle druhu stavby:**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2.- 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytn. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
<b>6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné – standardní provedení</b>	<b>III</b>	<b>0,00</b>
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
<b>10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)</b>	<b>III</b>	<b>0,85</b>

*Tab. č. 16 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)*

Koeficient pro stáří 41 let: **0,8**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,8 = \underline{\underline{0,734}} \quad (22)$$

- **Index polohy  $I_P$  z tabulky č. 6 přílohy č. 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb. pro stavby určené k trvalému bydlení a byty** – pro města (oblasti a okresy Praha – východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.

Název znaku	č.	$P_i$
1. Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Místní obliba v obci nebo oblasti–preferované (občanská vybavenost, doprava do centra, prostředí v lese)	III	0,05
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	V	0,05
4. Veřejná doprava - dobrá dostupnost centra města, dobré parkovací možnosti	IV	0,03
5. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
6. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
7. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

*Tab. č. 17 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)*

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^7 P_i) = \underline{\underline{1,130}} \quad (23)$$

- **Index trhu s nemovitostmi  $I_T$  z tabulky č. 1 přílohy č. 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb.**

Název znaku	č.	$T_i$
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na cizím pozemku	I	-0,05
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

*Tab. č. 18 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)*

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \underline{\underline{0,950}} \quad (24)$$

#### Výpočet indexu cenového porovnání I podle vztahu (2):

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,734 * 1,130 * 0,950 = \underline{\underline{0,788}} \quad (25)$$

#### Ocenění:

- **Základní cena ZC se násobí indexem cenového porovnání I podle vztahu (3) – výsledkem je ZCU - základní cena upravená za m<sup>2</sup> podlahové plochy:**

$$ZCU = ZC * I = 30\,909,- \text{ Kč/m}^2 * 0,788 = 24\,356,292 \text{ Kč/m}^2 \quad (26)$$

- **Cena zjištěná porovnávacím způsobem (základní cena upravená ZCU se násobí výměrou m<sup>2</sup>).**

$$CP = ZCU * PP = 24\,356,292 \text{ Kč/m}^2 * 77,35 \text{ m}^2 = 1\,883\,959,1862 \text{ Kč} \quad (27)$$

**Zjištěná cena: 1 883 960,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 1 883 960 Kč. To je slovy jedenmilionosmsetosmdesátřitisícdevětsetšedesát Kč.



#### 5.2.4.5 *Bytová jednotka 3+1 v 9 podlažním domě typu B60 (Slavičkova) – typ C (73, 92 m<sup>2</sup>)*

Oceňovaný byt se nachází v 4.NP z 9.NP budovy č.p. 414 a to na adrese Slavičkova 414/9, Brno a skládá se ze tří pokojů, kuchyně předsíně, koupelny, WC, spíže, komory, lodžie a sklepu (sklepní kóje) ⇒ dispozice 3+1. Číslo jednotky: 414/9. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu (budovy) je 7392/1597189.

**Vybavení bytu:** Součástí vnitřního vybavení bytu je sprchový kout, umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 vodovodní baterie, topná tělesa (4 ks), listovní schránka, zvonek, domácí telefon. Kuchyňská linka se spotřebiči (kombinovaný sporák) je také součástí bytu.

**Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Bytová jednotka má provedené tyto stavební úpravy zařazené do kapitoly 5.1.7 (viz výše) uvedené např. instalační jádro, kde je provedeno vyzdění (vyzdívka) v roce 2002, včetně výměny rozvodů bytových a domovních rozvodů všech inženýrských sítí (výměna svislého vedení studené, teplé a cirkulační vody, výměna svislého vedení odpadů (vnitřní kanalizace) – výměna provedena v roce 2004. Výměna sanitárního vybavení (vany, umyvadla, toalety) v roce 2002. Topení ústřední a radiátory litinové. Instalace ventilů na otopná tělesa a termostatických hlavíc, měření spotřeby tepla na vytápění, spotřeby TUV, spotřeby studené vody. Provedena výměna původních oken za plastová okna (5-ti komorová). Podlahy – plovoucí podlahy, korkové podlahy, dlažba. Proveden nový rozvod elektřiny – vysekáváním a umístováním do konstrukcí zdí v roce 2002. Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou ⇒ Tab. 2 Konstrukce a vybavení bytů (tabulka 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb.).**

#### **Podlahové plochy bytu (výměra bytu):**

3+1 – výměra = 72,18 m<sup>2</sup>

lodžie – výměra = 5,00 m<sup>2</sup>

sklepní kóje – výměra: 1,74 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu: = 77,18 m<sup>2</sup>  
 Započítaná podlahová plocha sklepu a půd, ne místnosti: 1,74 m<sup>2</sup> \* 0,10 = 0,17 m<sup>2</sup>

**Podlahové plochy - celkem: = 77,35 m<sup>2</sup>**

#### **Výpočet indexu cenového porovnání I podle vztahu (2):**

- **Index vybavení I<sub>V</sub> z tabulky č. 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb. podle druhu stavby:**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2.- 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
<b>6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné – standardní provedení se sprchovým koutem</b>	<b>IV</b>	<b>0,05</b>
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
<b>10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou</b>	<b>II</b>	<b>1,05</b>

*Tab. č. 19 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)*

Koeficient pro stáří 41 let:  $0,8$   
 $\frac{0,8}{9}$

Index vybavení I<sub>V</sub> =  $(1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,8 = \underline{0,949}$  (28)

- **Index polohy I<sub>P</sub> z tabulky č. 6 přílohy č. 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb. pro stavby určené k trvalému bydlení a byty** – pro města (oblasti a okresy Praha – východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Místní obliba v obci nebo oblasti – preferované (občanská vybavenost, doprava do centra, prostředí v lese)	III	0,05
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	V	0,05
4. Veřejná doprava - dobrá dostupnost centra města, dobré parkovací možnosti	IV	0,03
5. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
6. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
7. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 20 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^7 P_i) = \underline{\underline{1,130}} \quad (29)$$

- Index trhu s nemovitostmi  $I_T$  z tabulky č. 1 přílohy č. 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na cizím pozemku	I	-0,05
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

Tab. č. 21 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \underline{\underline{0,950}} \quad (30)$$

#### Výpočet indexu cenového porovnání I podle vztahu (2):

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,949 * 1,130 * 0,950 = \underline{\underline{1,019}} \quad (31)$$

#### Ocenění:

- Základní cena ZC se násobí indexem cenového porovnání I podle vztahu (3) – výsledkem je ZCU - základní cena upravená za m<sup>2</sup> podlahové plochy:

$$ZCU = ZC * I = 30\,909,- \text{ Kč/m}^2 * 1,019 = 31\,496,271 \text{ Kč/m}^2 \quad (32)$$

- Cena zjištěná porovnávacím způsobem (základní cena upravená ZCU se násobí výměrou m<sup>2</sup>).

$$CP = ZCU * PP = 31\,496,271 \text{ Kč/m}^2 * 77,35 \text{ m}^2 = 2\,436\,236,56185 \text{ Kč} \quad (33)$$

**Zjištěná cena: 2 436 240,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 2 436 240 Kč. To je slovy **dvamiliónyčtyřístatčtyřicetšesttisícdvěstěčtyřicet Kč.**

#### 5.2.4.6 Bytová jednotka 4+1 v 9 podlažním domě typu B60 (Slavičkova) – (91, 78 m<sup>2</sup>)

Oceňovaný byt se nachází v 4.NP z 9.NP budovy č.p. 412 a to na adrese Slavičkova 412/7, Brno a skládá se ze tří pokojů, kuchyně předsíně, koupelny, WC, spíže, komory, lodžie a sklepu (sklepní kóje) ⇒ dispozice 4+1. Číslo jednotky: 412/6. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu (budovy) je 9178/1597189.

**Vybavení bytu:** Součástí vnitřního vybavení bytu je vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 vodovodní baterie, topná tělesa (5 ks), listovní schránka, zvonek, domácí telefon. Kuchyňská linka se spotřebiči (kombinovaný sporák) je také součástí bytu.

Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Bytová jednotka má provedené tyto stavební úpravy zařazené do kapitoly 5.1.7 (viz výše) uvedené např. instalační jádro, kde je provedeno vyzdění (vyzdívka) v roce 2004, včetně výměny rozvodů bytových a domovních rozvodů všech inženýrských sítí (výměna svislého vedení studené, teplé a cirkulační vody, výměna svislého vedení odpadů (vnitřní kanalizace) – výměna provedena v roce 2004. Výměna sanitárního vybavení (vany, umyvadla, toalety) v roce 2004. Topení ústřední a radiátory litinové. Instalace ventilů na otopná tělesa a termostatických hlavíc, měření spotřeby tepla na vytápění, spotřeby TUV, spotřeby studené vody. Provedena výměna původních oken za plastová okna (5-ti komorová). Podlahy – plovoucí podlahy, korkové podlahy, dlažba. Proveden nový rozvod elektřiny – formou lišt tažených po obvodu zdi a tedy celého bytu v roce 2004. Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou ⇒ Tab. 2 Konstrukce a vybavení bytů (tabulka 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb.).

#### Podlahové plochy bytu (výměra bytu):

4+1 – výměra = 90,04 m<sup>2</sup>

lodžie – výměra = 5,00 m<sup>2</sup>

sklepní kóje – výměra: 1,74 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu: = 95,04 m<sup>2</sup>  
 Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 1,74 m<sup>2</sup> \* 0,10 = 0,17 m<sup>2</sup>

**Podlahové plochy - celkem: = 95,21 m<sup>2</sup>**

#### Výpočet indexu cenového porovnání I podle vztahu (2):

- Index vybavení  $I_V$  z tabulky č. 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb. podle druhu stavby:

Název znaku	č.	$V_i$
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - 2.- 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
<b>6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné – standardní provedení</b>	<b>III</b>	<b>0,00</b>
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
<b>10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou</b>	<b>II</b>	<b>1,05</b>

Tab. č. 22 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

Koeficient pro stáří 41 let:  $0,8$   
 $\frac{0,8}{9}$

Index vybavení  $I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,8 = \underline{0,907}$  (34)

- Index polohy  $I_P$  z tabulky č. 6 přílohy č. 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb. pro stavby určené k trvalému bydlení a byty – pro města (oblasti a okresy Praha – východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.

Název znaku	č.	$P_i$
1. Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Místní oblíba v obci nebo oblasti – preferované (občanská vybavenost, doprava do centra, prostředí v lese)	III	0,05
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	V	0,05
4. Veřejná doprava - dobrá dostupnost centra města, dobré parkovací možnosti	IV	0,03
5. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
6. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
7. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 23 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^7 P_i) = \underline{\underline{1,130}} \quad (35)$$

- Index trhu s nemovitostmi  $I_T$  z tabulky č. 1 přílohy č. 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Název znaku	č.	$T_i$
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na cizím pozemku	I	-0,05
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

Tab. č. 24 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \underline{\underline{0,950}} \quad (36)$$

#### Výpočet indexu cenového porovnání I podle vztahu (2):

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,907 * 1,130 * 0,950 = \underline{\underline{0,974}} \quad (37)$$

#### Ocenění:

- Základní cena ZC se násobí indexem cenového porovnání I podle vztahu (3) – výsledkem je ZCU - základní cena upravená za m<sup>2</sup> podlahové plochy:  
 $ZCU = ZC * I = 30\,909,- \text{ Kč/m}^2 * 0,974 = 30\,105,366 \text{ Kč/m}^2$  (38)

- Cena zjištěná porovnávacím způsobem (základní cena upravená ZCU se násobí výměrou m<sup>2</sup>).  
 $CP = ZCU * PP = 30\,105,366 \text{ Kč/m}^2 * 95,21 \text{ m}^2 = 2\,866\,331,89686 \text{ Kč}$  (39)

**Zjištěná cena: 2 866 330,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 2 866 330 Kč. To je slovy **dvamilionyosmsetšedesátšesttisícitřicet Kč**

#### 5.2.5 Legenda bytových jednotek (podlahová plocha) u bytového domu Loosova (13 podlažní věžový dům typ B60)

	3+1 66,92 m <sup>2</sup>	3+1 61,91 m <sup>2</sup>
Svět. orientace	JIH, VÝCHOD	SEVER, ZÁPAD
Patro	13. NP	13. NP
Pokoj 1	18,20 m <sup>2</sup>	18,11 m <sup>2</sup>
Pokoj 2	10,94	7,52 m <sup>2</sup>
Pokoj 3	12,82	13,25 m <sup>2</sup>
Pokoj 4	-	-
Kuchyně	6,75 m <sup>2</sup>	6,75 m <sup>2</sup>
Koupelna	3,42 m <sup>2</sup>	3,42 m <sup>2</sup>
WC	0,91 m <sup>2</sup>	0,91 m <sup>2</sup>
Instal. jádro	0,20 m <sup>2</sup>	0,20 m <sup>2</sup>
Spíž	0,45 m <sup>2</sup>	0,45 m <sup>2</sup>
Šatna (komora)	2,85 m <sup>2</sup>	3,04 m <sup>2</sup>
Předsíň	9,10 m <sup>2</sup>	6,98 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>65,64 m<sup>2</sup></b>	<b>60,63 m<sup>2</sup></b>

Sklepní kóje	1,28 m <sup>2</sup>	1,28 m <sup>2</sup>
<b>Celkem se sklepem</b>	<b>66,92 m<sup>2</sup></b>	<b>61,91 m<sup>2</sup></b>
Lodžie	3,00 m <sup>2</sup>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Celkem s lodžií</b>	<b>69,92 m<sup>2</sup></b>	<b>64,91 m<sup>2</sup></b>

Tab. č. 25 – Podlahové plochy (výměry) bytových jednotek u 13 podlažního věžového bytového domu typ B60

#### 5.2.5.1 Bytová jednotka 3+1 v 13 podlažním věžovém domě typu B60 (Loosova) – (66, 92 m<sup>2</sup>)

Oceňovaný byt se nachází v 13.NP z 13.NP budovy č.p. 355 a to na adrese Loosova 355/12, Brno a skládá se ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže, komory, lodžie a sklepu (sklepní kóje) ⇒ dispozice 3+1. Číslo jednotky: 355/45. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu (budovy) je 6692/320214. Byt je orientován na světové strany VÝCHOD a JIH. Dům byl postaven a zkolaudován v roce 1968.

**Vybavení bytu:** Součástí vnitřního vybavení bytu je vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 vodovodní baterie, topná tělesa (4 ks), listovní schránka, zvonek, domácí telefon. Kuchyňská linka se spotřebiči (kombinovaný sporák) je také součástí bytu.

**Byt je vhodný k provedení menších stavebních úprav.** Bytová jednotka má vše původní z roku 1968 zařazené do kapitoly 5.1.7 (viz výše) uvedené např. instalační jádro je provedeno od začátku jako kdyby vyzdívkou, ale je prováděno panelovými konstrukcemi (panely) tloušťky 8 cm a 15 cm. Vzhlediska stavebních úprav a jejich zařazení do skupin podle kapitoly 3.2.11 došlo k výměně instalace ventilů na otopná tělesa a termostatických hlavice, měření spotřeby tepla na vytápění, spotřeby TUV, spotřeby studené vody, výměna rozvodů bytových a domovních rozvodů (výměna svislého vedení studené, teplé a cirkulační vody, výměna svislého vedení odpadů (vnitřní kanalizace)) a to v roce 2005. Radiátory litinové, podlahy - podlahy z vlýsek (dubové nebo jasanové), PVC, plynový sporák, původní, dřevěná zdvojená okna, dřevěné dveře s kovovými zárubněmi atd.

Tento bytový dům stojí na vlastním pozemku a to ve formě spoluvlastnictví dle spoluvlastnického podílu a to na parcele p.č. 883 o výměře 595 m<sup>2</sup> (druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří). Vše je v katastrálním území Lesná (610887), v městě Brno, ulice Loosova 12. Spoluvlastnický podíl bytové jednotky na pozemku ve výši je 6692/320214. Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) ⇒ **Tab. 2 Konstrukce a vybavení bytů (tabulka 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb.).**

#### Podlahové plochy bytu (výměra bytu):

3+1 – výměra = 65,64 m<sup>2</sup>

lodžie – výměra = 3,00 m<sup>2</sup>

sklepní kóje – výměra: 1,28 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	68,64 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti:	1,28 m <sup>2</sup> * 0,10 =	0,128 m <sup>2</sup>

**Podlahové plochy - celkem:** = **68,768 m<sup>2</sup>**

#### Pozemky – Ocenění pozemků (§27 – Cenová mapa stavebních pozemků)

V obci byla vydána cenová mapa stavebních pozemků, platná od 1. 4. 2006 doposud (cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 7). Podle této cenové mapy se oceňovaný pozemek nachází v oblasti, v níž je vyznačena cena 770,- Kč/m<sup>2</sup>. Pozemek se proto ocení cenou z cenové mapy. Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna – příloha.

