



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VLIVU POLOHY NA OBVYKLOU CENU VYBRANÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK V MĚSTĚ BRNĚ

ANALYSIS OF THE EFFECT OF LOCATION ON THE STANDARD PRICE OF SELECTED FLATS IN
BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. EVA JANDERKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. ZDENĚK URBÁNEK

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Eva Janderková

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

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

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

Analýza vlivu polohy na obvyklou cenu vybraných bytových jednotek v městě Brně

v anglickém jazyce:

Analysis of the Impact of Location on the Standard Price of Selected Flats in Brno

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Vymezení pojmu „poloha bytové jednotky“ pro potřebu diplomové práce.

Zjištění nákladové ceny bytových jednotek a zjištění ceny porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu a zjištění obvyklé ceny.

Vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů se statistickým vyhodnocením, odhad tržní ceny na základě porovnávací metody a popis situace na trhu v dané oblasti.

Porovnání zjištěných jednotkových cen vybraných bytových jednotek v závislosti na poloze.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je posouzení, do jaké míry je cena obvyklá vybraných bytových jednotek ovlivněna polohou nemovitosti.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.


Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, kterou se provádějí některá
ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Zdeněk Urbánek

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 22.10.2013




doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt (vzor)

Tato diplomová práce se zabývá oceněním deseti bytových jednotek. Ocenění je provedeno třemi způsoby: nákladovou a porovnávací metodou dle cenového předpisu a metodou přímého porovnání. Následně je stanovena cena obvyklá. Závěrem práce je analýza vlivu polohy na obvyklou cenu vybraných bytových jednotek v městě Brně.

Abstract

This diploma thesis deals with the valuation of ten residential units. Valuation is done in three ways: cost and comparative method by price prescription and method of direct comparison. Next, determined the usual price. A conclusion of this work is the analysis of the effect of location on the standard price of selected residential units in Brno.

Klíčová slova

Bytová jednotka, věc nemovitá, cena, hodnota, nákladová metoda, porovnávací metoda, metoda přímého porovnání, cenová mapa, Brno.

Keywords

Residential unit, immovable thing, price, value, cost method, comparative method, method of direct comparison, price map, Brno.

Bibliografická citace

JANDERKOVÁ, E. *Analýza vlivu polohy na obvyklou cenu vybraných bytových jednotek v městě Brně*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2014. 116 s., 40s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Zdeněk Urbánek.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucímu mé diplomové práce Ing. Zdeňku Urbánkovi za cenné rady a připomínky při zpracovávání této práce. Mé poděkování patří i všem mým blízkým, kteří mě morálně podporovali nejen v průběhu zpracování této práce, ale i po celou dobu mého studia.

OBSAH

1	ÚVOD.....	11
2	ZÁKLADNÍ POJMY.....	12
2.1	Věci nemovité, stavba, budova.....	12
2.1.1	<i>Věci nemovité</i>	12
2.1.2	<i>Stavba</i>	12
2.1.3	<i>Budova</i>	13
2.2	Pozemky.....	13
2.3	Jednotka.....	15
2.4	Součást a příslušenství věci.....	16
2.4.1	<i>Součást věci</i>	16
2.4.2	<i>Příslušenství věci</i>	16
2.5	Podlaží a podkroví.....	17
2.6	Podlahová plocha.....	18
2.7	Zastavěná plocha podlaží.....	19
2.8	Cena a hodnota.....	19
2.8.1	<i>Cena zjištěná</i>	20
2.8.2	<i>Cena pořizovací</i>	20
2.8.3	<i>Cena reprodukční</i>	20
2.8.4	<i>Věcná hodnota</i>	20
2.8.5	<i>Výnosová hodnota</i>	21
2.8.6	<i>Cena obecná</i>	21
3	POPIS POUŽITÝCH METOD OCEŇOVÁNÍ.....	22
3.1	Nákladový způsob.....	22
3.2	Porovnávací způsob.....	26
3.3	Metoda přímého porovnání.....	29

4	VYBRANÁ KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ MĚSTA BRNA	30
4.1	Poloha bytové jednotky	30
4.2	Popis vybraných katastrálních území města Brna	30
4.2.1	<i>Brno-Líšeň</i>	31
4.2.2	<i>Brno-Bystrc</i>	32
4.2.3	<i>Brno-Ponava</i>	33
4.2.4	<i>Brno-Štýřice</i>	34
4.2.5	<i>Brno-Černá Pole</i>	35
4.2.6	<i>Brno-Žabovřesky</i>	36
4.2.7	<i>Brno-Staré Brno</i>	37
4.2.8	<i>Brno-Veveří</i>	38
4.2.9	<i>Brno-Židenice</i>	40
4.2.10	<i>Brno-Husovice</i>	41
5	TRH S NEMOVITOSTMI	42
5.1	Trh s nemovitostmi ve vybraných lokalitách města Brna	43
6	POPIS VYBRANÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK.....	44
6.1	Bytová jednotka č. 1	44
6.2	Bytová jednotka č. 2	45
6.3	Bytová jednotka č. 3	47
6.4	Bytová jednotka č. 4	48
6.5	Bytová jednotka č. 5	50
6.6	Bytová jednotka č. 6	51
6.7	Bytová jednotka č. 7	53
6.8	Bytová jednotka č. 8	54
6.9	Bytová jednotka č. 9	56
6.10	Bytová jednotka č. 10	57
6.11	Přehled oceňovaných bytových jednotek	59

7	OCEŇOVÁNÍ VYBRANÝMI METODAMI	60
7.1	Ocenění pomocí cenového předpisu – nákladový způsob.....	60
7.1.1	<i>Rekapitulace nákladového způsobu ocenění</i>	<i>74</i>
7.2	Ocenění pomocí cenového předpisu – porovnávací způsob.....	75
7.2.1	<i>Rekapitulace porovnávacího způsobu ocenění dle cenového předpisu.....</i>	<i>87</i>
7.3	Tržní ocenění metodou přímého porovnání	88
7.3.1	<i>Rekapitulace metody přímého porovnání.....</i>	<i>100</i>
7.4	Rekapitulace výsledků vybraných metod ocenění.....	101
8	STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ.....	103
8.1	Porovnání s cenovou mapou.....	103
8.1.1	<i>Cenová mapa</i>	<i>103</i>
9	ANALÝZA VLIVU POLOHY NA OBVYKLOU CENU	106
10	ZÁVĚR	109
11	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	112
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	114
	SEZNAM PŘÍLOH	115

1 ÚVOD

Úvodem je nutno říci, že věci dělíme na movité a nemovité. V této diplomové práci se budeme zabývat věcmi nemovitými (dále v textu také jako nemovitosti), a to konkrétně věcmi nemovitými typu jednotka, kterou je byt (v textu dále také jako bytová jednotka či jednotka). Úkolem této diplomové práce je zjištění nákladové ceny, porovnávací ceny dle platného oceňovacího předpisu a stanovení ceny metodou přímého porovnání na základě námi vytvořené databáze nabídkových cen srovnatelných objektů. A následně stanovit na základě výše uvedených oceňovacích metod cenu obvyklou. To vše pro 10 vybraných bytových jednotek umístěných v bytových domech ve vybraných katastrálních územích města Brna. Dále je úkolem porovnání stanovených jednotkových cen vybraných bytových jednotek v závislosti na poloze. Celkovým cílem diplomové práce je posouzení, zda je obvyklá cena vybraných bytových jednotek ovlivněna polohou nemovitosti.

V druhé kapitole jsou nejprve objasněny některé základní pojmy z oblasti zákona o oceňování majetku, stavebního zákona, občanského zákoníku a zákona o cenách, které jsou spjaty s touto diplomovou prací. Třetí kapitola zahrnuje popis metod, které jsou využity v rámci oceňování bytových jednotek v této práci. Jmenovitě se jedná o popis metody nákladové, porovnávací dle oceňovacího předpisu a metody přímého porovnání. Stručný popis vybraných katastrálních území společně s definicí pojmu „poloha bytové jednotky“, pro potřeby této práce, je uveden v kapitole následující. Pátá kapitola je věnována obecně trhu s nemovitostmi a následně trhu s nemovitostmi ve vybraných lokalitách města Brna. Stavebně-technický popis vybraných bytových jednotek, které jsou předmětem ocenění v rámci této diplomové práce, je vymezen v kapitole šesté. Sedmá kapitola je věnována ocenění všech deseti bytových jednotek, a to nejprve ocenění pomocí cenového předpisu – nákladovou metodou a porovnávací metodou a jako poslední ocenění metodou přímého porovnání. V osmé kapitole jsme stanovili obvyklou cenu pro všechny dané bytové jednotky a následně jsme ji porovnali s veřejně dostupnou cenovou mapou. V předposlední kapitole se věnujeme analýze vlivu polohy na obvyklou cenu, kde posoudíme, zda poloha nemovitosti ovlivňuje cenu obvyklou. Poslední kapitola je věnována souhrnnému závěru diplomové práce.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

2.1 VĚCI NEMOVITÉ, STAVBA, BUDOVA

2.1.1 Věci nemovité

Věci jsou rozděleny dle definice v § 498 občanského zákoníku na věci nemovité a movité. Dále je zde uvedeno, že **nemovité věci** jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité [1].

2.1.2 Stavba

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

Pro účely oceňování jsou **stavby členěny** v § 3 zákona o oceňování majetku na:

- a) stavby pozemní, kterými jsou
 1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
 2. jednotky,
 3. venkovní úpravy,
- b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- c) vodní nádrže a rybníky,
- d) jiné stavby [3].

Dříve platilo, že stavba byla považována za samostatnou věc. Taktéž i pozemek byl považován za věc samostatnou. Ale dnes, podle § 3054 občanského zákona, stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba [1].

A dále, podle § 3055 občanského zákona, stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku [1].

2.1.3 Budova

S pojmem stavba úzce souvisí jiný pojem, a to budova. S výkladem pojmu budova se lze setkat ve více právních předpisech.

Jedním právním předpisem, ve kterém se lze dnes setkat s pojmem budova je katastrální zákon, kde se v § 2 **budovou** rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí [4].

Druhým právním předpisem je vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na výstavbu, kde v § 3 je uvedeno, že **budovou** je nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí [5].

2.2 POZEMKY

Členěním pozemků pro účely oceňování se zabývá zákon o oceňování majetku v § 9 odstavci (1) následovně:

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

- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d) [3].

Pozemek je také vymezen v jiném právním předpisu a to konkrétně v katastrálním zákoně. Dle tohoto předpisu se mj. rozumí:

- a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobů využití pozemků,
- b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,
- c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou [4].

Další zmínka o pozemku je také v § 2 odst. 1 stavebního zákona.

Stavebním pozemkem se rozumí 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 se rozumí 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.

Nezastavitelným pozemkem je pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to

1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;

2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy [2].

2.3 JEDNOTKA

Pro účely oceňování je používáno pojmu jednotka, který je uveden v několika právních předpisech. Nejprve v § 8 odst. 1 zákona o oceňování majetku následovně:

Jednotkou, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání [3].

Jednotkou, podle zákona o oceňování majetku, je i nebytový prostor nebo jednotka, která zahrnuje nebytový prostor. V této diplomové práci se však budeme zabývat pouze jednotkami, které jsou byt (v textu dále také jako bytová jednotka či jednotka).

Jak již bylo řečeno, jednotkou se rozumí byt a s jeho vymezením a s vymezením dalších pojmů, souvisejících s jednotkou, se setkáváme v právním předpisu, a to konkrétně ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na výstavbu, kde v § 3 je uvedeno, že **bytem** se rozumí soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.

Místností se rozumí prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.

Obytnou místností je chápána část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

A jako poslední pojem, který souvisí s vymezením bytu a je popsán ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., je **pobytová místnost**, která je místností nebo prostorem, které svou

polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby [5].

2.4 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

2.4.1 Součást věci

Pojem součást věci je definován v § 505 občanského zákoníku.

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

Dříve, konkrétně před 1. 1. 2014 platilo, že stavba na pozemku není jeho součástí. Dnes je tomu však následovně. Podle § 506 občanského zákoníku je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapsáno v pozemku nebo upevněno ve zdech. A není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek [1].

„Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny: zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína – i průchodem přes vnější zeď. Za součást naopak nepovažujeme zejména elektrické spotřebiče, zapojené pouze pohyblivým přívodem do zásuvky ve zdi; tyto jsou samostatnými věcmi movitými a neuvažují se při hodnocení stavby...“ Citováno z [6].

2.4.2 Příslušenství věci

Definice příslušenství věci je uvedena v § 510 odst. 1 občanského zákoníku.

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

„Kromě jiných kritérií je zde důležité vlastnictví věci; součástí je vždy vlastnictvím vlastníka věci hlavní, i když ji pořídil někdo jiný. Příslušenstvím stavby mohou být jiné stavby (např. dřevník, kůlna, žumpa, septik, přípojka vody, kanalizace apod.).“ Citováno z [6].