Ocenění stavebních pozemků podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb. - cenová mapa					
Cenová mapa obce platná od:					1.4.2006
Pozemek p.č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra m <sup>2</sup>	ZC Kč/m <sup>2</sup>	Cena Kč
883	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem	595	770	458 150,-
<b>Celkem pozemky:</b>					<b>458 150,-</b>

Tab. č. 26 – Ocenění stavebního pozemku podle cenové mapy města Brna – pozemek p.č. 883, k.ú. Lesná

**Zjištěná cena: 458 150,- Kč**

### Ocenění bytů porovnávacím způsobem

#### Výpočet indexu cenového porovnání I podle vztahu (2):

- Index vybavení  $I_V$  z tabulky č. 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb. podle druhu stavby:

Název znaku	č.	$V_i$
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě – Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
<b>6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné – standardní provedení</b>	<b>III</b>	<b>0,00</b>
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
<b>10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)</b>	<b>III</b>	<b>0,85</b>

Tab. č. 27 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

Koeficient pro stáří 41 let:  $0,8$   
9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,8 = \underline{0,7} \quad (40)$$

- Index polohy  $I_P$  z tabulky č. 6 přílohy č. 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb. pro stavby určené k trvalému bydlení a byty – pro města (oblasti a okresy Praha – východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.

Název znaku	č.	$P_i$
1. Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Místní obliba v obci nebo oblasti – preferované (občanská vybavenost, doprava do centra, prostředí v lese)	III	0,05
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	V	0,05
4. Veřejná doprava - dobrá dostupnost centra města, dobré parkovací možnosti	IV	0,03
5. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
6. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
7. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 28 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^7 P_i) = \underline{1,130} \quad (41)$$

- Index trhu s nemovitostmi  $I_T$  z tabulky č. 1 přílohy č. 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Název znaku	č.	$T_i$
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

Tab. č. 29 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \underline{1,00} \quad (42)$$

**Výpočet indexu cenového porovnání I podle vztahu (2):**

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,7 * 1,130 * 1,00 = \underline{0,791} \quad (43)$$

**Ocenění:**

- Základní cena  $ZC$  se násobí indexem cenového porovnání  $I$  podle vztahu (3) – výsledkem je  $ZCU$  - základní cena upravená za  $m^2$  podlahové plochy:

$$ZCU = ZC * I = 30\,909,- \text{ Kč/m}^2 * 0,791 = 24\,449,019 \text{ Kč/m}^2 \quad (44)$$

- Cena zjištěná porovnávacím způsobem (základní cena upravená  $ZCU$  se násobí výměrou  $m^2$ ).

$$CP = ZCU * PP = 24\,449,019 \text{ Kč/m}^2 * 68,77 \text{ m}^2 = 1\,681\,359,03663 \text{ Kč} \quad (45)$$

**Zjištěná cena (cena stanovená porovnávacím způsobem): 1 681 360,- Kč**

Cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 1 681 360 Kč. To je slovy jedenmiliónšestsetosmdesátjedentisícčtyřistašedesát Kč.

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:**

Zjištěná cena pozemku: 458 150,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6692/320214

$$\text{Hodnota spoluvlastnického podílu: } 458\,150.00,- \text{ Kč} \times \frac{6\,692}{320\,214} = + 9\,574,659 \text{ Kč} \quad (46)$$

Bytová jednotka 355/45 - zjištěná cena = 1 690 934,659,- Kč

Bytová jednotka 355/45 – cena po zaokrouhlení = 1 690 930,- Kč

**Zjištěná cena: 1 690 930,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 1 690 930 Kč. To je slovy jedenmiliónšestsetdevadesáttisícdevěttřicet Kč.

**5.2.5.2 Bytová jednotka 3+1 v 13 podlažním věžovém domě typu B60 (Loosova) – (61, 91  $m^2$ )**

Oceňovaný byt se nachází v 13.NP z 13.NP budovy č.p. 355 a to na adrese Loosova 355/12, Brno a skládá se ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže, komory, lodžie a sklepu (sklepní kóje)  $\Rightarrow$  dispozice 3+1. Číslo jednotky: 355/46. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu (budovy) je 6191/320214. Byt je orientován na světové strany ZÁPAD a SEVER. Dům byl postaven a zkolaudován v roce 1968.

**Vybavení bytu:** Součástí vnitřního vybavení bytu je vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, 2 vodovodní baterie, topná tělesa (4 ks), listovní schránka, zvonek, domácí telefon. Kuchyňská linka se spotřebiči (kombinovaný sporák) je také součástí bytu.

Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Bytová jednotka má provedené tyto stavební úpravy zařazené do kapitoly 5.1.7 (viz výše) uvedené např. instalační jádro je provedeno od začátku jako kdyby vyzdívká, ale je prováděno panelovými konstrukcemi (panely) tloušťky 8 cm a 15 cm, je proveden obklad do výšky 2 m. Vzhlediska stavebních úprav a jejich zařazení do skupin podle kapitoly 3.2.11 došlo k výměně instalace ventilů na otopná tělesa a termostatických hlavic, měření spotřeby tepla na vytápění, spotřeby TUV, spotřeby studené vody, výměna rozvodů bytových a domovních rozvodů (výměna svislého vedení studené, teplé a cirkulační vody, výměna svislého vedení odpadů (vnitřní kanalizace)) a to v roce 2005. Radiátory litinové. Podlahy – plovoucí podlahy, korkové podlahy a dlažba. Kombinovaný sporák, Provedena výměna původních oken za plastová (5-ti komorová). Zařazení do tabulky stavebně-technický stav - byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou ⇒ Tab. 2 Konstrukce a vybavení bytů (tabulka 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb.).

Tento bytový dům stojí na vlastním pozemku a to ve formě spoluvlastnictví dle spoluvlastnického podílu a to na parcele p.č. 883 o výměře 595 m<sup>2</sup> (druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří). Vše je v katastrálním území Lesná (610887), v městě Brno, ulice Loosova 12. Spoluvlastnický podíl bytové jednotky na pozemku ve výši je 6191/320214.

#### Podlahové plochy bytu (výměra bytu):

3+1 – výměra = 60,63 m<sup>2</sup>

lodžie – výměra = 3,00 m<sup>2</sup>

sklepní kóje – výměra: 1,28 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	63,63 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti:	1,28 m <sup>2</sup> * 0,10 =	0,128 m <sup>2</sup>

**Podlahové plochy - celkem:** = **63,758 m<sup>2</sup>**

#### Pozemky – Ocenění pozemků (§27 – Cenová mapa stavebních pozemků)

V obci byla vydána cenová mapa stavebních pozemků, platná od 1. 4. 2006 doposud (cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 7). Podle této cenové mapy se oceňovaný pozemek nachází v oblasti, v níž je vyznačena cena 770,- Kč/m<sup>2</sup>. Pozemek se proto ocení cenou z cenové mapy. Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna – příloha.

Ocenění stavebních pozemků podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb. - cenová mapa						
Cenová mapa obce platná od:						1.4.2006
Pozemek p.č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra m <sup>2</sup>	ZC	Kč/m <sup>2</sup>	Cena Kč
883	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem	595		770	458 150,-
<b>Celkem pozemky:</b>						<b>458 150,-</b>

Tab. č. 30 – Ocenění stavebního pozemku podle cenové mapy města Brna – pozemek p.č. 883, k.ú. Lesná

**Zjištěná cena: 458 150,- Kč**

#### Ocenění bytů porovnávacím způsobem

##### Výpočet indexu cenového porovnání I podle vztahu (2):

- Index vybavení I<sub>v</sub> z tabulky č. 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 456/2008 Sb. podle druhu stavby:

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00



4. Umístění bytu v domě – Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
<b>6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné – standardní provedení</b>	<b>III</b>	<b>0,00</b>
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
<b>10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou</b>	<b>II</b>	<b>1,05</b>

Tab. č. 31 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

Koeficient pro stáří 41 let:  $0,8$   
9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,8 = \underline{\underline{0,865}} \quad (47)$$

- Index polohy  $I_P$  z tabulky č. 6 přílohy č. 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb. pro stavby určené k trvalému bydlení a byty – pro města (oblasti a okresy Praha – východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.

Název znaku	č.	$P_i$
1. Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Místní obliba v obci nebo oblasti – preferované (občanská vybavenost, doprava do centra, prostředí v lese)	III	0,05
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	V	0,05
4. Veřejná doprava - dobrá dostupnost centra města, dobré parkovací možnosti	IV	0,03
5. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
6. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
7. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 32 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^7 P_i) = \underline{\underline{1,130}} \quad (48)$$

- Index trhu s nemovitostmi  $I_T$  z tabulky č. 1 přílohy č. 18a vyhlášky č. 456/2008 Sb.

Název znaku	č.	$T_i$
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

Tab. č. 33 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \underline{\underline{1,00}} \quad (49)$$

#### Výpočet indexu cenového porovnání I podle vztahu (2):

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,865 * 1,130 * 1,00 = \underline{\underline{0,977}} \quad (50)$$

#### Ocenění:

- Základní cena  $ZC$  se násobí indexem cenového porovnání  $I$  podle vztahu (3) – výsledkem je  $ZCU$  - základní cena upravená za  $m^2$  podlahové plochy:

$$ZCU = ZC * I = 30\,909,- \text{ Kč/m}^2 * 0,977 = 30\,198,093 \text{ Kč/m}^2 \quad (51)$$

- Cena zjištěná porovnávacím způsobem (základní cena upravená  $ZCU$  se násobí výměrou  $m^2$ ).

$$CP = ZCU * PP = 30\,198,093 \text{ Kč/m}^2 * 63,76 \text{ m}^2 = 1\,925\,430,40968 \text{ Kč} \quad (52)$$

**Zjištěná cena (cena stanovená porovnávacím způsobem): 1 925 430,- Kč**

Cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 1 925 430 Kč. To je slovy jedenmilióndevětsetdvacetpěttisícčtyřistatřicet Kč.

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 458 150,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6191/320214

Hodnota spoluvlastnického podílu: 458 150.00,- Kč x 6 191/320 214 = + **8 857,85 Kč** (53)

**Bytová jednotka 355/46 - zjištěná cena = 1 934 287, 85,- Kč**

**Bytová jednotka 355/46 – cena po zaokrouhlení = 1 934 290,- Kč**

**Zjištěná cena: 1 934 290,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 1 934 290 Kč. To je slovy jedenmilióndevětsetčtyřtisícdevětděvadesát Kč.

#### 5.2.5.3 *Nebytové jednotky v 9 podlažním domě typu B60 (Slavičkova, Fillova)*

- Nebytová jednotka 409/025 – Slavičkova (11,57 m<sup>2</sup>, 1 nadzemní patro), světová strana: SEVER, využita jako malířský ateliér.
- Nebytová jednotka 99/17 – Fillova (17, 34 m<sup>2</sup>, 1 nadzemní patro), světová strana: SEVER využito jako obchodní prostory.

#### Více informací uvedeno v kapitole 5.1.6.

Jedná se o nebytový prostor v panelovém domě typovém – v budově typu J a jeho ocenění je provedeno podle § 8 – oceňování bytu a nebytového prostor a to podle zákona č. 151/1997 Sb. a § 13 vyhlášky č. 456/2008 Sb. jako nebytový prostor v domě typu - dům vícebytový typový.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově

Nebytový prostor:

Nebytová jednotka 409/025

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód CZ - CC:

1122

Vybavení nebytového prostoru: dveře hladké, okna plastová, povrch podlah z PVC, vytápění ústřední, elektroinstalace světelná, 220 V, bez dalšího vybavení.

#### Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru

Podlahová plocha nebytového prostoru	=	11,57 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	---	----------------------

<b>Podlahové plochy (PP) – celkem:</b>	=	<b>11,57 m<sup>2</sup></b>
--	---	----------------------------

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1.Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
2.Svislé konstrukce:	S	18,20	100,00	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40

4. Krov, střecha:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
5. Krytiny střeš:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
13. Okna:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. vnitřní plynovod:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	C	1,90	100,00	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	3,90	100,00	0,00	0,00
24. Výtahy:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
25. Ostatní:	C	5,70	100,00	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					83,10
Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :					0,8310

Tab. č. 34 – Výpočet koeficientu K<sub>4</sub> (koeficient vybavení stavby)**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	6 630,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8310
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změn cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1310
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,3350
Základní cena upravená	=	19 504,70 Kč/m <sup>2</sup>
Plná cena: 11,57 m <sup>2</sup> * 19 504,70 Kč/m <sup>2</sup>	=	225669,379 Kč (54)

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 41 / 100 = 41,000 % - 92 524,45 Kč (55)

<b>Nebytový prostor – zjištěná cena:</b>	<b>133 140 Kč</b>
--	-------------------

**Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 133 140 Kč. To je slovy stotřicettřítisícstočtyřicet Kč.**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Bytový či nebytový prostor v budově

Nebytový prostor:

Nebytová jednotka 99/17

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód CZ - CC:

1122

Základní cena ZC nebytového prostoru se násobí koeficienty K<sub>1</sub>, K<sub>4</sub>, K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub> a K<sub>p</sub>, (56)podle vzorce ZCU = ZC x K<sub>1</sub> x K<sub>4</sub> x K<sub>5</sub> x K<sub>i</sub> x K<sub>p</sub>. (57)

Vybavení nebytového prostoru: dřevěné dveře jsou typové a osazené do ocelových zárubní, okna v I. podlaží jsou dřevěná atypická jednoduchá dělená většinou na 3 díly, 2 pevně zasklená, 1 díl sklápěcí křídlo a to okna zdvojená. Povrch podlah z PVC, vytápění ústřední, elektroinstalace světelná, 220 V, bez dalšího vybavení. Jednotka č. 99/17 má spoluvlastnický podíl na společných částech budovy 1734/1606436. Dům byl postaven a zkolaudován v roce 1967.

#### Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru

Podlahová plocha nebytového prostoru	=	17,34 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	---	----------------------

<b>Podlahové plochy (PP) – celkem:</b>	=	<b>17,34 m<sup>2</sup></b>
--	---	----------------------------

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100,00	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
13. Okna:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. vnitřní plynovod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	C	1,90	100,00	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	C	3,90	100,00	0,00	0,00
24. Výtahy:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
25. Ostatní:	P	5,70	50,00	0,50	2,85
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					87,649
Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :					0,87649

Tab. č. 35 – Výpočet koeficientu K<sub>4</sub> (koeficient vybavení stavby)

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	6 630,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,87649
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změn cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1310
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,3350

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p \quad (58)$$

$$ZCU = 6\,630,00 \times 1,037 \times 0,87649 \times 1,20 \times 2,131 \times 1,335 = 20\,572,412 \text{ Kč/m}^2 \quad (59)$$

Základní cena upravená		=	20 572,412 Kč/m <sup>2</sup>	
Plná cena:	17,34 m <sup>2</sup> * 20 572,412 Kč/m <sup>2</sup>	=	356 725, 62408 Kč	(60)

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 100 = 42,000 \%$  - 149 824, 7621136 Kč (61)

<b>Nebytový prostor – zjištěná cena:</b>	<b>206 900 Kč</b>
--	-------------------

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 206 900 Kč. To je slovy dvěstěšesttisícdevětset Kč.

## 5.2.6 REKAPITULACE – Ocenění podle cenového předpisu

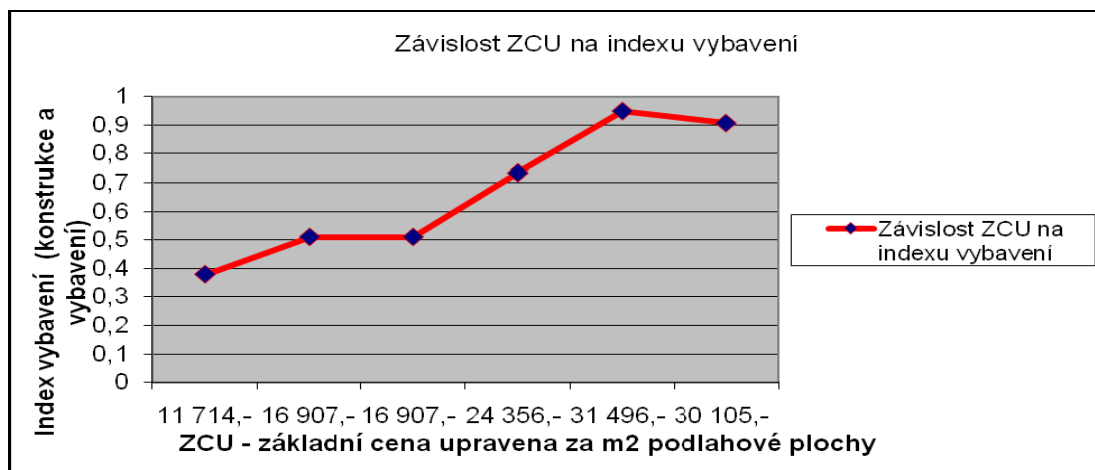
### 9 podlažní dům typ B60 (Slavičkova)

	1+1 37,19 m <sup>2</sup>	2+1 55,57 m <sup>2</sup>	3+1 – typ A 73,62 m <sup>2</sup>	3+1 – typ B 73,92 m <sup>2</sup>	3+1 – typ C 73,92 m <sup>2</sup>	4+1 91,78 m <sup>2</sup>
Světová orientace	JIH	JIH, SEVER	JIH, SEVER	JIH, SEVER	JIH, SEVER	JIH, SEVER
Patro	4. NP	4. NP	4. NP	4. NP	4. NP	4. NP
Stáří stavby	41 roků	41 roků	41 roků	41 roků	41 roků	41 roků
Základní cena ZC (příloha č. 19 tab. 1):	30 909,- Kč/m <sup>2</sup>	30 909,- Kč/m <sup>2</sup>	30 909,- Kč/m <sup>2</sup>	30 909,- Kč/m <sup>2</sup>	30 909,- Kč/m <sup>2</sup>	30 909,- Kč/m <sup>2</sup>
Index vybavení I <sub>V</sub>	0,353	0,51	0,51	0,734	0,949	0,907
Index polohy I <sub>P</sub>	1,130	1,130	1,130	1,130	1,130	1,130
Index trhu I <sub>T</sub>	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
<b>Celkový index</b> <b>I = I<sub>V</sub> * I<sub>P</sub> * I<sub>T</sub></b>	0,379	0,547	0,547	0,788	1,019	0,974
ZCU - základní cena upravená za m <sup>2</sup>	11 714,- Kč/m <sup>2</sup>	16 907,- Kč/m <sup>2</sup>	16 907,- Kč/m <sup>2</sup>	24 356,- Kč/m <sup>2</sup>	31 496,- Kč/m <sup>2</sup>	30 105,- Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	40,62 m <sup>2</sup>	59 m <sup>2</sup>	77,05 m <sup>2</sup>	77,35 m <sup>2</sup>	77,35 m <sup>2</sup>	95, 21 m <sup>2</sup>
CP - Cena zjištěná porovnávacím způsobem	475 840,-	997 530,-	1 302 700,-	1 883 960,-	2 436 240,-	2 866 330,-
<b>ROZDÍLNÁ KVALITATIVNÍ PÁSMA (*):</b>						
Základní příslušenství bytu	II V <sub>i</sub> = - 0,10	II V <sub>i</sub> = - 0,10	II V <sub>i</sub> = - 0,10	III V <sub>i</sub> = 0,00	IV V <sub>i</sub> = 0,05	III V <sub>i</sub> = 0,00
Stavebně-technický stav	IV (0,45)	IV (0,65)	IV (0,65)	III (0,85)	II (1,05)	II (1,05)

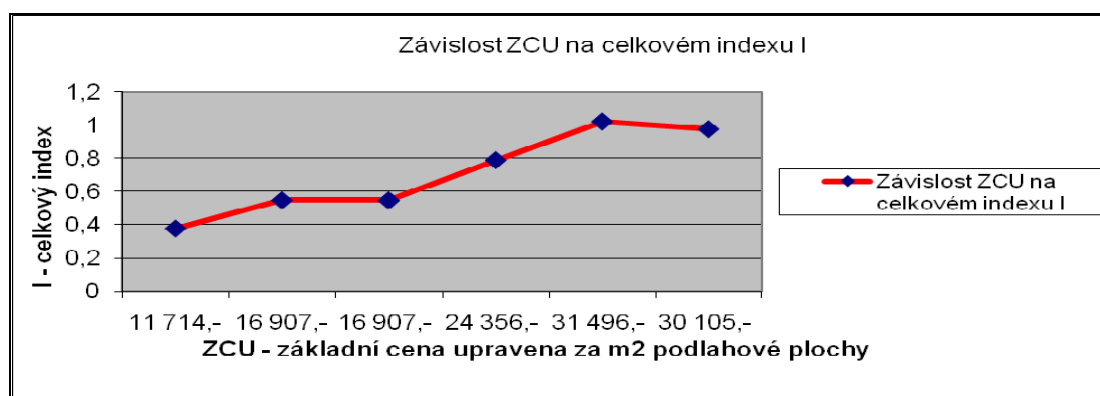
Tab. č. 36 – Rekapitulace u 9 podlažního domu typ B60 (Slavičkova)

#### POZNÁMKY:

Základní cena ZC se násobí indexem cenového porovnání I podle vztahu (3) – výsledkem je ZCU - základní cena upravená za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru (u bytů za m<sup>2</sup> podlahové plochy. Cena zjištěná porovnávacím způsobem (základní cena upravená ZCU se násobí výměrou (m<sup>3</sup> resp. m<sup>2</sup>)). (\*) **ODLIŠNÉ KVALITATIVNÍ PÁSMA A TO U INDEXU VYBAVENÍ (hodnotící znaky):** Základní příslušenství bytu (I. Bez vlastního příslušenství; II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové jádro; III. Příslušenství úplné – standardní provedení; IV. Příslušenství úplné – nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem; V. Příslušenství nadstandardního vybavení (vířivé vany, masážní sprchové panely apod.) nebo více základních příslušenství). **Stavebně-technický stav** (I. Byt ve výborném stavu; II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou; III. Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav; IV. Byt ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav; V. Byt ve špatném stavu – nutná rekonstrukce).



Graf č. 2 – Graf závislosti ZCU (základní ceny upravené) na indexu vybavení (změna u 2 hodnocených znaků)



Graf č. 3 – Graf závislosti ZCU (základní ceny upravené) na I (celkový index)

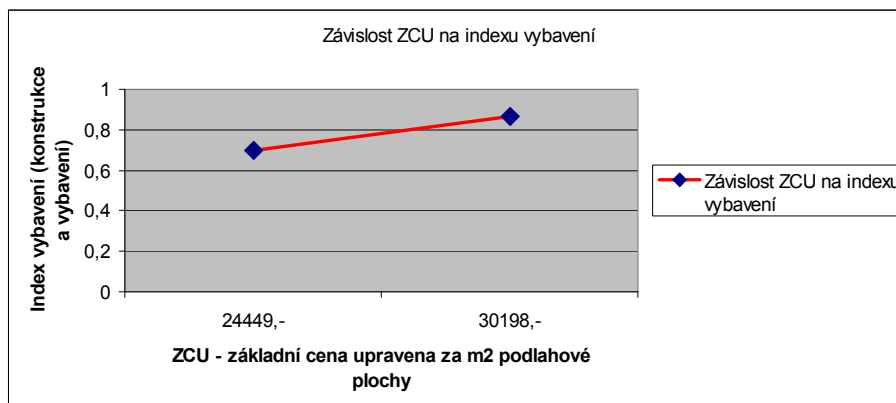
**13 podlažní věžový dům typ B60 (Loosova)**

	3+1 66,92 m <sup>2</sup>	3+1 61,91 m <sup>2</sup>
Světová orientace	JIH, VÝCHOD	SEVER, ZÁPAD
Patro	13. NP	13. NP
Stáří stavby	41 roků	41 roků
Základní cena ZC (příloha č. 19 tab. 1):	30 909,- Kč/m <sup>2</sup>	30 909,- Kč/m <sup>2</sup>
Index vybavení I <sub>V</sub>	0,7	0,865
Index polohy I <sub>P</sub>	1,130	1,130
Index trhu I <sub>T</sub>	1,000	1,000
<b>Celkový index I = I<sub>V</sub> * I<sub>P</sub> * I<sub>T</sub></b>	0,791	0,977
ZCU - základní cena upravená za m <sup>2</sup>	24 449,019,- Kč/m <sup>2</sup>	30 198,093,- Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	68,77 m <sup>2</sup>	63,76 m <sup>2</sup>
CP - Cena zjištěná porovnávacím způsobem	<b>1 681 360,-</b>	<b>1 925 430,-</b>
Spoluvlastnický podíl na pozemku ve výši 6692/320214 a 6191/320214	<b>9 574,659,-</b> 6692/320214	<b>8 857,85,-</b> 6191/320214
Celková cena zjištěná podle cenového předpisu	<b>1 690 930,-</b>	<b>1 934 290,-</b>
<b>ROZDÍLNÁ KVALITATIVNÍ PÁSMA (*):</b>		
Stavebně-technický stav	III (0,85)	II (1,05)

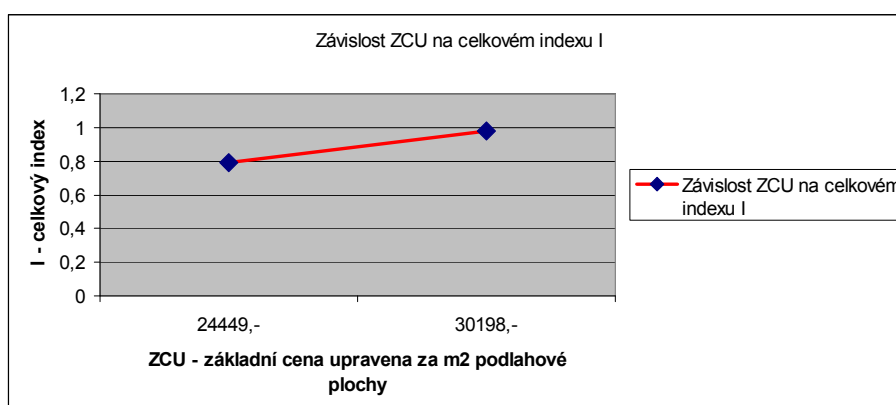
Tab. č. 37 – Rekapitulace u 13 podlažního věžového domu typ B60 (Loosova)

**POZNÁMKY:**

**Základní cena ZC se násobí indexem cenového porovnání I podle vztahu (3) – výsledkem je ZCU - základní cena upravená za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru (u bytů za m<sup>2</sup> podlahové plochy. Cena zjištěná porovnávacím způsobem (základní cena upravená ZCU se násobí výměrou (m<sup>3</sup> resp. m<sup>2</sup>)).**  
 (\*) **ODLIŠNÉ KVALITATIVNÍ PÁSMO A TO U INDEXU VYBAVENÍ (hodnotící znaky): Stavebně-technický stav** (I. Byt ve výborném stavu; II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou; III. Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav; IV. Byt ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav; V. Byt ve špatném stavu – nutná rekonstrukce).



**Graf č. 4 – Graf závislosti ZCU (základní ceny upravené) na indexu vybavení (změna u 1 hodnoceného znaku)**

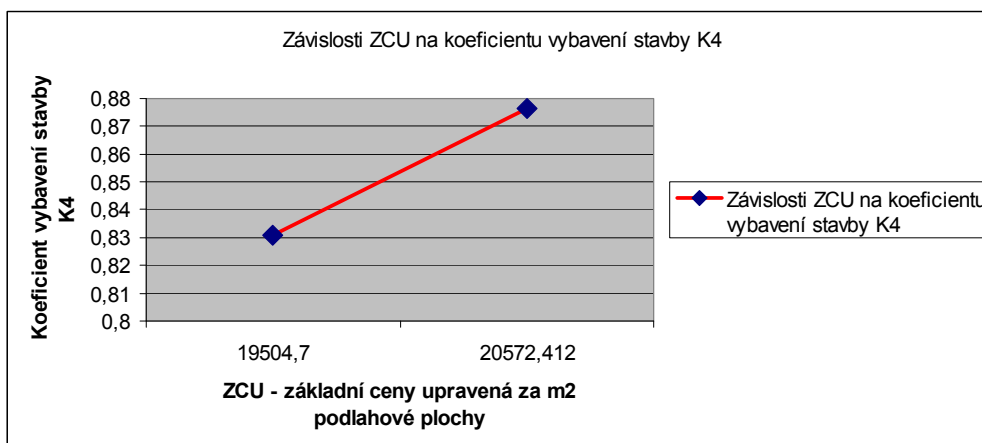


**Graf č. 5 – Graf závislosti ZCU (základní ceny upravené) na I (celkový index)**

### **Nebytové jednotky v 9 podlažním domě typu B60 (Slavičkova, Fillova)**

	Nebytová jednotka 409/025 – Slavičkova	Nebytová jednotka 99/17 – Fillova
Světová orientace, patro, stáří stavby	SEVER, 1. NP, 41 roků	SEVER, 1. NP, 42 roků
Podlahová plocha	11,57 m <sup>2</sup>	17,34 m <sup>2</sup>
Využití	malířský ateliér	obchodní prostory
Základní cena (dle příl. Č. 2)	6 630,- Kč/m <sup>2</sup>	6 630,- Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4)	1,0370	1,0370
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu)	0,8310	0,87649
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle obce)	1,2000	1,2000
Koeficient změn cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38)	2,1310	2,1310
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) – Brno 3 a Bytové domy	1,3350	1,3350
ZCU - základní cena upravená za m <sup>2</sup> (cena před odpočtem opotřebení)	19 504,70,- Kč/m <sup>2</sup>	20 572,412,- Kč/m <sup>2</sup>
<b>Zjištěná cena bez odpočtu opotřebení</b>	<b>225 669,379 Kč</b>	<b>356 725,624 Kč</b>
<b>Opotřebení</b>	<b>41% (-92 524,45 Kč)</b>	<b>42% (-149 824,7621136 Kč)</b>
<b>Zjištěná cena po odpočtu opotřebení</b>	<b>133 140 Kč</b>	<b>206 900 Kč</b>

**Tab. č. 38 – Rekapitulace nebytových prostor**



Graf č. 6 – Graf závislosti ZCU (základní ceny upravené) na koeficientu vybavení stavby  $K_4$

### 5.3 Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Úroveň obecných cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, staří apod. Přívlastek „obecná“ prezentuje, že se při jejím odvozování z většího množství dohodnutých cen přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska směny věci. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně lišit.

K obvyklé ceně se nejvíce přibližuje výnosová hodnota a hodnota zjištěná porovnávacím způsobem, neboť obě hodnoty jsou odrazem současného stavu na trhu s nemovitostmi a s pronájmy bytů v městě Brně.

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitostí „aktuální tržní (obecnou) cenu nemovitostí“. Je třeba konstatovat, že pro její stanovení neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, např. ÚSI VUT v Brně. Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, jež je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku takto: „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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

**Ocenění porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost. Definice podle § 2 odst. 3 písmene c zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

**Ocenění výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti. Definice podle § 2 odst. 3 písmene b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).“



### 5.3.1 Ocenění porovnávacím způsobem

**Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotlivých bytů.**

Ocenění nemovitostí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Porovnávací způsob ocenění vychází z porovnání předmětu se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. K věrohodnému porovnání je třeba mít dostatečný počet údajů o realizovaných cenách nebo alespoň v realitní inzerci cenách požadovaných. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými byty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí.

Pro účely tohoto ocenění byli vybíráni reprezentanti z realitní nabídky a z vlastní databáze prodaných bytů v panelových domech na sídlišti Lesná – prodej a to byty v osobním vlastnictví v lokalitě Lesná v obdobném typu bytových domů. Byla vytvořena databáze (viz níže) a je provedena pro byty o dispozicích 1+1, 2+1, 3+1, 4+1. **Všechny oceňované bytové jednotky a byty vybírané z inzerce jsou v jednom místě (jedno sídliště), stejné řešení dispozic, panelová výstavba, srovnatelné technické stavy a vybavení apod.**

#### **Bytová jednotka 1+1**

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou dostupné databáze vybraných bytů o srovnatelné podlahové ploše a to z nabídky prodej. Zpracovatel vychází z úvahy, že se nebudě realizovat nabízená částka v plné výši – redukcující koeficient  $K_R$  je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 – 0,80 (navržen 0,93 pro danou konkrétní velikost bytu – 1+1). Redukující koeficient  $K_R$  o výši 1,00 vychází ze skutečných (uskutečněných) prodejů bytových jednotek z vlastní databáze prodaných bytů v panelových domech na sídlišti Lesná.

Byty 1+1					
Název	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	$K_R$	Cena po redukcí na pramen ceny	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Byt 1+0, Lesná, Halasovo nám.	950 000	1	950 000	32	29687,50
Byt 1+1, Lesná, Slavičkova	1 290 000	1	1 290 000	37,19	34686,74
Byt 1+1, Lesná, Slavičkova	1 300 000	1	1 300 000	37,19	34955,63
Byt 1+1, Lesná, Arbesova	1 260 000	1	1 260 000	37,19	33880,07
Byt 1+1, Lesná, Fillova	1 390 000	0,93	1 292 700	37,19	34759,34
Byt 1+0, Lesná, Ježkova	1 255 000	0,93	1 167 150	32	36473,43
Byt 1+1, Lesná, Fillova	1 200 000	1	1 200 000	37,19	32266,73
Byt 1+1, Lesná, Jurkovičova	1 340 000	0,93	1 246 200	37,19	33509,00
Byt 1+1, Lesná, Milénova	1 300 000	1	1 300 000	37,19	34955,63
Byt 1+0, Lesná, Ježkova	1 250 000	0,93	1 162 500	32	36328,12
<b>Celkem</b>			<b>12 168 550,- Kč</b>		<b>341 502, 19</b>
Celkový počet srovnávacích objektů			10		10
<b>Průměrné ceny</b>			<b>1 216 855,- Kč</b>		<b>34 150, 21</b>

Tab. č. 39 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce a z vlastní databáze prodaných bytů na sídlišti Lesná

#### **Stanovení jednotkové ceny:**

Cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy ..... 34 150, 21,- Kč

#### **Vypočet ceny bytu porovnávacím způsobem 1+1 (37,19 m<sup>2</sup>):**

Podlahová plocha bytu (PP) ..... 37,19 m<sup>2</sup>

Základní cena (ZC) ..... 34 150, 21,- Kč/ m<sup>2</sup>

**Zjištěná porovnávací hodnota bytu (PP x ZC) = ..... 1 270 046, 30,- Kč (62)**

<b>Zjištěná cena: 1 270 050,- Kč</b>
--------------------------------------

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 1 270 050 Kč. To je slovy jedenmilióndvěštesedmdesátisícnulapadesát Kč.