2.5 PODLAŽÍ A PODKROVÍ

V příloze č. 1 oceňovací vyhlášky je řečeno pod bodem 3, že pojmem **podlaží** se rozumí pro výpočet výměr část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená

- a) dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,
- b) nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,
- c) u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinnou horního líce zastřešení,
- d) u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.

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

Dále je zde uvedeno, že podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úroveň okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.

Nadzemní podlaží (NP) se číslují směrem nahoru např.:

- první nadzemní podlaží (1. NP),
- druhé nadzemní podlaží (2. NP) a tak dále.

Je-li podlaha části podlaží výše nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako **mezipatro** (MeP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší nižšího (tedy mezi 1. NP a 2. NP je 1. MeP).

Podzemní podlaží (PP) se číslují směrem dolů např.:

- první podzemní podlaží (1. PP),
- druhé podzemní podlaží (2. PP) a tak dále.

Je-li podlaha části podlaží níže nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako **mezipatro** (MePP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší vyššího (tedy mezi 1. NP a 1. PP je 1. MePP).

Při popisu budovy se uvádí počet nadzemních podlaží včetně podlaží o menší ploše a obdobně počet podzemních podlaží, například budova se čtyřmi nadzemními a jedním podzemním podlažím [7].

2.6 PODLAHOVÁ PLOCHA

Podlahovou plochou se rozumí dle přílohy č. 1 bodu 4 oceňovací vyhlášky plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

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

- a) arkýřů a lodžii,
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než $0,36 \text{ m}^2$ a jsou alespoň 2 m vysoké,
- c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,
- d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

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

- a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,
- b) nezasklených lodžii koeficientem 0,20,
- c) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

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

Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků [7].

2.7 ZASTAVĚNÁ PLOCHA PODLAŽÍ

Pojem zastavěná plocha je vysvětlen v příloze č. 1 v bodě 3. 2. oceňovací vyhlášky následovně.

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

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

Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží [7].

2.8 CENA A HODNOTA

Pojem **cena** se používá pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, ale zůstává historickým faktem. Cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby [6].

V ČR je cena peněžní částka:

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo
- b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji [8].

Hodnota naopak není požadovanou, nabízenou ani skutečně zaplacenou cenou. Jedná se o odhad. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existují hodnoty podle toho, jak jsou definovány, např.: věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod. Přitom tyto hodnoty mohou být vyjádřeny zcela jiným číslem.

Při oceňování je proto důležité nezaměňovat pojem cena a hodnota a předem vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována [6].

2.8.1 Cena zjištěná

Těž označována jako cena administrativní či úřední. Jedná se o cenu zjištěnou podle cenového předpisu, tj. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. [6].

2.8.2 Cena pořizovací

Také označována jako cena historická. Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci [6].

2.8.3 Cena reprodukční

Někdy označována také jako reprodukční pořizovací cena, je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění. Opotřebení se nezapočítává [6].

U staveb se zjišťuje buď podrobným položkovým rozpočtem, který je velmi pracný, nebo pomocí agregovaných položek. Nejčastěji se však používá pro zjištění této ceny technicko-hospodářských ukazatelů – jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. [6].

2.8.4 Věcná hodnota

Jiné označení též časová cena. Věcná hodnota je 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 [6].

Časové ceně v zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu vyjadřující prodejnost (v předchozích předpisech *Kp*) [6].

2.8.5 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. U nemovitostí se zjistí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz, do kterých by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění apod. [6].

2.8.6 Cena obecná

Jinak nazývána tržní cena, je cena, za kterou je možno v daném místě a čase věc prodat nebo koupit [6].

Pro účely oceňování majetku se cena obecná označuje jako cena obvyklá, která je definována v § 2 v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku jako 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním [3].

Obvykle se tedy cena obecná zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud je k tomu však dostupné dostatečné množství informací. V ostatních případech je třeba použít jinou metodiku [6].

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby [3].

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

3 POPIS POUŽITÝCH METOD OCEŇOVÁNÍ

3.1 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB

§ 2 zákona o oceňování majetku říká, že nákladový způsob je takový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění [3].

Oceňování staveb nákladovým způsobem je uvedeno v § 10 vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.

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

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

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS.....cena stavby v Kč,

CS_N...cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

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

$$pp = I_T \times I_P,$$

kde

I_T...index trhu viz kapitola 3.2,

I_P...index polohy viz kapitola 3.2.

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right),$$

kde

CS_N.....cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

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

P_{mj}počet měrných jednotek stavby,

oopotřeбенí stavby v %,

1 a 100...konstanty“ [7].

Pro oceňování jednotek nákladovým způsobem je vymezen postup ocenění v § 21 vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.

„(1) Cena jednotky se zjistí vynásobením počtu m^2 podlahové plochy, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle odstavců 2 až 6.

(2) Cena jednotky, která je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, ve stavbách neuvedených v příloze č. 8 k této vyhlášce pod typem J, K, nebo kterou je nebytový prostor, nebo která zahrnuje nebytový prostor nebo soubor nebytových prostorů a cena jednotky, která zahrnuje soubor bytů a nebytových prostorů, nebo rozestavěná jednotka, se určí nákladovým způsobem podle vzorce

$$C_{J_N} = \sum_{i=1}^n C_{B_i} + pCP,$$

kde

C_{J_N}cena jednotky určená nákladovým způsobem v Kč,

C_{B_i}cena i -tého bytu nebo nebytového prostoru v Kč,

pCPcena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

ipořadové číslo bytu nebo nebytového prostoru v jednotce,

npočet bytů nebo nebytových prostorů v jednotce.

(3) Cena bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce

$$CB = PP \times ZCU,$$

kde

CBcena bytu nebo nebytového prostoru,

PPpodlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru,

ZCU ...základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru.

(4) Základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce

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

kde

ZCU...základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m²,

ZC.....základní cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m², uvedená

a) u rodinného domu v příloze č. 11 k této vyhlášce,

b) u budovy a haly v příloze č. 8 a 9 k této vyhlášce,

K₁.....koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 k této vyhlášce. U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient $K_1=1,000$,

K₄.....koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (položky č. 7, 10, 12 až 17, 19 až 26 přílohy č. 11 tabulky č. 6 k této vyhlášce podle typu stavby u bytů v rodinných domech nebo položky č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 příloh č. 8 a 9 k této vyhlášce podle typu stavby v ostatních případech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se posuzují ve vztahu k vybavení stavby) se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54...konstanty,

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

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, respektive nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K_4 dále platí, že

a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. c) této přílohy; určený cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,

- b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle příloh č. 8, 9 a 11 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),
- c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,

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

K_i.....koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztahený k cenové úrovni roku 1994.

(5) *Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu“ [7].*

3.2 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

Porovnávací způsob 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 [3].

Pro oceňování jednotek porovnávacím způsobem je vymezen postup ocenění v § 38 vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.

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

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

kde

CJ_P.....cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

CB_i.....cena i-tého bytu v Kč,

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

i.....pořadové číslo bytu v jednotce

n.....počet bytů v jednotce.

Cena bytu porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce

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

kde

CB_P.....cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,

PP.....podlahová plocha v m²,

ZCU...základní cena upravená za m²v Kč,

I_T.....index trhu, který se určí podle vzorce

$$I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right),$$

kde

1.....konstanta,

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

i ...pořadové číslo znaku indexu trhu,

I_Pindex polohy pozemku na kterém se nachází stavba s jednotkou podle vzorce

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=1}^n P_i \right),$$

kde

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

ipořadové číslo znaku indexu polohy,

npočet znaků indexu polohy.

Základní cena upravená se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

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

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

I_Vindex konstrukce a vybavení se určí podle vzorce

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

kde

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

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

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

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

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

(3) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle částí druhé až páté“ [7].

3.3 METODA PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Metoda přímého porovnání se využívá pro zjišťování obvyklé ceny a vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Nemovitosti zpravidla nejsou totožné a je tedy nezbytné porovnávat oceňovanou nemovitost s velmi podobnými nemovitostmi. Cena nemovitosti je závislá především na její poloze a je tedy třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Nemovitosti typu byt se od sebe mohou lišit především velikostí, vybavením, zda mají sklep, balkon či lodžii apod. Vliv bude mít i technický stav bytu – nový byt bude mít jistě cenu vyšší než stejný opotřebený, který potřebuje zvýšenou údržbu, případně opravy většího rozsahu. Co se týče bytů, nejvíce se budou podobat zajisté byty stejné kategorie a velikosti. Při porovnávání je tedy nutné brát ohled na odlišnosti daných nemovitostí a tyto odlišnosti následně vyjádřit v ceně [6].

Abychom mohli tuto metodu oceňování použít, je nezbytně třeba si nejprve vytvořit databázi nemovitostí. Většinou se pro vytvoření databáze využívá realitní inzerce, kde je ale důležité, uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitost byla zřejmě prodána a poslední uváděná cena byla zřejmě cena prodejní. Z toho lze usuzovat, že cena odhadované nemovitosti nemůže být vyšší než cena stejné inzerované nemovitosti [6].

4 VYBRANÁ KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ MĚSTA BRNA

4.1 POLOHA BYTOVÉ JEDNOTKY

Nejprve je nutno definovat pojem „poloha bytové jednotky“ pro potřeby této diplomové práce. Obecně poloha jako taková znamená umístění v prostoru nebo také jinak řečeno určitou orientaci objektu ve vztahu k okolnímu prostoru. Proto je možno pojem poloha chápat ve více významech podle toho, jaký okolní prostor máme na mysli. Pokud bereme za okolní prostor pouze bytový dům, je možno chápat polohu bytové jednotky ve vztahu k umístění bytové jednotky v konkrétním podlaží v tomto domě. Také můžeme ve vztahu k bytovému domu určovat polohu bytové jednotky v závislosti na její orientaci ke světovým stranám a podobně. Když se přeměrujeme z bytového domu do vnějšího prostředí, je možno polohu brát v rámci vnějšího prostoru. Máme tím na mysli, zda je byt blízko zastávky městské hromadné dopravy, zda je v blízkosti dětské hřiště nebo škola, zda je poblíž obchod či obchodní dům s nejnnutnějšími věcmi, jako jsou potraviny, léky a podobně.

Možností, jak chápat polohu, je tedy jak jsme si ukázali mnoho. My však budeme uvažovat polohu bytové jednotky, v rámci diplomové práce, jako umístění bytové jednotky ve vztahu k městu Brnu. To znamená, že výchozím bodem, tedy jakýmsi počátkem soustavy, je myšleno centrum města Brna a k tomuto bodu budou vztaženy všechny polohy daných oceňovaných bytových jednotek. Cílem diplomové práce je určit, zda má na obvyklou cenu bytových jednotek vliv poloha nemovitosti v rámci města.

Případní kupující se při koupi bytové jednotky dívají na výše zmíněné aspekty a preferují například, aby obytné místnosti byly prosvětleny sluncem, aby v domě byl výtah a nemuseli třeba do pátého patra chodit pěšky po schodech, ale nemá to takový markantní vliv na výběr, jako poloha v rámci obce. Z toho nám logicky vyplývá, že se ceny bytových jednotek, v závislosti na poloze v rámci města Brna budou lišit. Otázkou ale zůstává, zda tyto odlišnosti ve výši ceny mají nějakou hierarchii.

4.2 POPIS VYBRANÝCH KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ MĚSTA BRNA

Vybrané katastrální území města Brna jsou znázorněny zelenou barvou na následující obrázku č. 1. Jmenovitě se jedná o katastrální území: Brno-Líšeň, Brno-Bystrc, Brno-Ponava, Brno-Štýřice, Brno-Černá Pole, Brno-Žabovřesky, Brno-Staré Brno, Brno-Veveří, Brno-Židenice a Brno-Husovice.



Obr. č. 1: Mapa katastrálních území města Brna. Jako podklad využit zdroj [9].

4.2.1 Brno-Líšeň

Městská část Brno-Líšeň leží východně od středu města Brna. Její rozloha činí 15,7 km² a počet obyvatel k 1. 1. 2013 činil 25 007. Líšeň se dělí na dvě části, a to na novou a starou Líšeň. Na území Líšně lze nalézt mnoho významných kulturních památek. Jednou z nejvýznamnějších kulturních památek je kostel svatého Jiljí na náměstí Karla IV. Další kulturní památkou je líšeňský zámek spolu s rozsáhlým parkem, dále také kaple zasvěcená Panně Marii, která je dominantou nad Líšní. Kromě kulturních památek má Líšeň krásné přírodní okolí, které je vhodné jak k aktivnímu tak i k pasivnímu odpočinku. Nalezneme zde Mariánské údolí s několika vodními nádržemi, obklopené hustými lesy a propojené udržovanými cestami, které patří k nejnavštěvovanějším místům a zároveň slouží jako vhodný výchozí bod pro pěší turistiku, cyklistiku a v neposlední řadě i k projížděčkám na koních [13].