**Bytová jednotka 2+1**

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou dostupné databáze vybraných bytů o srovnatelné podlahové ploše a to z nabídky prodej. Zpracovatel vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – redukující koeficient  $K_R$  je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 – 0,80 (navržen 0,90 pro danou konkrétní velikost bytu – 2+1). Redukující koeficient  $K_R$  o výši 1,00 vychází ze skutečných (uskutečněných) prodejů bytových jednotek z vlastní databáze prodaných bytů v panelových domech na sídlišti Lesná.

Byty 2+1					
Název	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	$K_R$	Cena po redukcii na pramen ceny	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Byt 2+1, Lesná, Barvy	1 960 000	0,90	1 764 000	61	28918,03
Byt 2+1, Lesná, Slavičkova	1 800 000	1	1 800 000	55,57	32391,57
Byt 2+1, Lesná, Brechtova	1 650 000	1	1 650 000	55,57	29692,28
Byt 2+1, Lesná, Arbesova	1 850 000	0,90	1 665 000	55,57	29962,20
Byt 2+1, Lesná, Brožíkova	1 990 000	0,90	1 791 000	55,57	32229,62
Byt 2+1, Lesná, Třískalova	1 980 000	0,90	1 782 000	58	30724,13
Byt 2+1, Lesná, Brechtova	1 690 000	1	1 690 000	55,57	30412,09
Byt 2+1, Lesná, Brožíkova	1 900 000	0,90	1 710 000	55,57	30771,99
Byt 2+1, Černá Pole, SNP	1 950 000	0,90	1 755 000	56,30	31172,29
Byt 2+1, Lesná, Loosova	2 090 000	0,90	1 881 000	55,57	33849,19
<b>Celkem</b>			<b>17 488 000,- Kč</b>		<b>310 123,39</b>
Celkový počet srovnávacích objektů			10		10
<b>Průměrné ceny</b>			<b>1 748 800,- Kč</b>		<b>31 012, 33</b>

Tab. č. 40 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce a z vlastní databáze prodaných bytů na sídlišti Lesná

**Stanovení jednotkové ceny:**

Cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy ..... 31 012, 33,- Kč

**Vypočet ceny bytu porovnávacím způsobem 2+1 (55,57 m<sup>2</sup>):**

Podlahová plocha bytu (PP) ..... 55,57 m<sup>2</sup>

Základní cena (ZC) ..... 31 012, 33,- Kč/ m<sup>2</sup>

**Zjištěná porovnávací hodnota bytu (PP x ZC) = ..... 1 723 355, 17,- Kč (63)**

<b>Zjištěná cena: 1 723 360,- Kč</b>
--------------------------------------

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 1 723 360 Kč. To je slovy jedenmiliónsedmdesátisícšestšedesát Kč.

**Bytová jednotka 3+1**

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou dostupné databáze vybraných bytů o srovnatelné podlahové ploše a to z nabídky prodej. Zpracovatel vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – redukující koeficient  $K_R$  je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 – 0,80 (navržen 0,95 pro danou konkrétní velikost bytu – 3+1). Redukující koeficient  $K_R$  o výši 1,00 vychází ze skutečných (uskutečněných) prodejů bytových jednotek z vlastní databáze prodaných bytů v panelových domech na sídlišti Lesná.

Byty 3+1					
Název	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	$K_R$	Cena po redukcii na pramen ceny	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Byt 3+1, Lesná, Haškova	2 150 000	1	2 150 000	69, 69	30850,91

Byt 3+1, Lesná, Slavičkova	2 300 000	1	2 300 000	73,92	31114,71
Byt 3+1, Lesná, Loosova	2 050 000	1	2 050 000	69,69	29415,98
Byt 3+1, Lesná, Brožikova	2 250 000	1	2 250 000	73,62	30562,34
Byt 3+1, Lesná, Arbesova	2 350 000	0,95	2 232 500	73,92	30201,56
Byt 3+1, Lesná, Loosova	2 390 000	0,95	2 270 500	69,69	32579,99
Byt 3+1, Lesná, Milénova	2 290 000	0,95	2 175 500	73,92	29430,46
Byt 3+1, Lesná, Nejedlého	2 190 000	0,95	2 080 500	69,69	29853,63
Byt 3+1, Lesná, Nejedlého	2 300 000	0,95	2 185 000	69,69	31353,13
Byt 3+1, Lesná, Třískalova	2 300 000	0,95	2 185 000	75	29133,33
<b>Celkem</b>			<b>21 879 000,- Kč</b>		<b>304 496,04</b>
Celkový počet srovnávacích objektů			10		10
<b>Průměrné ceny</b>			<b>2 187 900,- Kč</b>		<b>30 449,604</b>

Tab. č. 41 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce a z vlastní databáze prodaných bytů na sídlišti Lesná

**Stanovení jednotkové ceny:**

Cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy ..... 30 449,60,- Kč

**Vypočet ceny bytu porovnávacím způsobem 3+1 – Typ A (73,62 m<sup>2</sup>):**

Podlahová plocha bytu (PP) ..... 73,62 m<sup>2</sup>

Základní cena (ZC) ..... 30 449,60,- Kč/ m<sup>2</sup>

Zjištěná porovnávací hodnota bytu (PP x ZC) = ..... 2 241 699,84,- Kč (64)

**Zjištěná cena: 2 241 700,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 2 241 700 Kč. To je slovy dvěmilionydvěstěčtyřicetjednatisícšestset Kč.

**Vypočet ceny bytu porovnávacím způsobem 3+1 – Typ B, C (73,92 m<sup>2</sup>):**

Podlahová plocha bytu (PP) ..... 73,92 m<sup>2</sup>

Základní cena (ZC) ..... 30 449,60,- Kč/ m<sup>2</sup>

Zjištěná porovnávací hodnota bytu (PP x ZC) = ..... 2 250 834,72,- Kč (65)

**Zjištěná cena: 2 250 830,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 2 250 830 Kč. To je slovy dvěmilionydvěstěpadesátšestsetšestset Kč.

**Vypočet ceny bytu porovnávacím způsobem 3+1 – (66,92 m<sup>2</sup>):**

Podlahová plocha bytu (PP) ..... 66,92 m<sup>2</sup>

Základní cena (ZC) ..... 30 449,60,- Kč/ m<sup>2</sup>

Zjištěná porovnávací hodnota bytu (PP x ZC) = ..... 2 037 687,49,- Kč (66)

**Zjištěná cena: 2 037 690,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 2 037 690 Kč. To je slovy dvěmilionytřicetšestsetšestsetdevadesát Kč.

**Vypočet ceny bytu porovnávacím způsobem 3+1 – (61,91 m<sup>2</sup>):**

Podlahová plocha bytu (PP) ..... 61,91 m<sup>2</sup>

Základní cena (ZC) ..... 30 449,60,- Kč/ m<sup>2</sup>

Zjištěná porovnávací hodnota bytu (PP x ZC) = ..... 1 885 134,98,- Kč (67)

**Zjištěná cena: 1 885 130,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 1 885 130 Kč. To je slovy jedenmilionosmsetosmdesátpěttisícstotřicet Kč.

### Bytová jednotka 4+1

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou dostupné databáze vybraných bytů o srovnatelné podlahové ploše a to z nabídky prodej. Zpracovatel vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – redukující koeficient  $K_R$  je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 – 0,80 (navržen 0,90 pro danou konkrétní velikost bytu – 4+1). Redukující koeficient  $K_R$  o výši 1,00 vychází ze skutečných (uskutečněných) prodejů bytových jednotek z vlastní databáze prodaných bytů v panelových domech na sídlišti Lesná. **Bohužel bytové jednotky o velikosti bytu 4+1 se velmi často v prodeji nevyskytují, proto se v tabulce srovnávacích objektů objeví pouze 3 bytové jednotky, které byly za poslední půl roku nabízeny v lokalitě Brno-Lesná.**

Byty 4+1					
Název	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	$K_R$	Cena po redukcii na pramen ceny	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )
Byt 4+1, Lesná, Jurkovičova	3 200 000	0,90	2 880 000	91,78	31379,38
Byt 4+1, Lesná, Slavičkova	2 600 000	1	2 600 000	91,78	28328,61
Byt 4+1, Lesná, Brožíkova	3 100 000	0,90	2 790 000	91,78	30398,77
<b>Celkem</b>			<b>8 270 000,- Kč</b>		<b>90106,76</b>
Celkový počet srovnávacích objektů			3		3
<b>Průměrné ceny</b>			<b>2 756 666, 66,- Kč</b>		<b>30035,58</b>

Tab. č. 42 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce a z vlastní databáze prodaných bytů na sídlišti Lesná

### Stanovení jednotkové ceny:

Cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy ..... 30 035, 58,- Kč

### Vypočet ceny bytu porovnávacím způsobem 4+1 – (91,78 m<sup>2</sup>):

Podlahová plocha bytu (PP) ..... 91,78 m<sup>2</sup>  
 Základní cena (ZC) ..... 30 035, 58,- Kč/ m<sup>2</sup>

Zjištěná porovnávací hodnota bytu (PP x ZC) = ..... 2 756 665, 53,- Kč (68)

**Zjištěná cena: 2 756 670,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 2 756 670 Kč. To je slovy dvěmilióny sedmsetpadesátšesttisícšestsetšedmdesát Kč.

### Nebytové prostory

Pozn.: Vzhledem k absenci obchodních případů nebytových prostor v panelových domech stanovují základní jednotkovou cenu dle odborného názoru na 18 500,-Kč/m<sup>2</sup>. Tuto cenu také stanovují na základě vybavenosti po technické stránce daného nebytového prostoru. Zpracovatel vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – redukující koeficient  $K_R$  je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 – 0,80 (navržen 0,90).

Nebytové prostory					
Nebytový prostor (jednotka)	Základní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Koeficient úpravy $K_R$	Základní cena po úpravě (Kč/m <sup>2</sup> )	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena jednotky
409/025 – Slavičkova	18 500	0,90	16 650	11,57	192 640, 50

Tab. č. 43 – Tabulka ocenění nebytových prostor porovnávacím způsobem

**Zjištěná cena: 192 640,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 192 640 Kč. To je slovy stodevadesátdvatisícšestsetčtyřicet Kč.

**Nebytové prostory**

Pozn.: Vzhledem k absenci obchodních případů nebytových prostor v panelových domech stanovují základní jednotkovou cenu dle odborného názoru na 20 500,-Kč/m<sup>2</sup>. Tuto cenu také stanovují na základě vybavenosti po technické stránce daného nebytového prostoru. Zpracovatel vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – redukující koeficient K<sub>R</sub> je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 – 0,80 (navržen 0,90).

Nebytové prostory					
Nebytový prostor (jednotka)	Základní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Koeficient úpravy K <sub>R</sub>	Základní cena po úpravě (Kč/m <sup>2</sup> )	Výměra (m <sup>2</sup> )	Cena jednotky
99/17 – Fillova	20 500	0,90	18 450	17,34	319 923

Tab. č. 44 – Tabulka ocenění nebytových prostor porovnávacím způsobem

**Zjištěná cena: 319 920,- Kč**

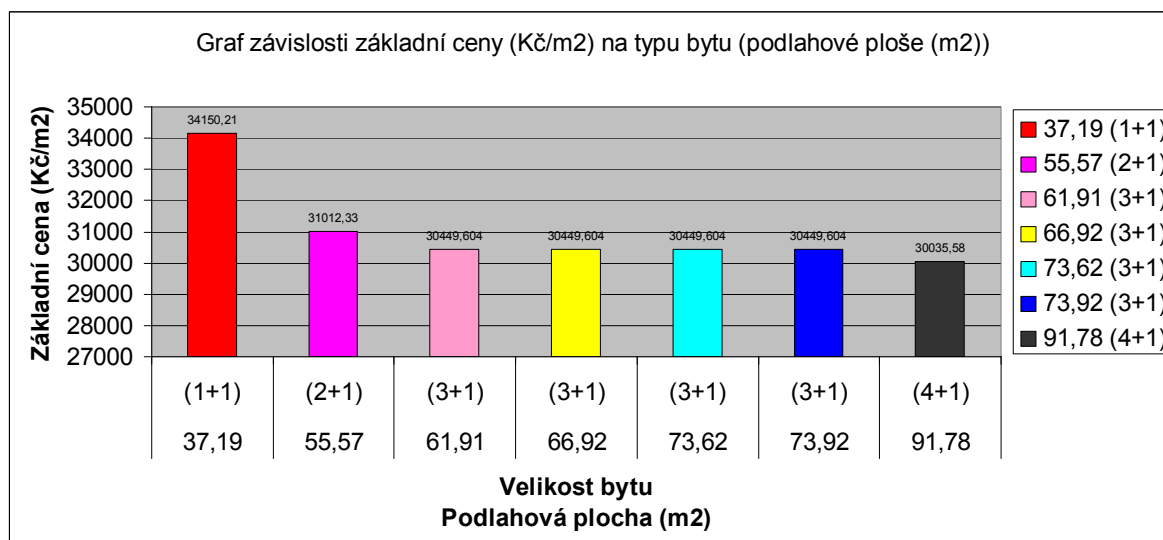
Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 319 920 Kč. To je slovy třístadevatenácttisícdevětsetdvacet Kč.

**5.3.1.1 REKAPITULACE – Ocenění porovnávacím způsobem**

	1+1	2+1	3+1 – typ A	3+1 – typ B	3+1 – typ C	4+1
<b>Světová orientace</b>	JIH	JIH, SEVER	JIH, SEVER	JIH, SEVER	JIH, SEVER	JIH, SEVER
<b>Podlah. plocha bytu</b>	37,19 m <sup>2</sup>	55,57 m <sup>2</sup>	73,62 m <sup>2</sup>	73,92 m <sup>2</sup>	73,92 m <sup>2</sup>	91,78 m <sup>2</sup>
<b>Základní cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	34 150,21	31 012,33	30 449,604	30 449,604	30 449,604	30 035,58
<b>Zjištěná porovnávací hodnota bytu (Kč)</b>	<b>1 270 050</b>	<b>1 723 360</b>	<b>2 241 700</b>	<b>2 250 830</b>	<b>2 250 830</b>	<b>2 756 670</b>

	3+1	3+1
<b>Světová orientace</b>	JIH, VÝCHOD	SEVER, ZÁPAD
<b>Podlah. plocha bytu</b>	61,91 m <sup>2</sup>	66,92 m <sup>2</sup>
<b>Základní cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	30 449,604	30 449,604
<b>Zjištěná porovnávací hodnota bytu (Kč)</b>	<b>1 885 130</b>	<b>2 037 690</b>

Tab. č. 45 – Rekapitulace u ocenění porovnávacím způsobem

Graf č. 7 – Graf závislosti zjištěné ZC (základní ceny v Kč/m<sup>2</sup>) na typu bytu (podlahové ploše (m<sup>2</sup>))

### 5.3.2 Ocenění výnosovým způsobem

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročených) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů. Vyjadřuje vlastně velikost kapitálu, který by bylo třeba investovat na danou úrokovou míru (míru kapitalizace), aby přinášel výnosy, rovné čistému výnosu z oceňované nemovitosti, kdyby byla pronajata.

S vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu tržní ceny, je možno pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty použít vztah pro věčnou rentu. Vztah platí za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem, přiměřeně inflaci.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je tedy pouze „čisté nájemné“ bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním, jako např. za teplo a ohřev vody vodné a stočné, elektrickou energii, daň z nemovitosti, odpisy, pojištění, nemovitost, opravy, náklady na správu apod.

#### 5.3.2.1 Základní pojmy

**Hrubý výnos z nájemného** (přijaté nájemné) - peněžní částka hrazená nájemcem bytu. Nezahrnuje cenu plnění poskytovaných s užíváním bytu.

**Náklady spojené s pronajímáním nemovitosti** (náklady) - náklady pronajimatele, jež musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím resp. pronajímáním nemovitosti. Jsou to tyto položky:

- daň z nemovitostí,
- pojištění stavby (živelní a odpovědnostní),
- náklady na opravy a údržbu,
- správa nemovitosti,
- amortizace (odpisy).

**Čistý výnos z nájemného** - hrubý výnos z nájemného, snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovitosti. Ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 526/1992 Sb., o cenách, by se jednalo o zisk.

#### 5.3.2.2 Metodika ocenění

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročených) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů. Vyjadřuje vlastně velikost kapitálu, který by bylo třeba investovat na danou úrokovou míru (míru kapitalizace), aby přinášel výnosy, rovné čistému výnosu z oceňované nemovitosti, kdyby byla pronajata.

#### 5.3.2.3 Předpokládané budoucí příjmy z nájemného

Bytové jednotky nejsou k datu ocenění pronajaté. Proto je třeba vycházet se simulace výnosů. Ceny za pronájmy bytových jednotek byly zjišťovány na realitním serveru /www.sreality.cz/. Ceny pronájmu jsou uváděny v Kč/měsíc. Možné zisky z nájemného byly vyčísleny na základě statistického zpracování nabídek k pronájmu obdobných nemovitostí v Brně a jsou uvedeny v tabulkách (níže). Pronájmy bytových jednotek v roce 2009 (květen – říjen).