Co se týče zástavby, nová Líšeň je odlišná od staré Líšně především v typu zástavby a to konkrétně tak, že stará Líšeň je typu menšího městečka nebo spíše větší vesnice a je zde původní zástavba, která je tvořena především rodinnými domy. Kdežto novou Líšeň tvoří převážně sídlištní zástavba, která byla vybudována zhruba v 80. letech 20. století. V oblasti Mariánského údolí se můžeme setkat se značnou chatařskou oblastí. Líšeň je přístupná městskou hromadnou dopravou, konkrétně linkami autobusu č. 55, 58, 78 a 82 a také tramvajovou linkou č. 8.



Obr. č. 2: Městská část Brno-Líšeň: 1: panorama, 2: Líšeňský zámek, 3: Mariánské údolí, 4: panelové domy, 5: Líšeňský kostel svatého Jiljí, 6: moderní bytové domy ve staré Lišni, 7: MIG-21 v Líšeňském muzeu dopravy, 8: kaple Panny Marie Pomocnice, 9: socha v Nové Líšni. Jako podklad využit zdroj [12].

4.2.2 Brno-Bystrc

Městská část Brno-Bystrc se nachází na severozápadě města Brna a je přiřazována k největším městským částem města. Bystrc je velmi vyhledávanou lokalitou díky své atraktivní poloze poblíž Brněnské přehrady a Podkomorských lesů, které jsou nejrozsáhlejším lesním komplexem na území města Brna. Mezi zajímavosti v této lokalitě patří především již zmiňovaná Brněnská přehrada a dále zoologická zahrada pod Mniší horou, hrad Veverčí

a v jeho blízkosti kostelík Nanebevzetí Panny Marie, farní kostel sv. Janů, areál Pohádky máje nebo i památná lípa, která je považována za nejstarší strom města Brna.

Vlastní obytná zástavba Bystrce je oproti celému bystrckému katastrálnímu území výrazně menší, z převážné části je tvořena panelovým sídlištěm. Bystrcká zástavba se dále dělí na více celků: Stará Bystrc, připomínající původní obec u řeky Svratky, přilehlá panelová zástavba pak tvoří tzv. Bystrc I. a novější část sídliště západně od trasy Staré dálnice směrem k Žebětínu se nazývá Bystrc II. Bystrc je přístupná městskou hromadnou dopravou, konkrétně linkami autobusu č. 50 a 54, trolejbusu č. 30 a tramvají č. 1, 3 nebo 11 [11].



Obr. č. 3: Městská část Brno-Bystrc: 1: panorama [12], 2: panorama hrad Veveří [12], 3: hráz Brněnské přehrady [10], 4: kaple Matky Boží [12], 5,7:kostel svatého Jana Křtitele [12] a svatého Jana Evangelisty [10], 6: architektura Bystrce [12], 8: hrad Veveří [10].

4.2.3 Brno-Ponava

Katastrální území Ponava patří k brněnské městské části Brno-Královo Pole, která leží severně od městské části Brno-střed. Celá čtvrť je výrazně městského charakteru. Mezi zajímavá místa této čtvrti se řadí například Botanická zahrada a arboretum Mendelovy zemědělské a lesnické univerzity v Brně nebo fotbalový stadion Za Lužánkami. Dříve zde stával také zimní stadion Za Lužánkami, místo kterého je zde dnes zřízeno mobilní kluziště.

A jako další významnou stavbu této lokality můžeme jmenovat Bobycentrum, které slouží nejen jako hotel, ale samozřejmě také pro kulturní a zábavné akce.

Území Ponava je městského charakteru a dá se říci, že tvoří širší centrum Brna. Z toho vyplývá, že z této oblasti je zajištěno velmi dobré spojení se samotným centrem města a to konkrétně například Štefánikovou třídou. Bytové domy tvoří převažující zástavbu této oblasti. Přístupnost městskou hromadnou dopravou je zajištěna konkrétně linkami autobusu č. 66, 67 a 81, trolejbusu č. 25, 26 a 32 a tramvajovou linkou č. 1, 6, 9 nebo 11.



Obr. č. 4: Katastrální území Brno-Ponava: 1: panorama fotbalového stadionu Za Lužánkami, 2: Bobycentrum, 3: botanická zahrada Mendelovy univerzity v Brně, 4: bývalý zimní stadion Za Lužánkami 5: pohled na fotbalový stadion Za Lužánkami, 6: mobilní kluziště za Lužánkami v místě bývalého zimního stadionu Za Lužánkami [14].

Jako podklad využít zdroj [12].

4.2.4 Brno-Štýřice

Katastrální území Brno-Štýřice spadá do městské části Brno-střed a tvoří její nejjižnější část. Součástí tohoto katastrálního území je areál největšího brněnského ústředního hřbitova. Tato lokalita zahrnuje mnoho významných brněnských budov, a to zejména nejvyšší budovu v České Republice s názvem AZ Tower a další významné budovy pro Brno, jako je M-Palác a Spielberk Tower B. Mimo tyto novodobé a moderní stavby jsou zde i zachovalejší

budovy jako je klášter milosrdných bratří a stejnojmenná Nemocnice Milosrdných bratří, dále kostel svatého Leopolda nebo také osada nazývána Kamenná čtvrť.



Obr. č. 5: Katastrální území Brno-Štýřice: 1: panorama Vídeňské ulice, 2: M-Palác, 3: krematorium brněnského ústředního hřbitova, 4: AZ Tower, 5: klášter milosrdných bratří, 6: pohled na kamennou čtvrť. Jako podklad využít zdroj [12].

Zástavba katastrálního území Brno-Štýřice je rozmanitá. Severní část tohoto území je zastoupena původní zástavbou, která je tvořena rodinnými domy. V této starší struktuře nalezneme i již zmíněnou Kamennou čtvrť, rovněž tvořenou rodinnými domky. Naopak pro střední zónu je charakteristická panelová sídlištní výstavba. Jih oblasti je vymezen pro výše zmíněný brněnský ústřední hřbitov. Přístupnost městskou hromadnou dopravou je zajištěna linkami autobusu č. 60, 61 a 82 nebo tramvajovou linkou č. 2, 5, 6 nebo 8.

4.2.5 Brno-Černá Pole

Katastrální území Černá Pole je městská čtvrť a katastrální území, které je rozděleno mezi brněnské městské části Brno-střed, Brno-sever, kam spadá větší část této městské čtvrti a Brno-Královo Pole. Jako nejvýznamnější komplex zeleně představuje největší brněnský park Lužánky, dalším významným parkem jsou také například Schreiberovy zahrádky. Mezi významné stavby na území Černých Polí patří samozřejmě funkcionalistická vila Tugendhat,

kteřá je zapsána na Seznam světového kulturního dědictví UNESCO a další kulturní památkou je například Löw-Beerova vila nebo Kranzův rodinný dům.

O katastrálním území Brno-Černá Pole se dá říci, že představuje širší centrum města Brna. V této lokalitě je velký výskyt městské zeleně, což jí dodává na kvalitě bydlení. Jeho zástavba je charakterizována převážně vícepatrovými nájemními domy. Část zástavby tvoří panelové bytové domy, ale jsou zde také samozřejmě rodinné domy či ulice s vilovou zástavbou. Brno-Černá Pole je přístupné městskou hromadnou dopravou a to jmenovitě mnoha linkami autobusu například č. 53, 84, 46, linkami trolejbusu č. 25 a 26 nebo například tramvajovou linkou č. 9, 11, 3, 5 nebo 6.



Obr. č. 6: Katastrální území Brno-Černá Pole: 1: vila Tugendhat, 2: interiér vily Tugendhat, 3: Schreiberovy zahrádky, 4: park Lužánky, 5: pavilon v parku Lužánky, 6: Merhautova ulice. Jako podklad využít zdroj [12].

4.2.6 Brno-Žabovřesky

Žabovřesky dnes patří díky více než 24 tisícům obyvatel mezi největší brněnské městské části. Díky své poloze a poměrně kvalitní zástavbě s mnohými architektonickými zajímavostmi jsou pak bezesporu i jednou z nejhezčích čtvrtí Brna [15]. Mezi zajímavá místa této čtvrti se řadí například Jurkovičova vila, Kaunicovy koleje, kaple svatého Václava na Burianově náměstí a v neposlední řadě také moderní kostel Panny Marie Pomocnice křesťanů. Mezi občanskou vybavenost Žabovřesk patří kino Lucerna, kterému náleží druhá pozice

v žebříčku dodnes existujících nejstarších kin v České Republice. K bohaté zeleni se řadí například rozlehlý Wilsonův les nacházející se v její jižní části této čtvrti.

Brno-Žabovřesky jsou katastrálním územím s městským charakterem. Zástavba je velmi rozmanitá. Tvoří ji vícepatrové nájemní domy, panelové sídliště, ale také řadové či místy terasové rodinné domy. Dále je zde i vilová zástavba a jih území tvoří rozsáhlá zahrádkářská osada. Dostatek městské zeleně mezi obydlím vytváří příjemné a kvalitní bydlení v této oblasti. Dopravní dostupnost zajišťují autobusové linky č. 44, 67 a 84, linky trolejbusu č. 30 nebo 36 a tramvajové linky č. 1, 3 nebo 11.



Obr. č. 7: Městská část Brno-Žabovřesky: 1: panorama, 2, 3: kostel Panny Marie Pomocnice křesťanů, 4: Wilsonův les [12], 5: Kaunicovy koleje, 6: Jurkovičova vila, 7: kostel svatého Václava. Jako podklad využít zdroj [15].

4.2.7 Brno-Staré Brno

Katastrální území Brno-Staré Brno je součástí brněnské městské části Brno-střed. Samotný střed tohoto katastrálního území tvoří Mendlovo náměstí, kde můžeme nalézt spoustu významných míst a budov. Jmenovitě se jedná o Mendelovo muzeum Masarykovy univerzity, augustiniánský starobrněnský klášter a baziliku Nanebevzetí Panny Marie či Mariánský sloup a Misijní kříž. Na Mendlově náměstí je možné spatřit i místní historickou

budovu pivovaru Starobrna. Nedaleko od tohoto náměstí je postaven Letohrádek Mitrovských. Za další podstatná místa tohoto katastrálního území je nutno zmínit například i část důležitého dopravního uzlu, a tím je brněnské Hlavní nádraží. V oblasti Brno – Staré Brno je situována kromě mnoha dalších podstatných staveb také největší brněnská víceúčelová aréna KAJOT ARENA, dříve známá pod názvem Hala Rondo.

Území Brno-Staré Brno je vysloveně městského charakteru a je v přímé návaznosti na historické jádro Brna. Dopravní dostupnost do centra je tedy bezproblémová. Pro zástavbu celé lokality jsou charakteristické dvou a vícepatrové bytové domy.



Obr. č. 8: Katastrální území Brno-Staré Brno: 1: panorama, 2: budova brněnského hlavního nádraží, 3: bazilika Nanebevzetí Panny Marie, 4: Letohrádek Mitrovských, 5: Mendelovo muzeum, 6: KAJOT ARENA, 7: pivovar Starobrna. Jako podklad využít zdroj [12].

4.2.8 Brno-Veveří

Městská čtvrť a katastrální území Brno-Veveří o rozloze necelých 200 ha se rozkládá na severu městské části Brno-střed. Dominantou tohoto katastrálního území je Kancelářský komplex Šumavská, zahrnující tři výškové budovy, které se řadí mezi nejvyšší budovy města Brna. Druhou dominantou je malebný park Kraví hora s plaveckým areálem a také

s hvězdárnou a planetárium M. Koperníka. Mezi občanskou vybavenost patří například areál botanické zahrady Masarykovy univerzity nebo kino Art, které je posledním tzv. městským kinem. K historickým budovám této lokality patří za připomenutí budova Nejvyššího soudu v České republice na Burešově ulici, dále Moravská zemská knihovna, Právnická fakulta Masarykovy univerzity nebo také budova Fakulty stavební Vysokého učení technického v Brně a samozřejmě i secesní domovní blok Tivoli na Konečného náměstí a mnohé další.

Katastrální území Brno-Veveří je výrazně městského charakteru, rovněž přímo napojeno na historické centrum města Brna. Tudíž je zde také postaveno velké množství historických domů. Zástavbu zde tvoří především vícepatrové domy. Městskou hromadnou dopravu zde zajišťují autobusové linky č. 67 a 81 nebo trolejbusové linky například č. 25, 26, 34, 38 a další a linky tramvají například č. 3, 11, 12 a jiné.



Obr. č. 9: Katastrální území Brno-Veveří: 1: botanická zahrada Masarykovy univerzity na nároží ulic Veveří a Kotlářské, 2: Kancelářský komplex Šumavská, 3: ulice Veveří, 4: Moravská zemská knihovna, 5: Fakulta stavební Vysokého učení technického v Brně, 6: Právnická fakulta Masarykovy univerzity. Jako podklad využit zdroj [12].

4.2.9 Brno-Židenice

Katastrální území Brno-Židenice je rozčleněno na městské části Brno-Židenice a Brno-Vinohrady. Charakteristickou součástí katastrálního území Brno-Židenice reprezentuje židovský hřbitov. V tomto katastrálním území je další významnou oblastí přírodní lokalita Bílá hora s Památkem dělnického hnutí na Bílé hoře v Brně. Druhým přírodním areálem je lesopark Akátky. Jako další stojí za zmínku významné stavby této oblasti, mezi které se řadí kostel svatého Cyrila a Metoděje, kostel Spasitele církve československé husitské, vojenský prostor Svatoplukových kasáren a také hotel a restaurace VELKÁ KLAJDOVKA.

Toto katastrální území lze z hlediska zástavby rozdělit na více hlavních celků. V severní části území se rozkládá panelové sídliště Vinohrady a pár rodinných domů. Naopak jižní část katastrálního území je rozmanitější, co se týče zástavby. Je tvořena směsí vícepatrových zděných a panelových bytových domů a rodinných domů. A střední zóna tohoto katastrálního území se vyznačuje rozlehlou zahrádkářskou osadou. Dopravní spojení je zajištěno například linkami autobusu č. 44, 55, 64, 78 nebo linkami trolejbusu č. 25, 26 či 27 anebo tramvajovou linkou č. 8, 9, 10 a další.



Obr. č. 10: Katastrální území Brno-Židenice: 1: pohled na Židenice z Vinohrad, 2: kostel svatého Cyrila a Metoděje, 3: sídliště Vinohrady, 4: lesopark Akátky, 5: Památník dělnického hnutí na Bílé hoře v Brně, 6: panorama - Vinohrady. Jako podklad využit zdroj [12].

4.2.10 Brno-Husovice

Husovice jsou bývalé město, městská čtvrť a katastrální území, které je součástí brněnské městské části Brno-sever. V jižní části tohoto katastrálního území je situován kostel Nejsvětějšího srdce Páně s poblíž stojící farou a naproti tomuto kostelu se nachází náměstí Republiky. Severozápadně od výše zmíněného kostela je umístěn park Marie Restituty. Další významnou zelení pro tuto městskou čtvrť je Husovický kopec s vyhlídkou. Za zmínku stojí také techničtější objekty, vyskytující se v Brně-Husovicích a to jmenovitě Husovický tunel a samozřejmě také vozovna Husovice Dopravního podniku města Brna.

Katastrální území Brno-Husovice je opět spíše městského charakteru. Severní část území tvoří převážně rodinné domy a zástavba je řidší než na zbylé části území, kde převažují dvou a vícepatrové, převážně zděné domy. Městskou hromadnou dopravu zde obstarává například linka autobusu č. 44, 46, 57, 66 nebo linka trolejbusu č. 25 a 26 nebo tramvajová linka č. 4 a 5.



Obr. č. 11: Katastrální území Brno-Husovice:1: panorama Husovic, 2: vozovna Husovice Dopravního podniku města Brna, 3: vpravo zadní část kostela Nejsvětější srdce Páně, vlevo fara, 4:Husovický tunel, 5,6: kostel Nejsvětější srdce Páně. Jako podklad využít zdroj [12].

5 TRH S NEMOVITOSTMI

Trh s nemovitostmi se definuje jako soustava subjektů a objektů trhu. Objektem trhu je samozřejmě nemovitost. Jako hlavní subjekty trhu označujeme na straně jedné prodávajícího a na straně druhé kupujícího, kteří vyvolávají nabídku a poptávku po dané nemovitosti. Z toho vyplývá, že trh s nemovitostmi je doslova řízen nabídkou a poptávkou.

Nabídku tvoří nabízené nemovitosti, které jsou za určitou cenu poskytnuty prodávajícími k prodeji. V případě, kdy bude na trhu větší množství nabízených nemovitostí, ceny těchto nemovitostí budou klesat. Je to dáno tím, že o dané nemovitosti nebude takový zájem a prodávající budou nuceni tento zájem vyvolat snížením ceny nemovitosti.

Poptávku naopak tvoří zájemci o koupi dané nemovitosti. V případě, kdy bude na trhu vyšší poptávka po nemovitostech, budou ceny těchto nemovitostí růst, protože prodávající budou mít větší šanci, že si jejich nemovitost někdo koupí a tudíž bez obav zvýší prodejní cenu nemovitosti.

Zní to jednoduše, ale ve skutečnosti je nabídka a poptávka ovlivňována mnoha faktory, především lokalitou, ve které se daná nemovitost vyskytuje. A na lokalitu působí mnoho dalších faktorů, mezi které se řadí například:

- dopravní dostupnost,
- velikost lokality,
- obyvatelstvo,
- občanská vybavenost,
- přírodní podmínky,
- zaměstnanost
- a různé další faktory, jejichž specifikace se může místem od místa lišit.

Všechny tyto faktory mají pro každého občana různou důležitost a každý preferuje něco jiného.

5.1 TRH S NEMOVITOSTMI VE VYBRANÝCH LOKALITÁCH MĚSTA BRNA

Katastrální území Staré Brno a Veverí tvoří širší centrum Brna a jsou jednou z nejdražších částí města díky své historické zástavbě. I přes vysoké ceny nemovitostí je o tato území velký zájem ze stran obyvatelstva, a to díky velmi výhodné poloze a dopravní dostupnosti do centra města.

Mezi další vyhledávané a lukrativní lokality, díky své poloze poblíž centra města a bohaté městské zeleni, se řadí katastrální území Žabovřesky a Černá Pole. Nabídka je zde však omezená, zejména z důvodu menšího kapacitního rozvoje, protože lokalita je nejvíce využita – zastavěna stávající výstavbou a tudíž je zde menší počet volných stavebních pozemků využitelných k nové výstavbě.

Bystrc, Líšeň a část katastrálního území Židenice, zahrnující městskou část Brno – Vinohrady, patří k okrajovým částem města, kde probíhá stále nová výstavba a i přes to je v těchto oblastech dostatek zeleně. Tyto lokality poskytují největší nabídku bytových jednotek v Brně, ale zároveň jsou velmi žádané díky okolní přírodě. Proto se dá říci, že ceny bytových jednotek v těchto lokalitách jsou o něco vyšší než v jiných částech města Brna.

K oblastem, kde se dá říci, že je nabídka rovna poptávce se řadí katastrální území Ponava a Štýřice. Není zde žádná větší výstavba a to i přes to, že jsou zde nezastavěná a nevyužitá území. Ponava disponuje výhodnou dostupností do centra Brna a občanskou vybaveností. Městská část Štýřice je sice o něco dál od centra Brna, ale je tu velké množství kancelářských a obchodních areálů umožňujících pracovní příležitosti.

Naopak k méně vyhledávaným oblastem města Brna patří Husovice a městská část Židenice. V těchto městských částech je to zapříčiněno větší hustotou sociálně slabšího obyvatelstva a problematických skupin obyvatel. V Husovicích je to dále způsobeno lokalitou s nedostatkem městské zeleně a větším množstvím průmyslových areálů. Městská část Židenice dále například neuspokojuje svou nabídkou starší nezrekonstruované zástavby.

Brno jako celek je však exkluzivní a velmi žádanou lokalitou.

6 POPIS VYBRANÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK

Pro ocenění bylo vybráno 10 bytových jednotek se zděnými obvodovými stěnami a byly vybrány tak, aby se každá nacházela v jiném katastrálním území města Brna. Ve všech deseti případech se jedná o jednotku, kterou je byt v budově uvedené v příloze č. 8 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. pod typem K, tj. byt v budově vícebytové netypové.

6.1 BYTOVÁ JEDNOTKA Č. 1

Nachází se v katastrálním území Líšeň na ulici Molákova. Je umístěna v samostatně stojící budově (viz Obr. č. 12) tvořené železobetonovým skeletem s dozdívkou a s mansardovou střechou, která je podsklepena a má osm nadzemních podlaží včetně podkroví. Základy budovy se předpokládají betonové, taktéž stropy jsou betonové, střešní krytina je z pálených tašek. Vnější úpravy povrchů jsou tvořeny omítkami a vnitřní úpravu povrchů tvoří omítky a obklady. Budovou prochází výtah a schodiště, které je betonové, okna jsou plastová, dveře dřevěné v obložkových zárubních a podlahové krytiny tvoří koberce a dlažba. Vytápění i ohřev vody je dálkový. Vybavení koupelny je tvořeno vanou, umyvadlem a WC je samostatné. Budova ani bytová jednotka neprošla žádnou rekonstrukcí. Bytová jednotka pochází z roku 2005 a je umístěna ve 2. NP. Dispozičně je řešena jako 2 + 1 bez balkónu či lodžie (dva pokoje, kuchyň, koupelna, WC a předsíň). K bytové jednotce náleží sklepní kóje umístěná v 1. PP.

Doplňující informace k bytové jednotce č. 1 jsou obsaženy v tabulce č. 1 a výpočet její podlahové plochy je obsažen v tabulce č. 2.



Obr. č. 12 – Budova na ulici Molákova [foto autor]

Tab. č. 1 – Doplnující informace k bytové jednotce č. 1

Technický stav, údržba	velmi dobrý
Stáří	9 let
Převažující zástavba	bytové domy
Negativní vlivy	žádné
Nejbližší zastávka MHD	0-5 min.
Vzdálenost centra města	0-5 km
Parkovací možnosti	garáž, soukromé parkoviště před objektem
Napojení na inženýrské sítě	elektrina, vodovod, kanalizace, telefon

Tab. č. 2 – Výpočet podlahové plochy bytové jednotky č. 1

Popis	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
Pokoj	18,50	1,00	18,50
Obývací pokoj	22,40	1,00	22,40
Kuchyň	8,20	1,00	8,20
Koupelna	3,90	1,00	3,90
WC	1,10	1,00	1,10
Předsíň	5,30	1,00	5,30
Sklepní kóje	1,50	0,10	0,15
		SUMA	59,55

6.2 BYTOVÁ JEDNOTKA Č. 2

Nachází se v katastrálním území Bystřice na ulici Heyrovského. Nachází se v samostatně stojící budově (viz Obr. č. 13) z roku 1981 o jednom podzemním podlaží a šesti nadzemních podlažích. Základy budovy jsou předpokládány betonové, střecha je sedlová a klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vodorovné konstrukce jsou betonové. Budova prošla v roce 2013 rekonstrukcí, jejíž součástí bylo zbudování nástavby z cihelných tvarovek, ve které se nachází daná bytová jednotka. Zbylá část budovy je panelového typu. Dále během rekonstrukce došlo k zabudování nového hydraulického výtahu, zateplení stavby včetně omítky a zbudování sklepů v suterénu místo bývalé sušárny pro nově vzniklé bytové jednotky. Schodiště do 5. a 6. NP je ocelové a navazuje na stávající betonové schodiště. Vnitřní úprava povrchů je ze štukových omítek, nášlapná vrstva podlah je tvořena dlažbou a lamelami. Okna jsou plastová. Je zde dálkové vytápění i ohřev vody. Vybavení koupelny je tvořeno vanou, umyvadlem a WC je samostatné. Bytová jednotka je umístěna v 6. NP a dispozičně je řešena jako 3 + kk s terasou (tři pokoje, koupelna, WC a předsíň). K bytové jednotce patří i zděný sklep umístěný v 1. PP.

Doplňující informace k bytové jednotce č. 2 jsou obsaženy v tabulce č. 3 a výpočet její podlahové plochy je obsažen v tabulce č. 4.



Obr. č. 13 – Budova na ulici Heyrovského [foto autor]

Tab. č. 3 – Doplňující informace k bytové jednotce č. 2

Technický stav, údržba	velmi dobrý
Stáří	33 let
Převažující zástavba	obytná
Negativní vlivy	žádné
Nejbližší zastávka MHD	0-5 min.
Vzdálenost centra města	5-10 km
Parkovací možnosti	veřejné před objektem
Napojení na inženýrské sítě	elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod, telefon

Tab. č. 4 – Výpočet podlahové plochy bytové jednotky č. 2

Popis	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
Ložnice	12,54	1,00	12,54
Pokoj	13,01	0,80	10,41
Obývací pokoj	25,35	0,80	20,28
Předsíň	10,23	1,00	10,23
koupelna	4,96	0,80	3,97
WC	1,50	1,00	1,50
Terasa	10,23	0,17	1,74
Sklep	2,20	0,80	1,76
		SUMA	62,43

6.3 BYTOVÁ JEDNOTKA Č. 3

Nachází se v katastrálním území Ponava na ulici Tábor. Je umístěna v samostatně stojící zděné budově (viz Obr. č. 14) se čtyřmi vstupy, která má jedno podzemní podlaží a šest nadzemních podlaží. Jsou předpokládány betonové základy budovy, střecha valbová, vodorovné konstrukce betonové. Výtah a schodiště v budově prochází všemi podlažími. Okna jsou plastová. Vnější úprava povrchů je z omítek, vnitřní úprava povrchů je tvořena omítkami a obklady. Vytápění a ohřev vody je dálkový. Budova pochází přibližně z roku 1948 a prošla rekonstrukcí v roce 2010, jejímž předmětem bylo zateplení budovy včetně nové fasády, oprava střechy, zřízení nových plastových oken a vstupních dveří. Co se týče bytové jednotky, tam byly zřízeny nové rozvody elektřiny, vody a kanalizace. Byly zřízeny nové nášlapné vrstvy podlah a nová křídla dveří. Dále byla celá zrekonstruovaná koupelna a WC. Do vybavení koupelny patří vana a umyvadlo. Taktéž byla zrekonstruována kuchyň včetně kuchyňské linky. Byla zde také zbudována nová prosklená stěna na uzavřenou lodžii. Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3 + 1 s lodžií (tři pokoje, předsíň, komora, kuchyň, spíž, koupelna a WC) umístěna v 5. NP a patří k ní i sklepní kóje umístěna v 1. NP.