#### 5.3.2.4 Předpokládané budoucí výdaje na dosažení příjmů

**Roční nájemné upravené lze získat 2 metodami a to takto:**

- **§23 odst. 4 vyhlášky č. 456/2008 Sb.** – (4) Roční nájemné zjištěné za celou stavbu nebo soubor staveb podle odstavců 2 a 3 se **sníží o 40 %** a o nájemné z pozemků, je-li jiného vlastníka, nebo o 5 % z ceny pozemku zjištěné podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 28, jsou-li stavba i pozemek ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby. Při výpočtu se vychází pouze ze zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 22 odst. 1 až 3. Celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného zjištěného podle odstavců 2 a 3.
- **Čistý výnos z nájemného - hrubý výnos z nájemného, snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovitosti** (daň z nemovitostí, pojištění stavby (živelní a odpovědnostní), náklady na opravy a údržbu, správa nemovitosti, amortizace (odpisy)).

Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem se vypočte podle vzorce:

$$CV = \frac{N}{P} * 100 \quad (69)$$

Kde:

CV je cena zjištěná výnosovým způsobem,

N je roční nájemné upravené podle následujících odstavců,

p je míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 16 vyhlášky č. 456/2008 Sb..

Číslo položky	Název položky	Míra kapitalizace %
1	Nemovitosti pro výrobu, skladování a garážování	10
2	Nemovitosti pro obchod a administrativu	7
3	Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování	8
4	Nemovitosti pro dopravu, spoje a školství	9
5	Nemovitosti pro kulturu	8
6	Nemovitosti pro zdravotnictví	8
7	Nemovitosti pro zemědělství	7
8	Nemovitosti pro skladování	6
<b>9</b>	<b>Bytové domy</b>	<b>5</b>
10	Ostatní nemovitosti	8
11	Majetková práva	12

Tab. č. 46 – Míry kapitalizace pro oceňování staveb výnosovým způsobem podle přílohy č.16 vyhlášky č.456/2008 Sb.

Pozn.:

U staveb oceňovaných podle § 22 odst. 2 se k příslušné míře kapitalizace připočte 0,5 % na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy. U staveb s víceúčelovým užitím, pokud byla míra kapitalizace stanovena podle převažujícího účelu užití, lze odlišnou míru kapitalizace příslušející zbylé části, zohlednit ve zvýšení nebo snížení stanovené kapitalizace o 0,5%.

### Daň z nemovitostí

Výpočet daně z nemovitosti byl stanoven v souladu se zákonem ČNR č. 174/1995 Sb. (zákon o dani z nemovitosti v úplném znění). V tabulce je vypočtena celková daň:

	1+1	2+1	3+1 typ A	3+1 typ B	3+1 typ C	3+1*	3+1*	4+1
<b>Daň ze stavyby:</b>								
<b>Typ stavby</b>	R - byt	R - byt	R - byt	R - byt	R - byt	R - byt	R - byt	R - byt
<b>Výměra (m<sup>2</sup>)</b>	37,19 m <sup>2</sup>	55,57 m <sup>2</sup>	73,62 m <sup>2</sup>	73,92 m <sup>2</sup>	73,92 m <sup>2</sup>	61,91 m <sup>2</sup>	66,92 m <sup>2</sup>	91,78 m <sup>2</sup>
<b>Koeficient 1,20 podle §10 odst. 2 zákona</b>	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
<b>Základ daně ze staveb – upravená podlahová plocha jednotky (m<sup>2</sup>)</b>	45	67	89	89	89	75	81	111
<b>Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>Koeficient podle §11 odst. 3 a 4 zákona</b>	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
<b>Výsledná sazba daně (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5
<b>Daň z pozemků (Kč)*</b>	0	0	0	0	0	2	2	0
<b>Daň ze staveb (Kč)</b>	158	235	312	312	312	263	284	389
<b>Daňová povinnost</b>	158	235	312	312	312	265	286	389

Tab. č. 47 – Daň z nemovitosti

Pozn. \*): Všechny oceňované bytové jednotky leží na cizím pozemku, kromě bytových jednotek 3+1 o podlahových plochách 61,91 m<sup>2</sup> a 66,92 m<sup>2</sup>, které leží v 13 podlažním věžovém domě typu B60 – má č.p. 355. Bytový dům stojí na vlastním pozemku a to ve formě spoluvlastnictví dle spoluvlastnického podílu a to na parcele č. 883 o výměře 595 m<sup>2</sup> (druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří). Vše je v katastrálním území Lesná (610887), v městě Brno, ulice Loosova 12. **Spoluvlastnické podíly:** Podíl jednotky na pozemku: 6191/320214 ⇒ (3+1, 61,91 m<sup>2</sup>), Podíl jednotky na pozemku: 6692/320214 ⇒ (3+1, 66,92 m<sup>2</sup>). **Druh pozemku: E** - zastavěná plocha a nádvoří. Celková výměra druhu pozemku snižená o výměru zastavěnou nemovitými stavbami: 595 m<sup>2</sup>; Základ daně podle § 5 odst. 3 zákona: 595 m<sup>2</sup>; Sazba daně podle § 6 odst. 2 zákona: **E** - zastavěná plocha a nádvoří **0,10 Kč za 1 m<sup>2</sup>**; **Daň z pozemků:** 60,- Kč, Spoluvlastnický podíl na pozemku (6191/320214) – 2,- Kč; Spoluvlastnický podíl na pozemku (6692/320214) – 2,- Kč.

#### Daň z nemovitostí na rok 2010 v oblasti Brno (zvýšení)

- **Daň z pozemků** – zvýšila se sazba daně u zastavěné plochy a nádvoří místo 0, 10,- Kč/m<sup>2</sup> na 0, 20,- Kč/m<sup>2</sup>.
- **Daň ze staveb** – zvýšila se sazba daně u položky bytu na 2,- Kč/ m<sup>2</sup> (je to položka – základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona (Kč/m<sup>2</sup>)). \*\*

	1+1	2+1	3+1 typ A	3+1 typ B	3+1 typ C	3+1	3+1	4+1
<b>Daň ze staveb:</b>								
<b>Daň ze staveb (Kč)</b>	<b>316</b>	<b>470</b>	<b>624</b>	<b>624</b>	<b>624</b>	<b>526</b>	<b>568</b>	<b>778</b>

**Tab. č. 47a – Daň z nemovitosti na rok 2010 (zvýšení pro rok 2010 pro bytové jednotky v oblasti Brno-Lesná)**

Pozn. \*\*): **Základní koeficient podle velikosti obce** – číslo, kterým se násobí základ daně a které způsobuje, že ve větších obcích se zpravidla platí vyšší daň než v menších obcích. Je určený zákonem, ale obce si ho mohou svou vyhláškou změnit, třeba i odlišně pro různé části obce. **Místní koeficient** – číslo, kterým se může ještě dále násobit základ daně už předtím vynásobený základním koeficientem. Obce si ho svou vyhláškou mohou, ale nemusí zavést. Platí pro celou obec stejně a je to vždy celé číslo 2, 3, 4 nebo 5.

#### Pojistné nemovitosti

V případě řádného hospodaření by stavba měla být pojištěna; výše pojistného závisí od řady okolností, včetně konkrétní pojišťovny. Pojistné je proto odborně odhadnuto ve výši 0,8 promile z ceny nové stavby.

#### Správa nemovitostí

Náklady na správu nemovitosti jsou v případě pronájmu nemovitosti rovněž nákladem, nutným pro dosažení příjmů. Je nutno například provádět:

- sjednávání a rozvazování nájemních smluv resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci,
- vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na případné právní zastoupení a soudní poplatky,
- prohlídky nemovitostí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy, jednání s úřady, pojišťovnou, vedení účetnictví, vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně aj.

#### Údržba a opravy

Vzhledem k tomu, že nemovitost pokládáme za dokončenou a pronajmutelnou, je uvažována výše budoucích nákladů na údržbu a opravy v minimální výši 0,6 % ročně z ceny nové stavby.

#### Amortizace (kapitalizované odpisy)

Jistina uložená v peněžním ústavu a přinášející úroky se při jejich vybírání nemění. Obdobně po dožití stavby by měl mít vlastník obnos na její znovupostavení. Toto nám zabezpečuje položka zvaná amortizace (odpisy). Nemá ovšem nic společného s odpisy účetními. Rozeznáváme nejméně tři druhy odpisů: daňové, účetní a kalkulační, které se od sebe mohou vzájemně i výrazně lišit. Podstatou daňových odpisů je to, že vlastník investiční majetek koupí z peněz po zdanění, neodečítá však jako náklady na dosažení příjmů celou tuto částku v roce pořízení. Náklady jsou rozepsány na několik let, sazbou danou předpisem. Například u nemovitostí v současné době je doba odepisování 30 až 45 let. Tyto peníze jsou ovšem fiktivní, vlastník od nikoho nic nedostává, jen má úlevu na dani. Naproti tomu u amortizace pro výpočet výnosové hodnoty je třeba uvažovat stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku - tak velkou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (buď znovu postavením, nebo koupí obdobně - obdobně opotřeбенé - nemovitosti). Uvažujeme přitom se složeným úrokováním, s tím, že i úroky se přičítají a zůstávají do dalších let.



5.3.2.5 Výnosová hodnota**Bytová jednotka 1+1**

Byty 1+1				
Název	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč) měsíčně	Výměra (m <sup>2</sup> )	Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> ) měsíčně	Nájemné (Kč) ročně
Byt 1+1, Lesná, Brechtova	4500	37,19	121,00	54000
Byt 1+1, Lesná, Halasovo nám.	5500	32	156,25	66000
Byt 1+1, Lesná, Brechtova	5000	37,19	134,44	60000
Byt 1+0, Lesná, Heleny Malířové	5500	29	189,65	66000
Byt 1+kk, Lesná, Halasovo nám.	5500	27	203,70	66000
Byt 1+1, Lesná, Fillova	6000	37,19	161,33	72000
Byt 1+1, Lesná, Brožíkova	6500	37,19	174,77	78000
<b>Celkem</b>			<b>1141,14</b>	<b>462 000</b>
Celkový počet srovnávacích objektů			7	7
<b>Průměrné hodnoty</b>			<b>163,02</b>	<b>66 000</b>

Tab. č. 48 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce pro výnosové ocenění (bytová jednotka o velikosti 1+1)

**Výpočet příjmu z nájemného:**

Podlahová plocha bytu (PP) ..... 37,19 m<sup>2</sup>  
 Průměrné nájemné – měsíční (Kč/m<sup>2</sup>) ..... 163, 02,- Kč/m<sup>2</sup>

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné bytu bez služeb (po zaokrouhlení) = ..... 6 000, 00,- Kč  
 Roční příjem z nájemného ..... 72 000, 00,- Kč

**Výpočet výdajů (nákladů):**

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného ..... 72 000, 00 \* 40% = 28 800,- Kč (70)

Roční nájemné upravené dle §23 odst. 4: ..... = 43 200,- Kč

**Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem:**

Roční nájemné upravené dle §23 odst. 4: (N) ..... = 43 200,- Kč  
 Míra kapitalizace 5% (p) ..... / 5 %

Cena stanovená výnosovým způsobem:  $CV = N / p * 100 = 43\ 200 / 5 * 100 = 864\ 000,-$  Kč (71)

**Zjištěná cena: 864 000,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 864 000 Kč. To je slovy osmsetšedesátčtyřtisíc Kč.

Pozn. - §23 odst. 4 vyhlášky č. 456/2008 Sb.:

(4) Roční nájemné zjištěné za celou stavbu nebo soubor staveb podle odstavců 2 a 3 se sníží o 40 % a o nájemné z pozemků, je-li jiného vlastníka, nebo o 5 % z ceny pozemku zjištěné podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 28, jsou-li stavba i pozemek ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby. Při výpočtu se vychází pouze ze zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 22 odst. 1 až 3. Celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného zjištěného podle odstavců 2 a 3.

Pozn. – Míra kapitalizace podle přílohy č. 16 vyhlášky č. 456/2008 Sb.: bytové domy – míra kapitalizace: 5 %.

**Bytová jednotka 2+1**

Byty 2+1				
Název	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč) měsíčně	Výměra (m <sup>2</sup> )	Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> ) měsíčně	Nájemné (Kč) ročně
Byt 2+1, Lesná, Soběšická	8000	55,57	143,96	96000

Byt 2+1, Lesná, Ježkova	8000	55,57	143,96	96000
Byt 2+1, Lesná, Heleny Malířové	8500	55,57	152,96	102000
Byt 2+1, Lesná, Haškova	9000	55,57	161,95	108000
Byt 2+1, Lesná, Šrámkova	9000	55,57	161,95	108000
Byt 2+1, Lesná, Nejedlého	10000	54	185,18	120000
<b>Celkem</b>			<b>949,96</b>	<b>630 000</b>
Celkový počet srovnávacích objektů			6	6
<b>Průměrné hodnoty</b>			<b>158,32</b>	<b>105 000</b>

Tab. č. 49 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce pro výnosové ocenění (bytová jednotka o velikosti 2+1)

**Výpočet příjmu z nájmného:**

Podlahová plocha bytu (PP) ..... 55,57 m<sup>2</sup>  
 Průměrné nájmné – měsíční (Kč/m<sup>2</sup>) ..... 158,32,- Kč/m<sup>2</sup>

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájmné bytu bez služeb (po zaokrouhlení) = ..... 8 800, 00,- Kč  
 Roční příjem z nájmného ..... 105 600, 00,-Kč

**Výpočet výdajů (nákladů):**

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájmného ..... 105 600, 00 \* 40% = 42 240,- Kč (72)

Roční nájmné upravené dle §23 odst. 4: ..... = 63 360,- Kč

**Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem:**

Roční nájmné upravené dle §23 odst. 4: (N) ..... = 63 360,- Kč  
 Míra kapitalizace 5% (p) ..... / 5 %

Cena stanovená výnosovým způsobem:  $CV = N / p * 100 = 63\,360 / 5 * 100 = 1\,267\,200,-$  Kč (73)

**Zjištěná cena: 1 267 200,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 1 267 200 Kč. To je slovy jedenmilióndvěšestšedesátsedmtisícdvěstě Kč.

**Bytová jednotka 3+1**

Byty 3+1				
Název	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč) měsíčně	Výměra (m <sup>2</sup> )	Nájmné (Kč/m <sup>2</sup> ) měsíčně	Nájmné (Kč) ročně
Byt 3+1, Lesná, Arbesova	10300	73,92	139,33	123600
Byt 3+1, Lesná, Haškova	11000	73,92	148,80	132000
Byt 3+1, Lesná, Marie Majerové	11000	76	144,73	132000
Byt 3+1, Lesná, Brožikova	11500	73,92	155,57	138000
Byt 3+1, Lesná, Soběšická	12000	75	160	144000
<b>Celkem</b>			<b>748,43</b>	<b>669 600</b>
Celkový počet srovnávacích objektů			5	5
<b>Průměrné hodnoty</b>			<b>149,686</b>	<b>133 920</b>

Tab. č. 50 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce pro výnosové ocenění (bytová jednotka o velikosti 3+1)

**Výpočet příjmu z nájmného pro byt 3+1 – typ A (73,62 m<sup>2</sup>), typ B, C (73,92 m<sup>2</sup>):**

Podlahová plocha bytu (PP) ..... 73,62 m<sup>2</sup>  
 Podlahová plocha bytu (PP) ..... 73,62 m<sup>2</sup>  
 Průměrné nájmné – měsíční (Kč/m<sup>2</sup>) ..... 149, 68,- Kč/m<sup>2</sup>

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájmné bytu bez služeb (po zaokrouhlení) = ..... 11 000, 00,- Kč  
 Roční příjem z nájmného ..... 132 000, 00,-Kč

**Výpočet výdajů (nákladů):**

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného ..... 132 000, 00 \* 40% = 52 800,- Kč (74)

Roční nájemné upravené dle §23 odst. 4: ..... = 79 200,- Kč

**Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem:**

Roční nájemné upravené dle §23 odst. 4: (N) ..... = 79 200,- Kč

Míra kapitalizace 5% (p) ..... / 5 %

Cena stanovená výnosovým způsobem:  $CV = N / p * 100 = 79\,200 / 5 * 100 = 1\,584\,000,-$  Kč (75)

**Zjištěná cena: 1 584 000,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 1 584 000 Kč. To je slovy jedenmilionpětsetosmdesátčtyřtisíc Kč.