Doplňující informace k bytové jednotce č. 3 jsou obsaženy v tabulce č. 5 a výpočet její podlahové plochy je obsažen v tabulce č. 6.



Obr. č. 14 – Budova na ulici Tábor [foto autor]

Tab. č. 5 – Doplnující informace k bytové jednotce č. 3

Technický stav, údržba	dobrý
Stáří	66 let
Převažující zástavba	bytové domy
Negativní vlivy	žádné
Nejbližší zastávka MHD	5-10 min.
Vzdálenost centra města	0-5 km
Parkovací možnosti	veřejné před objektem
Napojení na inženýrské sítě	elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod

Tab. č. 6 – Výpočet podlahové plochy bytové jednotky č. 3

Popis	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
Pokoj	13	1,00	13,00
Pokoj	18,70	1,00	18,70
Pokoj	23,60	1,00	23,60
Předsíň	10,20	1,00	10,20
Komora	0,60	1,00	0,60
Kuchyně	9,80	1,00	9,80
Spíž	1,10	1,00	1,10
Koupelna	3,50	1,00	3,50
WC	1,00	1,00	1,00
Zasklená lodžie	9,87	1,00	9,87
Sklepní kóje	3,00	0,10	0,30
		SUMA	91,67

6.4 BYTOVÁ JEDNOTKA Č. 4

Nachází se v katastrálním území Štýřice na ulici Dvorského. Je umístěna v samostatně stojící zděné budově (viz Obr. č. 15) pavlačového typu s jedním podzemním podlažím a pěti nadzemními podlažími zastřešena mírně sklonitou pultovou střechou. Budova byla postavena v roce 1937. Základy budovy se předpokládají betonové a stropy jsou dřevěné trámové. Vytápění a ohřev vody jsou samostatně pro každou bytovou jednotku. V roce 2013 proběhla rekonstrukce budovy. Předmětem této rekonstrukce byla nástavba s novými bytovými jednotkami a přístavba nového výtahu s prosklenou výtahovou šachtou, nové vnitřní rozvody, střecha a fasáda včetně zateplení. Bytové jednotky prošly také v roce 2011 celkovou rekonstrukcí interiéru. Vybavení koupelny tvoří vana a umyvadlo. Daná bytová jednotka se nachází ve 4. NP a je dispozičně řešena jako 2 + 1 (dva pokoje, kuchyň, předsíň, koupelna, WC) a náleží k ní i sklepní kóje.

Doplňující informace k bytové jednotce č. 4 jsou obsaženy v tabulce č. 7 a výpočet její podlahové plochy je obsažen v tabulce č. 8.



Obr. č. 15 – Budova na ulici Dvorského [foto autor]

Tab. č. 7 – Doplňující informace k bytové jednotce č. 4

Technický stav, údržba	velmi dobrý
Stáří	77 let
Převažující zástavba	bytové domy, obchodní zástavba
Negativní vlivy	žádné
Nejbližší zastávka MHD	5-10 min.
Vzdálenost centra města	0-5 km
Parkovací možnosti	veřejné před objektem
Napojení na inženýrské sítě	elektrina, vodovod, kanalizace, plynovod

Tab. č. 8 – Výpočet podlahové plochy bytové jednotky č. 4

Popis	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
Pokoj	9,18	1,00	9,18
Pokoj	13,58	1,00	13,58
Předsíň	3,59	1,00	3,59
Kuchyně	9,71	1,00	9,71
Koupelna	2,05	1,00	2,05
WC	1,03	1,00	1,03
Sklepní kóje	5,00	0,10	0,50
		SUMA	39,64

6.5 BYTOVÁ JEDNOTKA Č. 5

Nachází se v katastrálním území Černá Pole na ulici Provazníkova. Je umístěna v řadové vnitřní budově (viz Obr. č. 16), která má tři samostatné vchody. Budova pochází z roku 1955 a má jedno podzemní podlaží a pět nadzemních podlaží. Založení budovy je předpokládáno betonové, vodorovné konstrukce jsou zděné. Střecha je valbová s plechovou krytinou. Vnější úprava povrchů je tvořena omítkou, vnitřní úpravu povrchů tvoří obklady a omítky. Podlahové krytiny v bytové jednotce tvoří v pokojích parkety a v kuchyni, koupelně a na toaletě keramická dlažba. Budova je bez výtahu, pouze se schodištěm procházejícím všemi podlažími. Budova prošla v roce 1998 částečnou rekonstrukcí, jejímž obsahem byla výměna oken a hlavních vstupních dveří. Dále zhruba v roce 2010 byla zřízena nová fasáda, zateplovací systém chybí. Bytová jednotka prošla rekonstrukcí v roce 2003, jejíž součástí byla výměna keramických obkladů a dlažby a zařizovacích předmětů v koupelně a na toaletě. Vybavení koupelny zahrnuje rohovou vanu a umyvadlo, WC je samostatně. Bytová jednotka je umístěna v 2. NP. Dispozice je řešena jako 2 + 1 s francouzským oknem v kuchyni. (dva pokoje, kuchyň a spíž, koupelna, WC a předsíň). A k dispozici je také zděný sklep umístěný v 1. PP.

Doplňující informace k bytové jednotce č. 5 jsou obsaženy v tabulce č. 9 a výpočet její podlahové plochy je obsažen v tabulce č. 10.



Obr. č. 16 – Budova na ulici Provazníkova [foto autor]

Tab. č. 9 – Doplnující informace k bytové jednotce č. 5

Technický stav, údržba	dobrý
Stáří	59 let
Převažující zástavba	bytové domy
Negativní vlivy	žádné
Nejbližší zastávka MHD	0-5 min.
Vzdálenost centra města	0-5 km
Parkovací možnosti	menší soukromý dvůr nebo veřejné před objektem
Napojení na inženýrské sítě	elektrina, vodovod, kanalizace, plynovod

Tab. č. 10 – Výpočet podlahové plochy bytové jednotky č. 5

Popis	Podlahová plocha	Koeficient	Podlahová plocha
	[m ²]		vynásobená koeficientem [m ²]
Pokoj	17,60	1,00	17,60
Pokoj	15,40	1,00	15,40
Předsíň	4,13	1,00	4,13
Kuchyně	8,58	1,00	8,58
Spíž	0,40	1,00	0,40
Koupelna	2,36	1,00	2,36
WC	0,70	1,00	0,70
Sklep	5,27	0,80	4,22
		SUMA	53,39

6.6 BYTOVÁ JEDNOTKA Č. 6

Nachází se v katastrálním území Žabovřesky na ulici Březinova. Je umístěna v řadové krajní budově (viz Obr. č. 17) s valbovou střechou, která má jedno podzemní podlaží a tři nadzemní podlaží. Základy budovy jsou betonové, svislé konstrukce zděné, střecha je valbová a střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vnější úprava povrchů je z břizolitové omítky, vnitřní úpravy povrchů jsou tvořeny omítkou a keramickými obklady. Podlaží jsou propojena schodištěm s nášlapnou vrstvou z litého teraca. Nášlapné vrstvy podlah jsou tvořeny parketami, PVC a keramickou dlažbou. V koupelně je umístěna vana a umyvadlo. Budova pochází přibližně z roku 1969 a prošla několika částečnými rekonstrukcemi. V roce 2003 bylo zřízeno nové etážové vytápění včetně ohřevu vody. V roce 2004 byla vyměněna původní okna za plastová. A v roce 2012 byla opravena střecha včetně nových střešních tašek a klempířských prvků. Dispozičně je bytová jednotka, která je umístěna v 1. NP, řešena jako 2 + 1 bez balkónu či lodžie (dva pokoje, koupelna, WC, kuchyň, předsíň, šatna), ale jeden pokoj je umístěn netradičně mimo hlavní

část jednotky, přístupný ze společné chodby. K bytové jednotce patří i sklep, který je umístěn v 1. PP.

Doplňující informace k bytové jednotce č. 6 jsou obsaženy v tabulce č. 11 a výpočet její podlahové plochy je obsažen v tabulce č. 12.



Obr. č. 17 – Budova na ulici Březinova [foto autor]

Tab. č. 11 – Doplnující informace k bytové jednotce č. 6

Technický stav, údržba	zanedbaná údržba – nutné menší stavební úpravy
Stáří	45 let
Převažující zástavba	rodinné domy, bytové domy
Negativní vlivy	umístění pokoje mimo hlavní část bytové jednotky
Nejbližší zastávka MHD	0-5 min.
Vzdálenost centra města	0-5 km
Parkovací možnosti	soukromé ve dvoře
Napojení na inženýrské sítě	elektrina, vodovod, kanalizace, plynovod, telefon

Tab. č. 12 – Výpočet podlahové plochy bytové jednotky č. 6

Popis	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
Pokoj	19,68	1,00	19,68
Pokoj	8,01	1,00	8,01
šatna	2,10	1,00	2,10
Předsíň	4,54	1,00	4,54
Kuchyně	7,91	1,00	7,91
Koupelna	2,25	1,00	2,25
WC	1,25	1,00	1,25
Sklep	4,83	0,80	3,86
		SUMA	49,60

6.7 BYTOVÁ JEDNOTKA Č. 7

Nachází se v katastrálním území Staré Brno na ulici Výstavní. Je umístěna v krajní řadové budově (viz Obr. č. 18) se sedlovou střechou. Budova má jedno podzemní podlaží a čtyři nadzemní podlaží. Budova pochází přibližně z roku 1880, ale bytová jednotka je nově postavena, jako půdní vestavba ve 4. NP, zhruba roku 2012. Založení je na betonových pasech, svislé konstrukce jsou zděné, stropy jsou s rovným podhledem. Střeška je sedlová, nově krytá pálenou krytinou. Budova je bez výtahu, se schodištěm z leštěného kamene. Úprava vnějších povrchů je původní, památkově chráněná a značně zanedbaná. Vnitřní povrchy jsou tvořeny omítkami a keramickými obklady. Nášlapná vrstva podlah je většinou z parket, PVC nebo keramické dlažby. Bytová jednotka se nachází ve 4. NP jako půdní vestavba. Dispozičně je řešena jako 2 + kk se střešní terasou (pokoj, pokoj s kuchyňským koutem, koupelna společně s WC, chodba). Vybavení koupelny zahrnuje sprchový kout, umyvadlo a WC mísu. Okna a balkónové dveře jsou plastové. Ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem a vytápění pomocí elektrických přímotopů. K bytové jednotce patří i sklepní kóje.

Doplňující informace k bytové jednotce č. 7 jsou obsaženy v tabulce č. 13 a výpočet její podlahové plochy je obsažen v tabulce č. 14.



Obr. č. 18 – Budova na ulici Výstavní [foto autor]

Tab. č. 13 – Doplnující informace k bytové jednotce č. 7

Technický stav, údržba	velmi dobrý
Stáří	134 let
Převažující zástavba	bytové domy
Negativní vlivy	žádné
Nejbližší zastávka MHD	0-5 min.
Vzdálenost centra města	0-5 km
Parkovací možnosti	veřejné před objektem
Napojení na inženýrské sítě	elektrina, vodovod, kanalizace, plynovod, telefon

Tab. č. 14 – Výpočet podlahové plochy bytové jednotky č. 7

Popis	Podlahová plocha [m ²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m ²]
Pokoj + kk	21,40	1,00	21,40
Pokoj	12,27	0,80	9,82
Chodba	3,61	1,00	3,61
Koupelna + WC	4,13	1,00	4,13
Terasa	17,89	0,17	3,04
Sklepní kóje	4,20	0,10	0,42
		SUMA	42,42

6.8 BYTOVÁ JEDNOTKA Č. 8

Nachází se v katastrálním území Veverčí na ulici Botanická. Je umístěna v krajní řadové budově (viz Obr. č. 19), která má 4 samostatné vstupy a dvě podzemní podlaží a sedm nadzemních podlaží. Základy budovy se předpokládají betonové, svislé konstrukce jsou zděné, střecha je plochá s živičnou krytinou a je zde zřízen výtah. Budova pochází přibližně z roku 1933 a v roce 2005 proběhla její rekonstrukce, jejímž předmětem byla nová fasáda a výměna původních oken za plastová. Podlahy obytných místností jsou vlysové a PVC. V ostatních místnostech je nášlapná vrstva podlah z keramické dlažby. Vnitřní úpravy povrchů jsou tvořeny omítkou a v koupelně a za kuchyňským koutem je keramický obklad. Vytápění je etážové ze závěsného plynového kotle, který současně slouží pro ohřev teplé vody. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem. Dispozičně je bytová jednotka, která je umístěna v 1. NP, řešena jako 2 + 1 s balkónem (dva pokoje, kuchyň, předsíň, koupelna a WC), k níž patří i zděný sklep umístěný v 2. NP.