**Výpočet příjmu z nájemného pro byt 3+1 – 61,91 m<sup>2</sup>:**

Podlahová plocha bytu (PP) ..... 61,91 m<sup>2</sup>

Průměrné nájemné – měsíční (Kč/m<sup>2</sup>) ..... 149, 68,- Kč/m<sup>2</sup>

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné bytu bez služeb (po zaokrouhlení) = ..... 9 300, 00,- Kč

Roční příjem z nájemného ..... 111 600, 00,-Kč

**Výpočet výdajů (nákladů):**

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného ..... 111 600, 00 \* 40% = 44 640,- Kč (76)

Roční nájemné upravené dle §23 odst. 4: ..... = 66 960,- Kč

**Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem:**

Roční nájemné upravené dle §23 odst. 4: (N) ..... = 66 960,- Kč

Míra kapitalizace 5% (p) ..... / 5 %

Cena stanovená výnosovým způsobem:  $CV = N / p * 100 = 66\,960 / 5 * 100 = 1\,339\,200,-$  Kč (77)

**Zjištěná cena: 1 339 200,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 1 339 200 Kč. To je slovy jedenmiliontřístatřicetdevět tisícdvěstě Kč.

**Výpočet příjmu z nájemného pro byt 3+1 – 66,92 m<sup>2</sup>:**

Podlahová plocha bytu (PP) ..... 66,92 m<sup>2</sup>

Průměrné nájemné – měsíční (Kč/m<sup>2</sup>) ..... 149, 68,- Kč/m<sup>2</sup>

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné bytu bez služeb (po zaokrouhlení) = ..... 10 000, 00,- Kč

Roční příjem z nájemného ..... 120 000, 00,-Kč

**Výpočet výdajů (nákladů):**

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného ..... 120 000, 00 \* 40% = 48 000,- Kč (78)

Roční nájemné upravené dle §23 odst. 4: ..... = 72 000,- Kč

**Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem:**

Roční nájemné upravené dle §23 odst. 4: (N) ..... = 72 000,- Kč

Míra kapitalizace 5% (p) ..... / 5 %

Cena stanovená výnosovým způsobem:  $CV = N / p * 100 = 72\,000 / 5 * 100 = 1\,440\,000,-$  Kč (79)

**Zjištěná cena: 1 440 000,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 1 440 000 Kč. To je slovy jednomiliónčtyřistačtyřicettisíc Kč.

#### **Bytová jednotka 4+1**

Z důvodu absence pronájmů bytových jednotek v lokalitě Lesná i alternativních lokalit (jako např. Královo Pole, Žabovřesky) o velikosti 4+1 nebylo možné provést srovnání objektů pro výnosové ocenění. Je to způsobeno tím, že při výstavbě v 60. letech a 70. letech 20. století  $\Rightarrow$  orientace na bytové jednotky 2+1 a 3+1, bytů o velikosti 4+1 bylo velmi málo (např. sídliště Lesná – 240 bytových jednotek z celkových 5920). Volím měsíční průměrné neregulované nájemné bytu bez služeb (po zaokrouhlení) o výši 14 000,- Kč. Tuto hodnotu jsem určil ze zkušeností a o s ohledem na cenovou strukturu v oblasti města Brna.

#### **Výpočet příjmu z nájemného pro byt 4+1 – 91,78 m<sup>2</sup>:**

Podlahová plocha bytu (PP) ..... 91,78 m<sup>2</sup>

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné bytu bez služeb (po zaokrouhlení) = ..... 14 000, 00,- Kč

Roční příjem z nájemného ..... 168 000, 00,-Kč

#### **Výpočet výdajů (nákladů):**

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného .....  $168\,000,00 * 40\% = 67\,200,-$  Kč (80)

Roční nájemné upravené dle §23 odst. 4: ..... = 100 800,- Kč

#### **Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem:**

Roční nájemné upravené dle §23 odst. 4: (N) ..... = 100 800,- Kč

Míra kapitalizace 5% (p) ..... / 5 %

Cena stanovená výnosovým způsobem:  $CV = N / p * 100 = 100\,800 / 5 * 100 = 2\,016\,000,-$  Kč (81)

**Zjištěná cena: 2 016 000,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 2 016 000 Kč. To je slovy dvamiliónyšestnácttisíc Kč.

#### **Nebytové jednotky**

Pozn.: Nájemné z nebytových prostor v objektu na Slavičkově č.o. 4 a to nebytová jednotka č. 409/25 využívána jako malířský ateliér. Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená mezi Společenstvím vlastníků Slavičkova 2-13 a Janem Zeleným (nájemcem), ze dne 20. 05. 2002. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou. Nájemné činí dle smlouvy celkem 1500,-Kč/rok.

Nebytové prostory			
Nebytový prostor (jednotka)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> )	Výnos (Kč)
409/025 – Slavičkova	11,57	129,64,-	1500,-

*Tab. č. 51 – Tabulka ocenění nebytových prostor porovnávacím způsobem*

Roční příjem z nájemného ..... 1 500, 00,-Kč

#### **Výpočet výdajů (nákladů):**

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného .....  $1\,500,00 * 40\% = 600,-$  Kč (82)

Roční nájemné upravené dle §23 odst. 4: ..... = 1 500,- Kč

**Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem:**

Roční nájemné upravené dle §23 odst. 4: (N) ..... = 900,- Kč  
 Míra kapitalizace 5% (p) ..... / 5 %

Cena stanovená výnosovým způsobem:  $CV = N / p * 100 = 900 / 5 * 100 = 18\ 000,-$  Kč (83)

**Zjištěná cena: 18 000,- Kč**

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 18 000 Kč. To je slovy osmnácttisícKč.

**Nebytové jednotky**

Pozn.: Nájemné z nebytových prostor v objektu na Fillové č.o. 2 a to nebytová jednotka č. 99/17 využívána jako obchodní prostor. Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená mezi Společenstvím vlastníků Fillova 2-13 a Jaroslavem Chaloupkou (nájemcem), ze dne 10. 03. 2004. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou. Nájemné činí dle smlouvy celkem 18 000,-Kč/rok.

Nebytové prostory			
Nebytový prostor (jednotka)	Výměra (m <sup>2</sup> )	Nájemné (Kč/m <sup>2</sup> )	Výnos (Kč)
99/17 – Fillova	17,34	1038,06,-	18000,-

*Tab. č. 52 – Tabulka ocenění nebytových prostor porovnávacím způsobem*

Roční příjem z nájemného ..... 18 000, 00,-Kč

**Výpočet výdajů (nákladů):**

Odpčet nákladů procentem ze zjištěného nájemného .....  $18\ 000, 00 * 40\% = 7\ 200,-$  Kč (84)

Roční nájemné upravené dle §23 odst. 4: ..... = 10 800,- Kč

**Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem:**

Roční nájemné upravené dle §23 odst. 4: (N) ..... = 10 800,- Kč  
 Míra kapitalizace 5% (p) ..... / 5 %

Cena stanovená výnosovým způsobem:  $CV = N / p * 100 = 10\ 800 / 5 * 100 = 216\ 000,-$  Kč (85)

**Zjištěná cena: 216 000,- Kč**

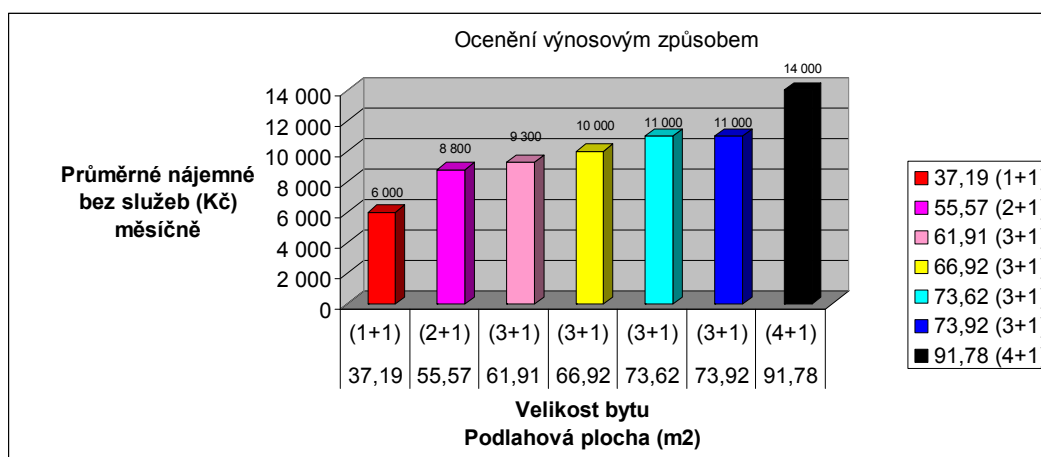
Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle §46 je 216 000 Kč. To je slovy dvěstěšestnácttisíc Kč.

## 5.3.2.6 REKAPITULACE – Ocenění výnosovým způsobem

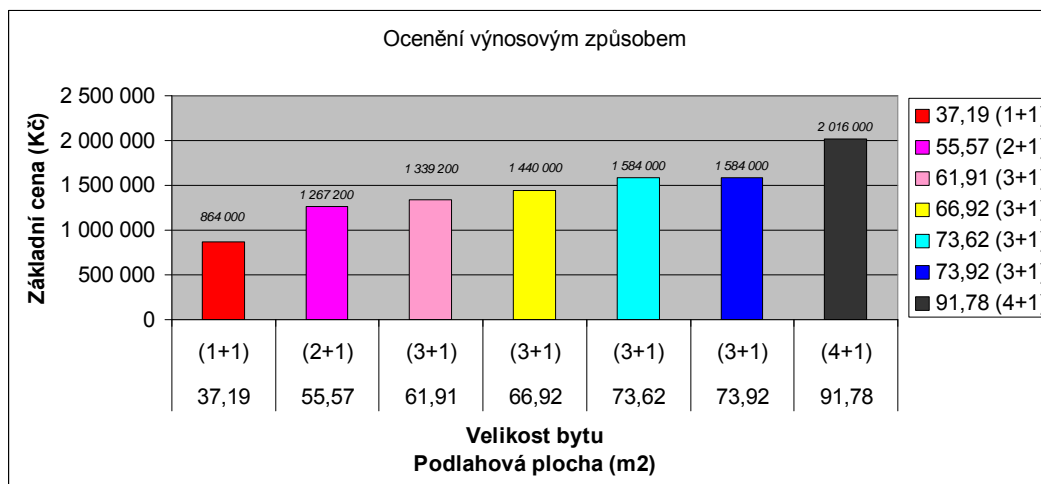
	1+1	2+1	3+1 – typ A	3+1 – typ B	3+1 – typ C	4+1
<b>Světová orientace</b>	JIH	JIH, SEVER	JIH, SEVER	JIH, SEVER	JIH, SEVER	JIH, SEVER
<b>Podlah. plocha bytu</b>	37,19 m <sup>2</sup>	55,57 m <sup>2</sup>	73,62 m <sup>2</sup>	73,92 m <sup>2</sup>	73,92 m <sup>2</sup>	91,78 m <sup>2</sup>
<b>Průměrné nájemné bez služeb (Kč), měsíčně</b>	6 000,-	8 800,-	11 000	11 000	11 000	14 000
<b>Míra kapitalizace (%)</b>	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
<b>Zjištěná výnosová hodnota bytu (Kč)</b>	<b>864 000</b>	<b>1 267 200</b>	<b>1 584 000</b>	<b>1 584 000</b>	<b>1 584 000</b>	<b>2 016 000</b>

	3+1	3+1
<b>Světová orientace</b>	JIH, VÝCHOD	SEVER, ZÁPAD
<b>Podlah. plocha bytu</b>	61,91 m <sup>2</sup>	66,92 m <sup>2</sup>
<b>Průměrné nájemné bez služeb (Kč), měsíční</b>	9 300,-	10 000,-
<b>Míra kapitalizace (%)</b>	5 %	5 %
<b>Zjištěná výnosová hodnota bytu (Kč)</b>	<b>1 339 200</b>	<b>1 440 000</b>

Tab. č. 53 – Rekapitulace u ocenění porovnávacím způsobem



Graf č. 8 – Ocenění výnosovým způsobem (průměrné měsíční nájemné bez služeb závislé na typu bytu)



Graf č. 9 – Ocenění výnosovým způsobem (zjištěná cena výnosovým způsobem závislá na typu bytu)

## 5.4 Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí a rekapitulace

	Administrativní ocenění podle vyhlášky (podle cenového předpisu)		Ocenění porovnávacím způsobem		Ocenění výnosovým způsobem		obvyklá (obecná, tržní) cena
	ZCU (Kč/m <sup>2</sup> )	CP (Kč)	ZC (Kč/m <sup>2</sup> )	CP (Kč)	PN (Kč)	CV (Kč)	(Kč)
Byt 1+1 (37,19 m <sup>2</sup> )	11 714,-	475 840,-	34 150,-	1 270 050,-	6 000,-	864 000,-	1 270 000,-
Byt 2+1 (55,57 m <sup>2</sup> )	16 907,-	997 530,-	31 012,-	1 723 360,-	8 800,-	1 267 000,-	1 700 000,-
Byt 3+1 (61,91 m <sup>2</sup> )	30 198,-	1 934 290,-	30 449,-	1 885 130,-	9 300,-	1 339 200,-	1 900 000,-
Byt 3+1 (66,92 m <sup>2</sup> )	24 449,-	1 690 930,-	30 449,-	2 037 690,-	10 000,-	1 440 000,-	2 050 000,-
Byt 3+1 (73,62 m <sup>2</sup> )	16 907,-	1 302 700,-	30 449,-	2 241 700,-	11 000,-	1 584 000,-	2 200 000,-
Byt 3+1 (73,92 m <sup>2</sup> )	24 356,-	1 883 960,-	30 449,-	2 250 830,-	11 000,-	1 584 000,-	2 200 000,-
Byt 3+1 (73,92 m <sup>2</sup> )	31 496,-	2 436 240,-	30 449,-	2 250 830,-	11 000,-	1 584 000,-	2 200 000,-
Byt 4+1 (91,78 m <sup>2</sup> )	30 105,-	2 866 330,-	30 035,-	2 756 670,-	14 000,-	2 016 000,-	2 600 000,-
Nebytová jednotka 409/025 (11,57 m <sup>2</sup> )	19 504,-	133 140,-	16 650,-	192 640,-	125,-	18 000,-	200 000,-
Nebytová jednotka 99/17 (17,34 m <sup>2</sup> )	20 572,-	206 900,-	18 450,-	319 920,-	1500,-	216 000,-	325 000,-

Tab. č. 54 – Rekapitulace všech ocenění a určení obvyklé (obecní, tržní) ceny

### Poznámka 1 – Administrativní ocenění podle vyhlášky (podle cenového předpisu):

BYTOVÉ JEDNOTKY: ZCU - základní cena upravená za m<sup>2</sup> (Kč/m<sup>2</sup>); CP - Cena zjištěná porovnávacím způsobem (Kč).

NEBYTOVÉ JEDNOTKY: ZCU - základní cena upravená za m<sup>2</sup> (cena před odpočtem opotřebení) – (Kč/m<sup>2</sup>); CP - Cena zjištěná nákladovým způsobem (Zjištěná cena po odpočtu opotřebení) – (Kč).

### Poznámka 2 – Ocenění porovnávacím způsobem:

BYTOVÉ JEDNOTKY: ZCU - základní cena upravená za m<sup>2</sup> (Kč/m<sup>2</sup>); CP - Cena stanovená porovnávacím způsobem (Kč).

NEBYTOVÉ JEDNOTKY: ZCU - základní cena upravená za m<sup>2</sup> (Kč/m<sup>2</sup>); CP - Cena stanovená porovnávacím způsobem (Kč).

### Poznámka 3 – Ocenění výnosovým způsobem:

BYTOVÉ JEDNOTKY: PN - Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné bez služeb (Kč); CV - Cena zjištěná výnosovým způsobem (Kč).

NEBYTOVÉ JEDNOTKY: PN - Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné bez služeb (Kč); CV - Cena zjištěná výnosovým způsobem (Kč).

## 5.5 Konfrontace stanovené obvyklé (obecné, tržní) ceny se skutečně realizovanými prodejmi

V této kapitole provedu konfrontaci mezi stanovenou obvyklou (obecnou, tržní) cenou, kterou jsem stanovil na základě několika způsobu ocenění, tato cena je stanovena v kapitole 5.4 a v tabulce č. 54 (Rekapitulace všech ocenění a určení obvyklé (obecní, tržní) ceny) a cenou ze skutečně realizovaných prodejů konkrétních nemovitostí.

	cena upravená za m <sup>2</sup> (Kč/m <sup>2</sup> )	obvyklá (obecná, tržní) cena (Kč)
Byt 1+1 (37,19 m <sup>2</sup> )	34 148,96,-	1 270 000,-
Byt 2+1 (55,57 m <sup>2</sup> )	30 592,04,-	1 700 000,-
Byt 3+1 (61,91 m <sup>2</sup> )	30 689,71,-	1 900 000,-
Byt 3+1 (66,92 m <sup>2</sup> )	30 633,59,-	2 050 000,-
Byt 3+1 (73,62 m <sup>2</sup> )	29 883,18,-	2 200 000,-
Byt 3+1 (73,92 m <sup>2</sup> )	29 761,90,-	2 200 000,-
Byt 3+1 (73,92 m <sup>2</sup> )	29 761,90,-	2 200 000,-
Byt 4+1 (91,78 m <sup>2</sup> )	28 328,61,-	2 600 000,-
Nebytová jednotka 409/025 (11,57 m <sup>2</sup> )	17 286,08,-	200 000,-
Nebytová jednotka 99/17 (17,34 m <sup>2</sup> )	18 742,79,-	325 000,-

Tab. č. 55 – Obvyklé (obecní, tržní) ceny nemovitostí a ceny přepočtené za m<sup>2</sup>

Nyní uvádím ceny skutečně realizovaných prodejů nemovitosti na sídlišti Lesná za období duben 2009 až říjen 2009, které jsou mi osobně známy. Tyto ceny byly skutečně zaplacené ze strany kupujícího k prodávajícímu a to bez provizí realitních kanceláří, aniž by došlo k narušení volné nabídky a poptávky z důvodu těchto možných okolností (např. mimořádné okolnosti trhu – různé stavy tísně jak kupujícího, tak také prodávajícího, různé důsledky kvůli přírodním či jiným nehodám či kalamitám, osobní poměry – majetkové vztahy, rodinné vazby apod., vlivy zvláštní oblíbenosti).

Bytová jednotka + ulice	Prodej nemovitostí v období – 04/2009 – 10/2009
1+0 (31, 43 m <sup>2</sup> , Halasovo náměstí)	950 000,- Kč
1+1 (37, 19 m <sup>2</sup> , Slavičkova 8, 2 nadzemní patro)	1 290 000,- Kč
1+1 (37, 19 m <sup>2</sup> , Slavičkova 5, 9 nadzemní patro)	1 300 000,- Kč
2+1 (55, 57 m <sup>2</sup> , Slavičkova 5, 5 nadzemní patro)	1 800 000,- Kč
3+1 (66, 92 m <sup>2</sup> , Haškova)	2 150 000,- Kč
3+1 (73, 92 m <sup>2</sup> , Slavičkova 3, 4 nadzemní patro)	2 300 000,- Kč
4+1 (91, 78 m <sup>2</sup> , Slavičkova 2, 5 nadzemní patro)	2 600 000,- Kč
3+1 (73, 62 m <sup>2</sup> , Brožíkova 6, 4 nadzemní patro)	2 250 000,- Kč
3+1 (61, 91 m <sup>2</sup> , Loosova 13)	2 050 000,- Kč
4+1 (91, 78 m <sup>2</sup> , Slavičkova 10, 5 nadzemní patro)	2 650 000,- Kč

Tab. č. 56 – Prodej bytových jednotek v období od 04/2009 – 10/2009 – skutečně proběhnuté

Konfrontační tabulka (tab. č. 57) mezi stanovenou (zjištěnou) obvyklou (obecnou, tržní) cenou a cenou, která byla skutečně zaplacená.

	obvyklá (obecná, tržní) cena (Kč)	obvyklá (obecná, tržní) cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena z prodejů (Kč)	Cena z prodejů (Kč/m <sup>2</sup> )
Byt 1+0 (31, 43 m <sup>2</sup> )	nestanoveno	nestanoveno	950 000,- Kč	30 225, 89,- Kč
Byt 1+1 (37,19 m <sup>2</sup> )	1 270 000,- Kč	34 148, 96,- Kč	1 290 000,- Kč	34 686, 74,- Kč
Byt 2+1 (55,57 m <sup>2</sup> )	1 700 000,- Kč	30 592, 04,- Kč	1 800 000,- Kč	32 391, 57,- Kč
Byt 3+1 (61,91 m <sup>2</sup> )	1 900 000,- Kč	30 689,71,- Kč	2 050 000,- Kč	33 112, 58,- Kč
Byt 3+1 (66,92 m <sup>2</sup> )	2 050 000,- Kč	30 633, 59,- Kč	2 150 000,- Kč	32 127, 91,- Kč
Byt 3+1 (73,62 m <sup>2</sup> )	2 200 000,- Kč	29 883, 18,- Kč	2 250 000,- Kč	30 562, 34,- Kč
Byt 3+1 (73,92 m <sup>2</sup> )	2 200 000,- Kč	29 761, 90,- Kč	2 300 000,- Kč	31 114, 71,- Kč
Byt 4+1 (91,78 m <sup>2</sup> )	2 600 000,- Kč	29 761, 90,- Kč	2 650 000,- Kč	28 873, 39,- Kč

Tab. č. 57 – Konfrontační tabulka mezi zjištěnou obvyklou cenou a cenou za skutečné prodeje

Z konfrontační tabulky (tab. č. 57) vyplývá, že stanovena obvyklá (obecná, tržní) cena nemovitostí, která se stanovila z různých oceňovacích metod, a která je nejbližší metodě zjištěné porovnávacím způsobem (srovnávací, též komparativní) se výrazně blíží cenám analyzovaným ze skutečných prodejů nemovitostí.

## 5.6 Studie společnosti e-Finance Reality za rok 2009

Citováno z veřejného marketingového zdroje – [24] e-Finance Reality – Realitní server, [online]. 2009 [cit. celé období tvorby DP]. Dostupný z WWW: <<http://www.brnenske-byty.cz/>>.

Tato společnost vytvořila studii za rok 2009, ze které vyplývají, jaké byly průměrné nabídkové ceny bytů na území města Brna. Vychází jim hodnota 36 000,- Kč/m<sup>2</sup>. U panelových domů je tato cena nabídková ve výši 34 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Prodeje bytů se však realizovaly za ceny cca o 5 až 10% nižší. Z čehož vyplývá, že prodejní ceny se pohybovaly u panelových bytů z informačních zdrojů:

od 30 600,- Kč/m<sup>2</sup> do 32 300,- Kč/m<sup>2</sup>.



### 5.7 Změna předpisů pro oceňování majetku (byt a nebytový prostor) od 1.1. 2010

Ke dni 1. 1. 2010 nabyla účinnosti vyhláška Ministerstva financí ČR č. 460/2009 Sb., která provádí novelizaci některých ustanovení oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. Níže uvádím změny, ke kterým došlo.

- § 25 (byt ve vícebytovém domě porovnávacím způsobem) – je beze změn v této novelizaci, podrobný postup je vysvětlen ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a to v kapitole 5.2.4.
- Došlo ke změnám v přílohách dané oceňovací vyhlášky. A to **Příloha č. 18a – Trh s nemovitostmi, poloha nemovitosti** (nové řešení přílohy, metodika podobná). **Příloha č. 19 – Základní ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu v budovách typu J a K** (nové řešení přílohy, metodika podobná).

**Příloha č. 18a – Trh s nemovitostmi** – je beze změn (z tabulky č. 1 přílohy č. 18a vyhlášky č. 460/2009 Sb.),

**Příloha č. 18a – Poloha nemovitosti** – větší změny (z tabulky č. 1 přílohy č. 18a vyhlášky č. 460/2009 Sb.),  
ZMĚNY – Pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ:

4	Dopravní spojení	I.	Špatná dostupnost centra obce, špatné dopravní spojení	-0,02
		II.	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0
		III.	Výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	0,2
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	I.	Špatné	-0,02
		II.	Omezené	0
		III.	Výborné, privátní parkování	0,02

**Tab. č. 58 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)**

Pokud nemovitost v hodnoceném znaku nesplňuje všechna kritéria jednotlivých kvalitativních pásem, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma.

### **Příloha č. 19 – Základní ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu v budovách typu J a K**

Základní ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu: Brno 3 – 31 210,- Kč/m<sup>2</sup> (došlo ke zvýšení z původní základní ceny: 30 909,- Kč/m<sup>2</sup>). Převedení katastrálního území Lesná (610887) do oblasti: 4 ((podle přílohy č. 39 vyhlášky)). Index vybavení I<sub>v</sub> z tabulky č. 2 přílohy č. 19 vyhlášky č. 460/2009 Sb. podle druhu stavby.

ZMĚNY:

10	Stavebně- technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	1,25*
		II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*
		III.	Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
		IV.	Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*
		V.	Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	0,40*

**Tab. č. 59 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)**

**Pozn. - \*** Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem s pro kategorií:

A - pro stavby stáří do 20 let včetně	1
B - pro stavby stáří nad 20 do 30 let včetně	0,9
C - pro stavby stáří nad 30 do 50 let včetně	0,8
D - pro stavby stáří nad 50 do 80 let včetně	0,7
E - pro stavby starší než 80 let	0,6

Příčemž platí, že jde-li o stavbu, popřípadě byt:

- po celkové rekonstrukci, pak za stáří stavby pro stanovení hodnoty koeficientu s se považuje počet let od kolaudace této rekonstrukce plus 15 let. Za celkovou rekonstrukci se pro tento účel považuje stavba, u níž došlo k výměně alespoň 60 % objemových podílů prvků konstrukcí a vybavení. K celkové rekonstrukci starší 50ti let se nepřihlíží.

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

\*\* Stavebně technický stav se hodnotí obdobně jako v případě koeficientu K4 v ustanovení § 13 odst. 2.

### 5.8 Vydání nové cenové mapy stavebních pozemků města Brna č. 8 od 1.1. 2010

Ke dni 1. 1. 2010 nabyla účinnosti obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 22/2009 Sb. Cenová mapa stavebních pozemků se vydává podle § 33 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a § 27 vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů,

#### § 33 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.

(2) Obec mohou v rozsahu a za podmínek uvedených v § 10 stanovit obecně závaznou vyhláškou ceny stavebních pozemků v cenových mapách. Pro tento účel prodávající při prodeji stavebního pozemku zašle obci, na jejímž území pozemek leží, a to jen v případech a za podmínek stanovených obecně závaznou vyhláškou obce, informaci o jeho sjednané ceně za m<sup>2</sup>, o parcelním čísle a názvu katastrálního území.

#### § 27 vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů,

(1) Cenová mapa stavebních pozemků obce obsahuje textovou a grafickou část.

**Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 8 navazuje na cenovou mapu č. 7, která byla účinná od 1. 4. 2006.**

Přehled dosud vydaných cenových map města Brna							
Poř. číslo mapy dle MF	Vyhláška města Brna		Cenový věstník MF		Účinnost vyhlášky (platnost mapy)		
	číslo	ze dne	částka	ze dne	od	do	
1	16/1993	24.11.1993	2	05.01.1994	20.12.1993	30.06.1995	
2	5/1995	22.06.1995	12	31.07.1995	01.07.1995	30.06.1997	
3	16/1997	15.05.1997	8	25.06.1997	01.07.1997	31.12.1999	
4	19/1999	09.12.1999	4	16.03.2000	01.01.2000	30.06.2001	
5	12/2001	22.05.2001	10	31.07.2001	01.07.2001	02.01.2003	
6	27/2002	17.12.2002	5	25.04.2003	03.01.2003	31.03.2006	
	novelizována vyhláškou						
	7/2003	27.05.2003	8	28.07.2003	01.07.2003		
Úplné znění vyhlášky č. 27/2002 vydáno vyhláškou č. 9/2003.							
7	6/2006	28.02.2006	6	27.04.2006	01.04.2006	31.12.2009	
8			ke dni vydání vyhlášky není údaj znám		01.01.2010		

Tab. č. 60 – Přehled dosud vydaných a platných cenových map na území města Brna (převzato z [19])

### PŮVODNÍ OCENĚNÍ:

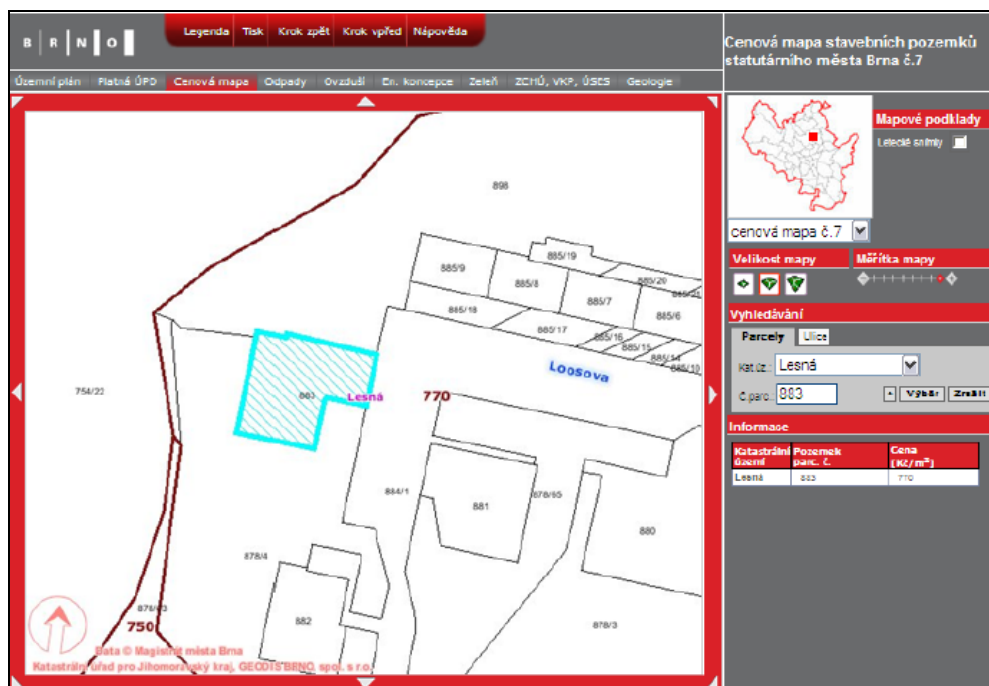
Toto ocenění se provádělo podle **Cenové mapy č. 7 statutárního města Brna**, kdy byla ZC za 1 m<sup>2</sup> v daném katastrálním území a pro daný stavební pozemek ve výši **770,- Kč/m<sup>2</sup>** pro bytové jednotky 3+1 v 13 podlažním věžovém domě typu B60 (Loosova) v rámci spoluvlastnického podílu na pozemku s těmito výměrami: 66,92 m<sup>2</sup> – spoluvlastnický podíl na pozemku: 6692/320214; 61,91 m<sup>2</sup> – spoluvlastnický podíl na pozemku: 6191/320214.

Ocenění stavebních pozemků podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb. - cenová mapa					
Cenová mapa obce platná od:					1.4.2006
Pozemek p.č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra m <sup>2</sup>	ZC Kč/m <sup>2</sup>	Cena Kč
883	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem	595	770	458 150,-
<b>Celkem pozemky:</b>					<b>458 150,-</b>

Tab. č. 61 – Ocenění stavebního pozemku podle cenové mapy č. 7 města Brna – pozemek p.č. 883, k.ú. Lesná

Spoluvlastnický podíl: 6692/320214 - Hodnota spoluvlastnického podílu: 9 574, 65,- Kč

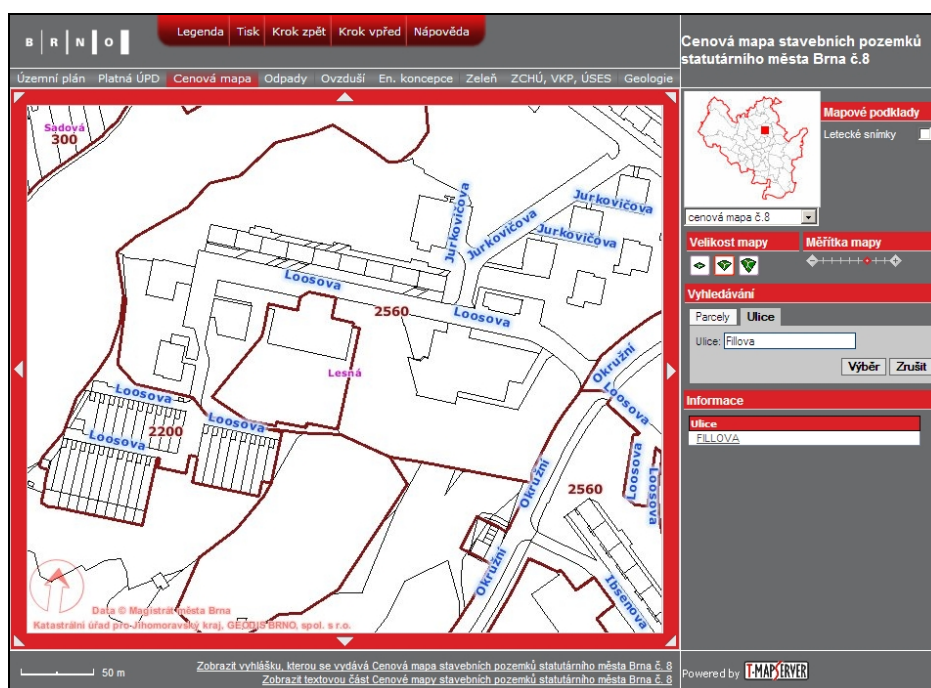
Spoluvlastnický podíl: 6191/320214 - Hodnota spoluvlastnického podílu: 8 857, 85,- Kč



Obr. č. 51 – Cenová mapa č. 7 města Brna – pozemek p.č. 883, k.ú. Lesná

### NOVÉ OCENĚNÍ:

Nové ocenění se provádí podle **Cenové mapy č. 8 statutárního města Brna**, kdy byla ZC za 1 m<sup>2</sup> v daném katastrálním území a pro daný stavební pozemek stanovena ve výši **2 560,- Kč/m<sup>2</sup>** pro bytové jednotky 3+1 v 13 podlažním věžovém domě typu B60 (Loosova) v rámci spoluvlastnického podílu na pozemku s těmito výměrami: 66,92 m<sup>2</sup> – spoluvlastnický podíl na pozemku: 6692/320214; 61,91 m<sup>2</sup> – spoluvlastnický podíl na pozemku: 6191/320214.