Doplnující informace k bytové jednotce č. 8 jsou obsaženy v tabulce č. 15 a výpočet její podlahové plochy je obsažen v tabulce č. 16.



Obr. č. 19 – Budova na ulici Botanická [foto autor]

Tab. č. 15 – Doplnující informace k bytové jednotce č. 8

Technický stav, údržba	zanedbaná údržba – nutné menší stavební úpravy
Stáří	81 let
Převažující zástavba	bytové domy
Negativní vlivy	žádné
Nejbližší zastávka MHD	5-10 min.
Vzdálenost centra města	0-5 km
Parkovací možnosti	veřejné před objektem
Napojení na inženýrské sítě	elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod

Tab. č. 16 – Výpočet podlahové plochy bytové jednotky č. 8

Popis	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
Pokoj	19,10	1,00	19,10
Pokoj	6,90	1,00	6,90
Kuchyň	15,30	1,00	15,30
Předsíň	8,30	1,00	8,30
Koupelna	2,40	1,00	2,40
WC	0,70	1,00	0,70
Balkón	5,70	0,17	0,97
Sklep	4,92	0,80	3,94
		SUMA	57,61

6.9 BYTOVÁ JEDNOTKA Č. 9

Nachází se v katastrálním území Židenice na ulici Souběžná. Je umístěna v řadovém krajním domě (viz Obr. č. 20) o třech samostatných vstupech. Budova byla postavena přibližně v roce 1965, není podsklepena a má sedm nadzemních podlaží. Založení budovy je předpokládáno betonové, svislé konstrukce jsou do 5. NP panelové a 6. a 7. NP je zděná nástavba z roku 2000. V rámci provádění této nástavby byla budova zateplena, byla vyměněna stávající okna za plastová, provedeny nové balkóny, instalován nový výtah a provedena nová střecha. Střecha je valbová se střešní krytinou z pálených tašek. Vnější úprava povrchů je tvořena omítkou, vnitřní úpravy povrchů také omítkou a keramickým obkladem. Povrchy podlah obytných místností jsou tvořeny PVC a v ostatních místnostech z keramické dlažby. Vytápění objektu je etážové z vlastního kotle, umístěného v půdním prostoru. Vybavení koupelny zahrnuje umyvadlo a vanu. Tato bytová jednotka je umístěna v 6. a 7. NP jako mezonet s dispozicí 3 + kk s balkónem. (ve spodním patře: předsíň, obývací pokoj s kuchyňským koutem, WC, komora a schodišťový prostor, v horním patře: schodišťový prostor, chodba, dva pokoje, koupelna). K bytové jednotce náleží i půdní prostor přístupný stahovacími schody a který slouží jako úložný prostor místo sklepní kóje.

Doplňující informace k bytové jednotce č. 9 jsou obsaženy v tabulce č. 17 a výpočet její podlahové plochy je obsažen v tabulce č. 18.



Obr. č. 20 – Budova na ulici Souběžná [foto autor]

Tab. č. 17 – Doplnující informace k bytové jednotce č. 9

Technický stav, údržba	velmi dobrý
Stáří	49 let
Převažující zástavba	bytové domy
Negativní vlivy	žádné
Nejbližší zastávka MHD	5-10 min.
Vzdálenost centra města	5-10 km
Parkovací možnosti	veřejné před objektem
Napojení na inženýrské sítě	elektrina, vodovod, kanalizace, plynovod

Tab. č. 18 – Výpočet podlahové plochy bytové jednotky č. 9

Popis	Podlahová plocha [m²]	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem [m²]
Předsíň	4,40	1,00	4,40
Obývací pokoj + kk	35,60	1,00	35,60
WC	1,75	1,00	1,75
Komora	1,80	1,00	1,80
Schodišťový prostor	2,05	1,00	2,05
Schodišťový prostor	3,75	1,00	3,75
Chodba	3,10	1,00	3,10
Pokoj	19,15	0,80	15,32
Pokoj	13,30	0,80	10,64
Koupelna	9,85	0,80	7,88
Půdní prostor	27,94	0,10	2,79
Balkón	3,55	0,17	0,60
		SUMA	89,69

6.10 BYTOVÁ JEDNOTKA Č. 10

Nachází se v katastrálním území Husovice na ulici Cacovická. Je umístěna v budově (viz Obr. č. 21), která je řešena jako řadová o čtyřech nadzemních podlažích bez podsklepení. Budova byla postavena v roce 2008 a od té doby neprošla žádnou rekonstrukcí, taktéž vlastní bytová jednotka. Základy budovy se předpokládají betonové, svislé konstrukce jsou zděné, vodorovné konstrukce jsou betonové. Podlaží jsou přístupná po železobetonovém schodišti a výtahem. Střecha je plochá a fasáda zateplená. Vnější úprava povrchů je z omítek, vnitřní povrchy jsou tvořeny také omítkami a keramickými obklady. Okna a vstupní dveře jsou dřevěná EURO, vnitřní dveře jsou dřevěné v obložkových zárubních. Podlahové krytiny jsou tvořeny vlysy a keramickou dlažbou. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem. WC je samostatné závěsné a je vybaveno umývatkem. Vytápění je dálkové z vlastní plynové kotelny a ohřev vody je centrální. Bytová jednotka je umístěna v 3. NP a dispozičně je řešena jako

2 + kk s lodžií. (obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, předsiň, dvě chodby, koupelna, WC, šatna). K bytové jednotce patří sklepní kóje umístěná v 1. NP a také parkovací stání, které je umístěno v uzavřeném dvoře za objektem.

Doplňující informace k bytové jednotce č. 10 jsou obsaženy v tabulce č. 19 a výpočet její podlahové plochy je obsažen v tabulce č. 20.



Obr. č. 21 – Budova na ulici Cacovická [foto autor]

Tab. č. 19 – Doplnující informace k bytové jednotce č. 10

Technický stav, údržba	výborný
Stáří	6 let
Převažující zástavba	bytové domy, rodinné domy
Negativní vlivy	žádné
Nejbližší zastávka MHD	0-5 min.
Vzdálenost centra města	0-5 km
Parkovací možnosti	vlastní parkovací stání v uzavřeném dvoře
Napojení na inženýrské sítě	elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod

Tab. č. 20 – Výpočet podlahové plochy bytové jednotky č. 10

Popis	Podlahová plocha	Koeficient	Podlahová plocha vynásobená koeficientem
	[m ²]		[m ²]
Pokoj + kk	44,80	1,00	44,80
Pokoj	12,60	1,00	12,60
Předsiň	6,20	1,00	6,20
Chodba	13,80	1,00	13,80
Chodba	3,10	1,00	3,10
Šatna	2,30	1,00	2,30
Koupelna	6,60	1,00	6,60
WC	1,90	1,00	1,90
Lodžie	1,70	0,20	0,34
Sklepní kóje	4,50	0,10	0,45
		SUMA	92,09

6.11 PŘEHLED OCEŇOVANÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK

V následující tabulce č. 21 je obsažen stručný přehled o lokalitě, dispozici a podlahové ploše všech výše popsaných bytových jednotek.

Tab. č. 21 - Rekapitulace oceňovaných bytových jednotek

Bytová jednotka	Lokalita	Dispozice	Podlahová plocha [m²]
č. 1	Líšeň	2 + 1	59,55
č. 2	Bystrc	3 + kk	62,43
č. 3	Ponava	3 + 1	91,67
č. 4	Štýřice	2 + 1	39,64
č. 5	Černá Pole	2 + 1	53,39
č. 6	Žabovřesky	2 + 1	49,60
č. 7	Staré Brno	2 + kk	42,42
č. 8	Veveří	2 + 1	57,61
č. 9	Židenice	3 + kk	89,69
č. 10	Husovice	2 + kk	92,02

7 OCEŇOVÁNÍ VYBRANÝMI METODAMI

Pro všechny bytové jednotky bylo vypracováno administrativní ocenění dle aktuálně platného cenového předpisu. Konkrétně porovnávacím a nákladovým způsobem. Dále bylo provedeno ocenění týchž jednotek metodou přímého porovnání. Ne vždy byly dostupné veškeré údaje týkající se jak porovnávacích jednotek, tak i oceňovaných jednotek, a proto bylo v některých případech vycházeno z předpokladů, které byly shledány nejbližší skutečnosti.

7.1 OCENĚNÍ POMOCÍ CENOVÉHO PŘEDPISU – NÁKLADOVÝ ZPŮSOB

Pro zjištění ceny nákladovým způsobem se vycházelo z cenového předpisu, zákona č. 151/1997 Sb. a z prováděcí vyhlášky k tomuto zákonu, tj. vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Ocenění jednotek nákladovým způsobem bylo provedeno dle postupu uvedeného v § 21 a pomocí příloh č. 1, 8, 10, 20, 21 a 41. Pro potřeby diplomové práce byl tento způsob ocenění aplikován na dokončené jednotky v budově vícebytové netypové typu K i přes to, že není pro tento typ nemovitostí vhodný, dále byl vynechán výpočet ceny příslušného podílu jednotky na pozemku *pCP*.

Opotřebení je možné, dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., počítat dvěma způsoby. První způsob je lineární, který vychází z předpokladu, že opotřebení v závislosti na čase roste lineárně. Roční opotřebení se tedy vypočte jako podíl 100 % a celkové předpokládané životnosti stavby při běžné údržbě. V našem případě činí předpokládaná životnost při běžné údržbě, podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., 100 let. Použijeme-li však tento způsob výpočtu, může opotřebení činit maximálně 85 % [7].

Lineární opotřebení bylo v našem případě použito u bytové jednotky č. 1 a č. 10.

Druhý způsob je analytická metoda výpočtu opotřebení pomocí cenových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby. Ta se použije v případech vyjmenovaných v příloze č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- a) stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,*
- b) stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,*
- c) výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,*

d) oceňována kulturní památka,

e) provedena nástavba, přístavba, vestavba,

f) je-li stavba poškozena vlivem živelní pohromy (zejména povodní nebo požárem)

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

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

kde

npočet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,

A_icenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6 upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 ; součet cenových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,000,

B_iskutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

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

Pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne. Lze odhadnout i poměr $\frac{B_i}{C_i}$.

Je-li stavba užívána k různým účelům, opotřebení se vypočte pro každou část samostatně podle způsobu užívání.

Použití jiných metod pro výpočet opotřebení se nepřipouští.

Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení pro stavbu v příslušné tabulce této přílohy uvedena konstrukce nebo vybavení, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její cenový podíl ze vzorce

c) pro jednotku (byt nebo nebytový prostor) (§ 21, přílohy č. 8, 9, a 11):

$$\frac{CK}{PPK \times ZC \times K_1 \times K_5 \times K_i'}$$

kde

CK...výše nákladů na pořízení dané konstrukce nebo vybavení v době a místě ocenění (Kč),

PPK...podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru (m²), jedná-li se o konstrukci nebo vybavení, jež je součástí oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru, nebo celková podlahová plocha všech bytů a nebytových prostorů v budově nebo v hale (m²), ve které se oceňovaný byt nebo nebytový prostor nachází, jedná-li se o konstrukci nebo vybavení, jež je společnou částí stavby,

ZC...základní cena (Kč/m²) oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru ve stavbě

- oceňované podle § 12 – v budově, zjištěná podle přílohy č. 8 nebo*
- oceňované podle § 12 – v hale, zjištěná podle přílohy č. 9 nebo*
- oceňované podle § 13 – v rodinném domě, zjištěná podle přílohy č. 11,*

K₁, K₅, K_i... koeficienty uvedené v odstavci 2 § 21 [7].

Analytická metoda výpočtu opotřebení byla v našem případě použita u bytových jednotek č. 2 až 9. Podrobný výpočet analytické metody opotřebení k výše zmíněným jednotkám je uveden v příloze č. 2 k této práci.