Obr. č. 52 – Cenová mapa č. 8 města Brna – pozemek p.č. 883, k.ú. Lesná

Ocenění stavebních pozemků podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb. - cenová mapa					
Cenová mapa obce platná od:					1.4.2006
Pozemek p.č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra m <sup>2</sup>	ZC Kč/m <sup>2</sup>	Cena Kč
883	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem	595	2 560	1 523 200,-
<b>Celkem pozemky:</b>					<b>1 523 200,-</b>

*Tab. č. 62 – Ocenění stavebního pozemku podle cenové mapy č. 8 města Brna – pozemek p.č. 883, k.ú. Lesná*

**Spoluvlastnický podíl: 6692/320214 - Hodnota spoluvlastnického podílu: 31 832, 63,- Kč**

**Spoluvlastnický podíl: 6191/320214 - Hodnota spoluvlastnického podílu: 29 449, 46,- Kč**

Je patrné, že došlo k výraznému navýšení ZC (základní ceny) za 1 m<sup>2</sup> pozemku v dané lokalitě, i když obecně lze stanovit, že došlo ke zvýšení na celém území města Brna. Konkrétně pro pozemek s p.č. 883 došlo ke zvýšení ceny za 1 m<sup>2</sup> o 332%. Toto navýšení je také způsobeno tím, že došlo k vydání nové cenové mapy cca po 4 letech. Tato cena se výrazně přiblížila k obvyklé (tržní) ceně pozemků.

## 5.9 Předběžný závěr

Cena obvyklá (nazývaná také „cena obecná“, „tržní“) se zpravidla zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Obvyklá cena potom bude výsledkem odborného hodnocení cen zjištěných metodou porovnávací (cena administrativní – „cena zjištěná“ podle cenového předpisu), výnosovou a porovnávací odhadcem (znalcem).

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tato cena nazvána cenou obvyklou, definována je ve druhé a dalších větách § 2 odst. 1:

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

Obvyklou (obecnou, tržní) cenu nemovitostí stanovují zejména s přihlédnutím k ceně zjištěné porovnávacím způsobem (vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu a zmapování situace na trhu s realitami) a s přihlédnutím k technickému stavu bytových a nebytových jednotek a k jejich vybavení a k lokalitě umístění domů.

### **Uvedené nemovitosti a objekty mají tyto kladné stránky:**

Klidná lokalita; dobrá dosažitelnost centra města; v okolí parky a zalesnění oblasti; revitalizace a zateplení většiny bytových domů; v blízkosti MHD; zastávka ČD; dobré dopravní napojení; lokalita bez problémových skupin obyvatelstva.

### **Uvedené nemovitosti a objekty mají tyto slabší (záporné) stránky:**

Panelová výstavba; absence dostatečného množství parkovacích míst; různý stav (různá kvalita a náklady na opravy) bytů; většinou nevyměněné rozvody plynu a původní elektroinstalace ⇒ blíží se konec své životnosti.

V této lokalitě je velmi velký zájem o koupi nemovitosti, převážně bytové jednotky ve formě osobního vlastnictví nebo družstevního vlastnictví nebo možnost nabídky pronájmu s neregulovaným nájemným. Samotné RD zde nejsou tak časté. Dá se říci, že poptávka je větší než nabídka v období konjunktury. V dnešní době během hospodářské a finanční krize je stav takový, že nabídka je vyšší než poptávka.

## 6. ZÁVĚR

V mé diplomové práci jsem se zabýval komplexní problematikou Oceňování nemovitostí, a to především z oblastí bytů a nebytových prostor. Orientoval jsem práci na základní pojmy ze stavebnictví, ze zákona a vyhlášky k oceňování majetku, ze zákona o vlastnictví bytů a katastrálního zákona. Do práce jsem začlenil i informace o předmětné lokalitě Brno-Lesná, kterou představuji a prezentuji od jejího vzniku až po současnost. Uvádím i základní problematiku typů konstrukčních soustav panelových staveb použitých v uvedené lokalitě včetně použití fotodokumentace a vysvětlení pojmů jako je typový a netypový projekt, výstavba panelových staveb včetně stavebního postupu při jejich tvorbě. Protože v poslední době procházejí zmiňované panelové objekty revitalizačním procesem, uvádím proto pojmy jako jsou regenerace, renovace, rekonstrukce a revitalizace a možné záporné stránky jako jsou nejběžnější závady a poškození panelových domů. V práci uvádím i seznam oprav a modernizací, které jsou zařazeny do podporovaného projektu Panel a projektu Podpora regenerace panelových sídlišť ze strany Ministerstva pro místní rozvoj ČR a většina proběhla v sídlišti Lesná.

Dále navazuje část věnovaná nejčastějším metodám využívaným při oceňování bytů a nebytových prostor. Ocenění je provedeno dvěma způsoby, a to **cenou** stanovenou podle cenového předpisu, tedy (**cenou administrativní** - cena úřední) a **cenou obecnou** (obvyklou, tržní). Prvořadým cílem této diplomové práce bylo provést srovnání různých způsobů ocenění pro nemovitost typu byt a nebytový prostor v lokalitě Brno-Lesná, a to bytových jednotek o velikosti 1+1 až 4+1 (celkem 8 objektů) a 2 nebytových prostorů, které jsou umístěny v bytových domech. Nejdříve se provede **ocenění administrativní cenou a toporovnávací metodou**, dále je vyhodnocení zakresleno v grafech různých závislostí základní ceny upravené (ZCU - základní cena upravená u bytů za m<sup>2</sup> podlahové plochy) na indexu vybavení, na celkovém indexu a to u bytů; u nebytových prostor je uveden graf závislosti základní ceny upravené na koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>, nebytové prostory se ocenily nákladovou metodou dle vyhlášky. Dále byla zjištěna **obvyklá (obecná, tržní) cena** nemovitostí, a to **metodou porovnávací a výnosovou**.

Pro mě je jeden z nejdůležitějších poznatků ten, že u **administrativního** (úředního) ocenění u porovnávacího způsobu pro byt ve vícebytovém domě podle § 25 a to při zjišťování indexu konstrukce a vybavení, znaku „stavebně-technický stav“ (tabulka č. 2) není řešen pojem **menší stavební úprava a rozsáhlejší stavební úprava v bytové jednotce**. V kapitole 3.2.11 jsem provedl analýzu a návrh, toho co by měla být stavební úprava – **menší** versus **rozsáhlá**, tyto pojmy nejsou ve vyhlášce uvedeny. Výsledkem tohoto zjištění jsou tabulky č. 36, 37, 38 a výsledné grafy pod tabulkami. Z tabulky č. 36 vyplývá, že pokud se změní dva faktory v kvalitativním pásmu, a to např. stavebně technický stav, že **ZCU - základní cena upravená za 1 m<sup>2</sup>** může být v rozpětí v rámci jednoho domu od 11 714,- Kč/m<sup>2</sup> do 30 105,- Kč/m<sup>2</sup> a toto zařazení podle tabulky č. 2 je **na znalostech a zkušenostech znalce**. V průběhu vyhodnocování cen jsem zjistil, že **cena podle cenového předpisu může být vyšší než cena tržní** (kupní – zaplacená ze strany kupujícího prodávajícímu), a to např. v případě vynikajícího technického stavu bytové jednotky. Ocenění podle cenového předpisu je využito např. při ocenění pro převod vlastnictví k nemovitosti pro uplatnění daně z převodu nemovitosti.

Dalším poznatkem, ke kterému jsem dospěl zkoumáním a dalšími výpočty za využití **celkové rekapitulace** (tabulka č. 54), ve které je provedena analýza všech cen zkoumaných různými metodami (*administrativní ocenění podle vyhlášky (podle cenového předpisu), ocenění porovnávacím způsobem, ocenění výnosovým způsobem*), že k **ceně obvyklé (obecné, tržní)** se nejvíce blíží cena stanovená **porovnávací metodou**.

Dalším úkolem bylo provedení konfrontace stanovené **obvyklé (obecné, tržní) ceny se skutečně realizovanými prodeji** v dané lokalitě. Byl proveden i přepoččet obou těchto hodnot na Kč/m<sup>2</sup>. Ceny, které uvádím, byly skutečně realizovány a zaplacený ze strany kupujících, a to bez provizí realitních kanceláří za standardních podmínek, bez narušení volné nabídky a poptávky. Z konfrontační tabulky (tabulka č. 57) vyplývá, že odhadnutá **obvyklá (obecná, tržní) cena** nemovitostí, která se stanovila z různých oceňovacích metod, a která je nejbližší metodě zjištěné porovnávacím způsobem (srovnávací, též komparativní) se výrazně blíží **cenám analyzovaným** ze skutečných prodejů nemovitostí.

Dalším poznatkem, ke kterému jsem došel je to, že cena přepočtená na 1 m<sup>2</sup> vychází vyšší, než pro byty větší. Tato skutečnost je patrná z tabulky č. 57.

Součástí je rovněž detailní popis situace na trhu v dané oblasti s byty, který je přiložen v příloze jako vyjádření několika realitních kanceláří (srovnání nabídky s poptávkou).

**Na závěr je třeba uvést, že ceny vypočtené dle cenového předpisu se blíží k cenám obecným. Sbližování administrativní ceny a ceny obecné je patrné a tento trend bude ještě více zesilovat. Obecná cena se bude prosazovat stále častěji, tzn. směřování k tržnímu oceňování.**

## 7. LITERATURA

- [1] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění zákonů č. 89/1996 Sb, č. 8/2009 Sb..
- [2] Vyhláška č. 268/2009 Sb. - OTP na výstavbu (o technických požadavcích na výstavbu).
- [3] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.
- [4] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [5] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí: 6 v. Brno: Vydavatelství CERM, 2004, 616 s., ISBN 80-7204-188-6.
- [6] BRADÁČ, A., FIALA, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy: 3 vydání Praha: Vydavatelství LINDE, 2005.
- [7] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí: 8 v. Brno: Vydavatelství CERM, 2009, 735 s., ISBN 978-80-7204-630-0.
- [8] ROŠTAPIL, V., HRADILOVÁ, Z.: Lesná – Nová obytná čtvrť města Brna: Vydal STAVOPROJEKT, 1967, 50 s.
- [9] SEZNAM – Mapový server, [online]. 2009 [cit. 2009-07-04]. Dostupný z WWW: <<http://www.seznam.cz/>>.
- [10] MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SEVER – Informace o částech, [online]. 2009 [cit. 2009-06-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.sever.brno.cz/>>.
- [11] ENCYKLOPEDIJE BRNA – Encyklopedie dějin Brna, [online]. 2009 [cit. 2009-06-01]. Dostupný z WWW: <<http://encyklopedie.brna.cz/home-mmb/>>.
- [12] WIKIPEDIA - Encyklopedie, [online]. 2009 [cit. 2009-07-07]. Dostupný z WWW: <<http://cs.wikipedia.org/>>.
- [13] VAFANPHOTOS – Foto Brna, [online]. 2009 [cit. 2009-06-29]. Dostupný z WWW: <<http://vafanphotos.com/>>.
- [14] STAVOPROJEKTA – Stavební firma, [online]. 2009, 2010 [cit. 2009-06-06]. Dostupný z WWW: <<http://www.stavoprojekta.cz/>>.
- [15] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, [online]. 2009 [cit. 2009-07-15]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/>>.
- [16] Nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů, ve znění nařízení vlády č. 398/2002 Sb., nařízení vlády č. 152/2004 Sb. a nařízení vlády č. 325/2006 Sb.
- [17] ŠÁLA, J., MACHATKA, M.: Tepelně technické vady a poruchy panelových budov a jejich sanace: Brno: Vydavatelství OPET Czech Republic, 2002, 42 s., ISBN 80-902689-7-8.
- [18] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- [19] BRNO – Cenová mapa stavebních pozemků, [online]. 2009, 2010 [cit. celé období tvorby DP]. Dostupný z WWW: <<http://www.brno.cz/>>.
- [20] Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).
- [21] Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).
- [22] NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ – Český úřad zeměměřický a katastrální, [online]. 2009, 2010 [cit. celé období tvorby DP]. Dostupný z WWW: <<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz>>.
- [23] SREALITY na SEZNAMU – Realitní server, [online]. 2009, 2010 [cit. celé období tvorby DP]. Dostupný z WWW: <<http://www.sreality.cz/>>.
- [24] e-Finance Reality – Realitní server, [online]. 2009, 2010 [cit. celé období tvorby DP]. Dostupný z WWW: <<http://www.brnske-byty.cz/>>.



## 8. SEZNAM PŘÍLOH

[Příloha č. 001] – Realitní kancelář – PEGAS REAL;

[Příloha č. 002] – Realitní kancelář – REAL Nova Group, SE s.r.o.;

[Příloha č. 003] – Realitní kancelář – RUSSEGGER REAL s.r.o.;

[Příloha č. 004] – 9 podlažní panelový dům typ B 60 s parapetním pláštěm (Slavičkova), 2 NP ÷ 9 NP – půdorysné schéma – typové řešení – dispozice bytová (1+1 – 37,19 m<sup>2</sup>, 2+1 – 55,57 m<sup>2</sup>, 3+1 – 73,92 m<sup>2</sup>);

[Příloha č. 005] – 9 podlažní panelový dům typ B 60 s parapetním pláštěm (Slavičkova), 2 NP ÷ 9 NP – půdorysné schéma – typové řešení – dispozice bytová (1+1 – 37,19 m<sup>2</sup>, 2+1 – 55,57 m<sup>2</sup>, 3+1 – 73,92 m<sup>2</sup> - jiný typ);

[Příloha č. 006] – 9 podlažní panelový dům typ B 60 s parapetním pláštěm (Slavičkova), 2 NP ÷ 9 NP – půdorysné schéma – typové řešení – dispozice bytová (3+1 – 73,62 m<sup>2</sup>, 3+1 – 91,78 m<sup>2</sup>);

[Příloha č. 007] – 13 podlažní věžový panelový dům typ B 60 s parapetním pláštěm (Loosova), 2 NP ÷ 12 NP – půdorysné schéma – typové řešení – dispozice bytová (dispozice bytová 4x3+1 – 66, 92 m<sup>2</sup>);

[Příloha č. 008] – 13 podlažní věžový panelový dům typ B 60 s parapetním pláštěm (Loosova), 13 NP – půdorys – typové řešení – dispozice bytová (dispozice bytová 2x3+1 – 66, 92 m<sup>2</sup>, 2x3+1 – 61, 91 m<sup>2</sup>);

[Příloha č. 009] – Výřez z Katastrální mapy (ulice Slavičkova, ulice Loosova, ulice Fillova);

[Příloha č. 010] – Výpis z KN: Budova č.p. 407 (Slavičkova 2-13, Brno), číslo LV: 1480;

[Příloha č. 011] – Výpis z KN: Parcela p.č. 308/2 (Slavičkova 2-13, Brno), číslo LV: 7688;

[Příloha č. 012] – Výpis z KN: Parcela p.č. 302 až 313 (Slavičkova 2-13, Brno), číslo LV: 60000;

[Příloha č. 013] – Výpis z KN: Nebytová jednotka 409/025 (Slavičkova 2-13, Brno), číslo LV: 2262;

[Příloha č. 014] – Výpis z KN: Bytová jednotka 1+1, jednotka 414/8 (Slavičkova), číslo LV: 5841;

[Příloha č. 015] – Výpis z KN: Bytová jednotka 2+1, jednotka 414/7 (Slavičkova), číslo LV: 5840;

[Příloha č. 016] – Výpis z KN: Bytová jednotka 3+1, jednotka 414/9 (Slavičkova), číslo LV: 5842;

[Příloha č. 017] – Výpis z KN: Bytová jednotka 3+1, jednotka 412/5 (Slavičkova), číslo LV: 5802;

[Příloha č. 018] – Výpis z KN: Bytová jednotka 4+1, jednotka 412/6 (Slavičkova), číslo LV: 5803;

[Příloha č. 019] – Výpis z KN: Bytová jednotka 3+1, jednotka 413/9 (Slavičkova), číslo LV: 5820;

[Příloha č. 020] – Výpis z KN: Budova č.p. 355 (Loosova 12, Brno), číslo LV: 1475;

[Příloha č. 021] – Výpis z KN: Parcela p.č. 883 (Loosova 12, Brno), číslo LV: 8518;

[Příloha č. 022] – Výpis z KN: Bytová jednotka 3+1, 355/45 (Loosova 12), číslo LV: 3346;

[Příloha č. 023] – Výpis z KN: Bytová jednotka 3+1, 355/46 (Loosova 12), číslo LV: 3347;

[Příloha č. 024] – Výpis z KN: Budova č.p. 110 (Fillova 2-13, Brno), číslo LV: 1471;

[Příloha č. 025] – Výpis z KN: Parcela p.č. 257 až 268 (Fillova 2-13, Brno), číslo LV: 60000;

[Příloha č. 026] – Výpis z KN: Nebytová jednotka 99/17 (Fillova 2-13, Brno), číslo LV: 2259.