Číslo položky	Název	Předpokládaná životnost v letech
1	Základy včetně zemních prací	150 - 200
2	Svislé konstrukce	80 - 200
3	Stropy	80 - 200
4	Zastřešení mimo krytinu	70 - 150
5	Krytiny, střecha	40 - 80
6	Klempířské konstrukce	30 - 80
7	Úpravy vnitřních povrchů	50 - 80
8	Úpravy vnějších povrchů	30 - 60
9	Vnitřní obklady keramické	30 - 50
10	Schody	80 - 200
11	Dveře	50 - 80
12	Vrata	30 - 50
13	Okna	50 - 80
14	Povrchy podlah	15 - 80
15	Vytápění	20 - 50
16	Elektroinstalace	25 - 50
17	Bleskosvod	30 - 50
18	Vnitřní vodovod	20 - 50
19	Vnitřní kanalizace	30 - 60
20	Vnitřní plynovod	20 - 50
21	Ohřev teplé vody	20 - 40
22	Vybavení kuchyní	15 - 30
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	30 - 60
24	Výtahy	30 - 50
25	Ostatní	- -
26	Instalační prefabrikáty (jádra)	15 - 25

Obr. č. 22 – Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení (v textu označeno jako tabulka č. 7) [7]

Tab. č. 22 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - bytová jednotka č. 1

Výpočet ceny nákladovým způsobem - ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2008 Sb.				Brno-Líšeň				
Bytová jednotka č. 1		Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC 112			
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky		Kč/m ²	9630,00			
Podlahová plocha jednotky (výpočet viz tabulka č. 2)		PP	m ²	59,55				
Koeficient druhu konstrukce (příl. č. 10 vyhlášky)		K ₁	-	1,158				
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)		K ₅	-	1,20				
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky)		K _i	-	2,112				
Index trhu (příloha č. 2 vyhlášky) (výpočet viz Tab. č. 33)		I _T		0,990				
Index polohy (příloha č. 2 vyhlášky) (výpočet viz Tab. č. 33)		I _P		0,930				
Koeficient pp		pp = I _T * I _P	pp	-	0,921			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	ŽB skelet s dozdívkou tl. 45 cm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem, nespálne	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	konstrukce dřevěná, mansardová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	pálené tašky	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	vápenné omítky, keram. obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	vápenná dvouvrstvá omítka	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běžné obklady koupelny a WC	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	železobetonové + teraco	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	plně dřevěné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená plastová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	běžná ker.dlažba, textilní krytina	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	dálkové	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	230 V	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené i teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	plastové, odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	centrální	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	běžný sporák	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	vana, umyvadlo, splachovací WC	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	běžný osobní	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	běžná digestoř, rozvody dom. a veř. telefonu	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
Celkem					1,00000	1,00000		1,00000
Koeficient vybavení			K ₄	-	1,00000			
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²	28 262,46			
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	26 029,73			
Rok odhadu								2014
Rok pořízení								2005
Stáří			S	roků				9
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení			O	%				9,00
Výchozí cena bez pp			CN	Kč				1 683 029,49
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč				1 683 029,49
Odpočet na opotřebení 9,00 %			O	Kč				-151 472,65
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč				1 531 556,84
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991? ne								
Snížení ceny za doložený výskyt radonu			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp				Kč				1 531 556,84
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C_N	Kč				1 410 560,00

Tab. č. 23 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - bytová jednotka č. 2

Výpočet ceny nákladovým způsobem - ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2008 Sb.				Brno-Bystrc				
Bytová jednotka č. 2		Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC 112			
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky		Kč/m ²	9630,00			
Podlahová plocha jednotky (výpočet viz tabulka č. 4)			PP	m ²	62,43			
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	1,037			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,20			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,112			
Index trhu (příloha č. 2 vyhlášky)		(výpočet viz Tab. č. 34)	I _T		0,990			
Index polohy (příloha č. 2 vyhlášky)		(výpočet viz Tab. č. 34)	I _P		0,920			
Koeficient pp		pp = I _T * I _P	pp	-	0,911			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	železobetonové - montované + T1	S	0,18800	67	0,12596	1,00	0,12596
2	Svislé konstrukce	zděné, odpovídající tepelně technickému parametru cihelné zdi tl. 45cm	S	0,018800	33	0,06204	1,00	0,06204
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem	S	0,08200	67	0,05494	1,00	0,05494
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem	S	0,08200	33	0,02706	1,00	0,02706
4	Krov, střecha	sedlová, krov dřevěný	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	keramické dvoudrážkové tašky	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech s nátěrem	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	štuková omítka, keram. obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	vápenná omítka	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běžné obklady záchodů, koupelen	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	železobetonové	S	0,03000	67	0,02010	1,00	0,02010
10	Schody	ocelové	S	0,03000	33	0,00990	1,00	0,00990
11	Dveře	dýhované	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená plastová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	keram. dlažba a lamely	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	dálkové	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	230 V	S	0,05200	67	0,03484	1,00	0,03484
16	Elektroinstalace	230 V	S	0,05200	33	0,01716	1,00	0,01716
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zaříz., koupelen, kuch.	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	centrální	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	běžný sporák - plynový	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, vana, WC splachovací	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	běžný osobní	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	digestoř, rozvod dom. a veř. tel., odvětrání některých prostor jednotlivými ventilátory	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
	Celkem			1,35200		1,00000		1,00000
Koeficient vybavení			K ₄	-				1,00000
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²				25 309,30
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³				23 056,77
Rok odhadu								2014
Rok pořízení								1981
Stáří			S	roků				33
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení			O	%				9,31
Výchozí cena bez pp			CN	Kč				1 580 059,60
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč				1 580 059,60
Odpočet na opotřebení		9,31 %	O	Kč				-147 103,55
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč				1 432 956,05
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snižení ceny za doložený výskyt radonu			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp				Kč				1 432 956,05
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C _N	Kč				1 305 420,00

Tab. č. 24 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - bytová jednotka č. 3

Výpočet ceny nákladovým způsobem - ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2008 Sb.				Brno-Ponava				
Bytová jednotka č. 3		Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC 112			
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky		Kč/m ²	9630,00			
Podlahová plocha jednotky (výpočet viz tabulka č. 6)			PP	m ²	91,67			
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	0,939			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,20			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,112			
Index trhu (příloha č. 2 vyhlášky)		(výpočet viz Tab. č. 35)	I _T		0,990			
Index polohy (příloha č. 2 vyhlášky)		(výpočet viz Tab. č. 35)	I _P		1,020			
Koeficient pp		pp = I _T * I _P	pp	-	1,010			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné, odpovídající tep.technickému. parametru cihelné zdi tl. 45cm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem nespalné	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	valbová, krov dřevěný	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytíny střech	keram. tašky	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	vápenné omítky, keram. obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	vápenná omítka	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běžné obklady záchodů, koupelen	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	železobetonové	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	běžné hladké plně	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená plastová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	keram. dlažba, vlysy	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	dálkové	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	230 V	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	centrální	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	běžný sporák, plynový	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, vana, WC splachovací	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	běžný osobní	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	rozvody domácího telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
Celkem					1,00000		1,00000	1,00000
Koeficient vybavení			K ₄	-	1,00000			
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²	22 917,49			
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	23 146,66			
Rok odhadu								2014
Rok pořízení								1948
Stáří			S	roků				66
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení			O	%				24,46
Výchozí cena bez pp			CN	Kč				2 100 846,31
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč				2 100 846,31
Odpočet na opotřebení		24,46 %	O	Kč				-513 867,01
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč				1 586 979,30
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snižení ceny za doložený výskyt radonu			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp				Kč				1 586 979,30
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C_N	Kč				1 602 850,00

Tab. č. 25 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - bytová jednotka č. 4

Výpočet ceny nákladovým způsobem - ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2008 Sb.				Brno-Štýřice				
Bytová jednotka č. 4		Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC			112
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky			Kč/m ²	9630,00		
Podlahová plocha jednotky (výpočet viz tabulka č. 8)		PP	m ²	39,64				
Koeficient druhu konstrukce (příl. č. 10 vyhlášky)		K ₁	-	0,939				
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)		K ₅	-	1,20				
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky)		K _i	-	2,112				
Index trhu (příloha č. 2 vyhlášky) (výpočet viz Tab. č. 36)		I _T		0,990				
Index polohy (příloha č. 2 vyhlášky) (výpočet viz Tab. č. 36)		I _P		0,950				
Koeficient pp		pp = I _T * I _P	pp	-	0,941			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné, odpovídající tep. technickému parametru cihelné zdi tl.45cm	S	0,18800	80	0,15040	1,00	0,15040
2	Svislé konstrukce	zděné, odpovídající tep. technickému parametru cihelné zdi tl.45cm	S	0,18800	20	0,03760	1,00	0,03760
3	Stropy	s rovným podhledem polospalné	S	0,08200	80	0,06560	1,00	0,06560
3	Stropy	s rovným podhledem nespalné	S	0,08200	20	0,01640	1,00	0,01640
4	Krov, střecha	pultová, krov dřevěný	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střeš	fóliová	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	vápenné omítky, keram. obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	vápenná omítka	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běžné obklady záchodů, koupelen	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	železobetonové	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	plně dřevěné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená plastová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	parkety, keram. dlažba	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	ústřední	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	230 V	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod st. a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	bojler	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	běžný sporák, plynový	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, vana, WC splachovací	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	běžný osobní	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	běžná digestoř, rozvody domác. telefonu, odvětrání některých prostor ventilátory	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
Celkem				1,27000		1,00000		1,00000
Koeficient vybavení			K ₄	-	1,00000			
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²	22 971,49			
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	21 565,36			
Rok odhadu								2014
Rok pořízení								1937
Stáří			S	roků				77
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení			O	%				16,48
Výchozí cena bez pp			CN	Kč				908 449,30
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč				908 449,30
Odpočet na opotřebení 16,48%			O	Kč				-149 712,44
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč				758 736,86
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991? ne								
Snížení ceny za doložený výskyt radonu			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp				Kč				758 736,86
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C_N	Kč				713 970,00

Tab. č. 26 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - bytová jednotka č. 5

Výpočet ceny nákladovým způsobem - ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2008 Sb.				Brno-Černá Pole				
Bytová jednotka č. 5		Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC 112			
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky		Kč/m ²	9630,00			
Podlahová plocha jednotky (výpočet viz tabulka č. 10)			PP	m ²	53,39			
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	0,939			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,20			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,112			
Index trhu (příloha č. 2 vyhlášky)		(výpočet viz Tab. č. 37)	I _T		0,970			
Index polohy (příloha č. 2 vyhlášky)		(výpočet viz Tab. č. 37)	I _P		1,030			
Koeficient pp		pp = I _T * I _P	pp	-	0,999			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef	Úprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem nespalné	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	valbová, krov dřevěný	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	vápnenné omítky, keram. obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	vápnenná dvouvrstvá omítka	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běžné obklady záchodů, koupelen	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	železobetonové	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	běžné hladké plné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená plastová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	parkety	S	0,03100	78	0,02418	1,00	0,02418
14	Povrchy podlah	keramická dlažba	S	0,03100	22	0,00682	1,00	0,00682
15	Vytápění	dálkové	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	230 V	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod st. a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	kombinovaný s ÚT	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	běžný sporák, plynový	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, vana, WC splachovací	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	není	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	běžná digestoř, rozvody domác. telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
	Celkem			1,03100		1,00000		0,98700
Koeficient vybavení			K ₄	-	0,98700			
ZCU bez pp				Kč/m ²	22 619,56			
Zákl. cena upravená s pp				Kč/m ³	22 596,94			
Rok odhadu					2014			
Rok pořízení					1955			
Stáří			S	roků	59			
Způsob výpočtu opotřebení					(lineárně / analyticky) analyticky			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	viz anal. výpočet			
Opotřebení			O	%	59,14			
Výchozí cena bez pp			CN	Kč	1 207 658,31			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč	1 207 658,31			
Odpočet na opotřebení			O	Kč	-714 209,12			
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč	493 449,19			
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					ne			
Snížení ceny za doložený výskyt radonu			0 %	Kč	0,00			
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp				Kč	493 449,19			
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C _N	Kč	492 960,00			

Tab. č. 27 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - bytová jednotka č. 6

Výpočet ceny nákladovým způsobem - ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2008 Sb.				Brno-Žabovřesky				
Bytová jednotka č. 6		Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC 112			
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky		Kč/m ²	9630,00			
Podlahová plocha jednotky (výpočet viz tabulka č. 12)		PP	m ²	49,60				
Koeficient druhu konstrukce (příl. č. 10 vyhlášky)		K ₁	-	0,939				
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)		K ₅	-	1,20				
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky)		K _i	-	2,112				
Index trhu (příloha č. 2 vyhlášky) (výpočet viz Tab. č. 38)		I _T	-	0,970				
Index polohy (příloha č. 2 vyhlášky) (výpočet viz Tab. č. 38)		I _P	-	1,030				
Koeficient pp		pp = I _T * I _P	pp	-	0,999			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem nespalné	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	valbová, krov dřevěný	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	pálené tašky	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	omítka, keram. obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	břizolitová omítka	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běžné obklady záchodů,koupelen	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	železobetonové + teraco	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	běžné hladké, plně i s prosklením	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená plastová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	PVC, parkety, keram. dlažba	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	etážové	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	230 V	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocelové trubky, rozvod st. a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	centrální	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	běžný sporák, kombinovaný	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, vana, WC splachovací	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	není	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	běžná digestoř, rozvody domácího a veřejného telefonu	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
	Celkem			1,00000		1,00000		0,98700
Koeficient vybavení			K ₄	-	0,98700			
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²	22 619,56			
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	22 596,94			
Rok odhadu					2014			
Rok pořízení					1969			
Stáří			S	roků	45			
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)					analyticky			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	viz anal. výpočet			
Opotřebení			O	%	48,83			
Výchozí cena bez pp			CN	Kč	1 121 930,18			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč	1 121 930,18			
Odpočet na opotřebení 48,83 %			O	Kč	-547 838,51			
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč	574 091,67			
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					ne			
Snížení ceny za doložený výskyt radonu			0 %	Kč	0,00			
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp				Kč	574 091,67			
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C_N	Kč	573 520,00			

Tab. č. 28 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - bytová jednotka č. 7

Výpočet ceny nákladovým způsobem - ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2008 Sb				Brno-Staré Brno				
Bytová jednotka č. 7		Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC 112			
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky		Kč/m ²	9630,00			
Podlahová plocha jednotky (výpočet viz tabulka č. 14)			PP	m ²	42,42			
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	0,939			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,20			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,112			
Index trhu (příloha č. 2 vyhlášky)		(výpočet viz Tab. č. 39)	I _T		0,990			
Index polohy (příloha č. 2 vyhlášky)		(výpočet viz Tab. č. 39)	I _P		1,020			
Koeficient pp		pp = I _T * I _P	pp	-	1,010			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné, odpovídající tep.technickému parametru cihelné zdi tl.45cm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	sedlová, krov dřevěný	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	pálené tašky	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	vápněné omítky, keram. obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	vápněná omítka	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běžné obklady záchodů, koupelen	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	z leštěného kamene	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	běžné hladké plné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená plastová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	PVC, parkety, keram. dlažba	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	lokální - el. přímotopy	P	0,04700	100	0,04700	0,46	0,02162
16	Elektroinstalace	230 V	S	0,05200	75	0,03900	1,00	0,03900
16	Elektroinstalace	230 V	S	0,05200	25	0,01300	1,00	0,01300
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod st. a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	bojler	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	běžný sporák, plynový	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC splachovací	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	není	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	běžná digestoře, rozvody dom. a věř. tel., odvětrání některých prostor ventilátory	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
	Celkem			1,05200		1,00000		0,96162
Koeficient vybavení			K ₄	-	0,96162			
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²	22 037,92			
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	22 258,30			
Rok odhadu					2014			
Rok pořízení					1880			
Stáří			S	roků	134			
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)			analyticky			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	viz anal. výpočet			
Opotřebení			O	%	46,70			
Výchozí cena bez pp			CN	Kč	934 848,57			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč	934 848,57			
Odpočet na opotřebení		46,70 %	O	Kč	-436 574,28			
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč	498 274,29			
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					ne			
Snížení ceny za doložený výskyt radonu			0 %	Kč	0,00			
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp				Kč	498 274,29			
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C_N	Kč	503 260,00			

Tab. č. 29 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - bytová jednotka č. 8

Výpočet ceny nákladovým způsobem - ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2008 Sb.				Brno-Veveří				
Bytová jednotka č. 8		Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC			112
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky		Kč/m ²				9630,00
Podlahová plocha jednotky (výpočet viz tabulka č. 16)			PP	m ²				57,61
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	-				0,939
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-				1,20
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-				2,112
Index trhu (příloha č. 2 vyhlášky)		(výpočet viz Tab. č. 40)	I _T					0,990
Index polohy (příloha č. 2 vyhlášky)		(výpočet viz Tab. č. 40)	I _P					1,080
Koeficient pp		pp = I _T * I _P	pp	-				1,069
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem nespalné	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	plochá střecha	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živичná	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	vápenné omítky, keram. obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	vápenná omítka	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běžné obklady záchodů, koupelen	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	železobetonové	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	běžné hladké plné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená plastová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	PVC, vlysy, keram. dlažba	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	ústřední	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	230 V	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocelové trubky, rozvod st. a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	kombinovaný s ÚT	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	běžný sporák, plynový	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, vana, WC splachovací	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	běžný osobní	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	rozvody domácího telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
Celkem				1,00000		1,00000		1,00000
Koeficient vybavení			K ₄	-				1,00000
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²				22 917,49
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³				24 498,80
Rok odhadu								2014
Rok pořízení								1933
Stáří			S	roků				81
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení			O	%				62,44
Výchozí cena bez pp			CN	Kč				1 320 276,60
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč				1 320 276,60
Odpočet na opotřebení 62,44 %			O	Kč				-824 380,71
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč				495 895,89
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp				Kč				495 895,89
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C_N	Kč				530 110,00

Tab. č. 30 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - bytová jednotka č. 9

Výpočet ceny nákladovým způsobem - ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2008 Sb.				Brno-Židenice					
Bytová jednotka č. 9		Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC				
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky		Kč/m ²	9630,00				
Podlahová plocha jednotky (výpočet viz tabulka č. 18)		PP		m ²	89,69				
Koeficient druhu konstrukce (příl. č. 10 vyhlášky)		K ₁		-	1,037				
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)		K ₅		-	1,20				
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky)		K _i		-	2,112				
Index trhu (příloha č. 2 vyhlášky)		I _T			0,990				
Index polohy (příloha č. 2 vyhlášky)		I _P			0,950				
Koeficient pp		pp = I _T * I _P			0,941				
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené					sdělení vlastníka bytu				
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)			CK	Kč	80 000,00				
Podíl ceny konstrukce neuvedené (= CK/(ZC×PP×K ₁ ×K ₅ ×K _i)			PK	-	0,04232				
Koeficient vybavení stavby									
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef	Uprav. podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000	
2	Svislé konstrukce	železobetonové - montované + TI	S	0,18800	71,4	0,13423	1,00	0,13423	
2	Svislé konstrukce	zděné, odpovíd. tep. tech. parametru cihelné zdi tl.45cm	S	0,18800	28,6	0,05377	1,00	0,05377	
3	Stropy	s rovným podhledem nespalné	S	0,08200	71,4	0,05855	1,00	0,05855	
3	Stropy	s rovným i členit. podhledem nespalné	S	0,08200	28,6	0,02345	1,00	0,02345	
4	Krov, střecha	valbová, krov dřevěný	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300	
5	Krytiny střech	pálené tašky	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400	
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700	
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hyg. zařízení)	vápněné omítky, keram. obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900	
8	Úprava vněj. povrchů	vápněné dvouvrstvá omítka	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	
9	Vnitř.obklady keram.(hyg.z.)	běžné obklady záchodů, koupelen	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100	
10	Schody	železobetonové	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000	
11	Dveře	běžné hladké plné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000	
13	Okna	zdvojená plastová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400	
14	Povrchy podlah	PVC, keram. dlažba	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	
15	Vytápění	ústřední	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700	
16	Elektroinstalace	230 V	S	0,05200	71,4	0,03713	1,00	0,03713	
16	Elektroinstalace	230 V	S	0,05200	28,6	0,01487	1,00	0,01487	
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400	
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod st. a tep. vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300	
19	Vnitřní kanalizace	odpady všech hyg. zař. koupelen, kuch.	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400	
21	Ohřev vody	kombin. s ÚT	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100	
22	Vybavení kuchyní	sklokeramická deska	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800	
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, vana, 2xWC splachovací	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800	
24	Výtahy	běžný osobní	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300	
25	Ostatní	běžná digestoř, rozvody dom. tel., odvětrání některých prostor ventilátory	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600	
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,0000	100	0,00000	0,00	0,00000	
27	Konstrukce neuvedené	monolitické vnitřní schodiště	S	0,03524	100	0,03524	1,00	0,03524	
	Celkem			1,35724		1,03524		1,03524	
Koeficient vybavení			K ₄	-	1,03524				
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²	26 201,20				
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	24 655,33				
Rok odhadu								2014	
Rok pořízení								1965	
Stáří			S	roků	49				
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)			analyticky				
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	viz anal. výpočet				
Opotřebení			O	%	33,47				
Výchozí cena bez pp				CN	Kč	2 349 985,63			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00				
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč	2 349 985,63				
Odpočet na opotřebení 33,47 %			O	Kč	-786 540,19				
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp					Kč	1 563 445,44			
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991						ne			
Snížení ceny za doložený výskyt radonu			0 %	Kč	0,00				
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp					Kč	1 563 445,44			
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C _N	Kč	1 471 200,00				

Tab. č. 31 - Výpočet ceny nákladovým způsobem - bytová jednotka č. 10

Výpočet ceny nákladovým způsobem - ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2008 Sb.				Brno-Husovice				
Bytová jednotka č. 10		Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC 112			
Základní cena jednotky		dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky		Kč/m ²	9630,00			
Podlahová plocha jednotky (výpočet viz tabulka č. 20)			PP	m ²	92,09			
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	-	0,939			
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,20			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,112			
Index trhu (příloha č. 2 vyhlášky)		(výpočet viz Tab. č. 42)	I _T		0,990			
Index polohy (příloha č. 2 vyhlášky)		(výpočet viz Tab. č. 42)	I _P		0,980			
Koeficient pp		pp = I _T * I _P	pp	-	0,970			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem nespalné	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	plochá střecha	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hygienická zařízení)	vápenné omítky, keram. obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	vápenná omítka	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běžné obklady záchodů, koupelen	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	železobetonové	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	běžné dřevěné plné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
13	Okna	zdvojená dřevěná	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	vlysy, keram. dlažba	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	dálkové	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	230 V	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod st. a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	centrální	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	běžný sporák, elektrický	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, vana, WC splachovací, umývátko	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	běžný osobní	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	běžná digestoř, rozvody dom. telefonu, odvětrání některých prostor malými ventilátory	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
Celkem					1,00000		1,00000	1,00000
Koeficient vybavení			K ₄	-	1,00000			
ZCU bez pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ²	22 917,49			
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	22 229,97			
Rok odhadu								2014
Rok pořízení								2008
Stáří			S	roků	6			
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)			lineárně			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100			
Opotřebení			O	%	6,00			
Výchozí cena bez pp			CN	Kč	2 110 471,65			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč	2 110 471,65			
Odpočet na opotřebení		6,00 %	O	Kč	-126 628,30			
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč	1 983 843,35			
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu			0 %	Kč	0,00			
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp				Kč	1 983 843,35			
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			C_N	Kč	1 924 330,00			

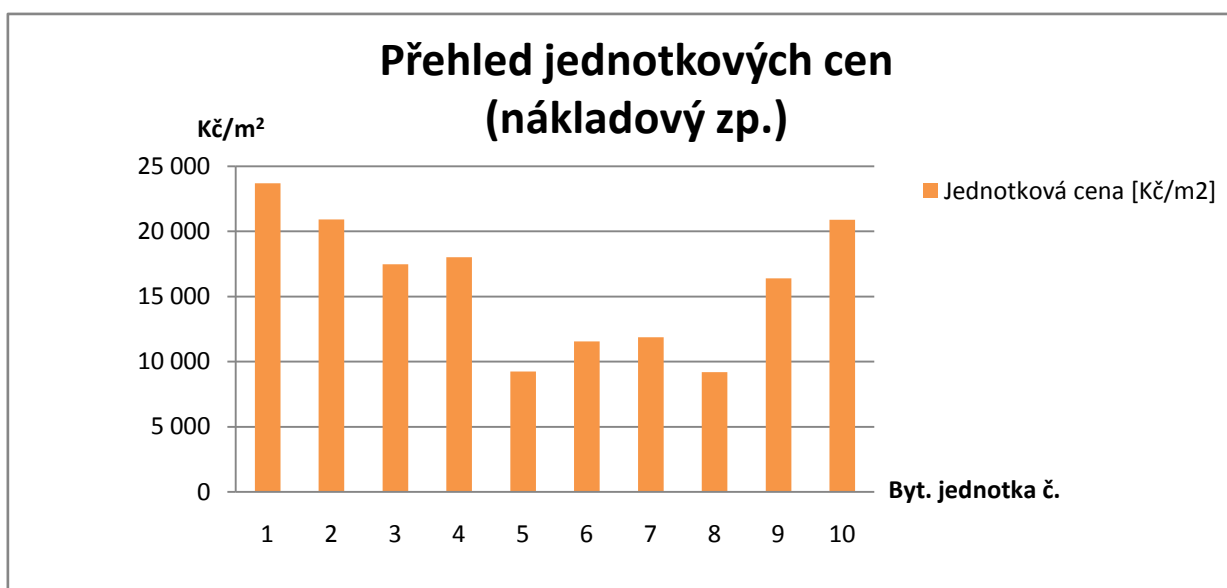
7.1.1 Rekapitulace nákladového způsobu ocenění

V následující tabulce č. 32 byly sepsány výsledné zaokrouhlené ceny, zjištěné nákladovým způsobem, a to pro všechny výše uvedené bytové jednotky včetně jejich dopočítané jednotkové ceny.

Tab. č. 32 - Shrnutí výpočtů ceny nákladovým způsobem

Bytová jednotka	Podlahová plocha [m ²]	Základní cena upravená s pp [Kč]	Opotřebení [%]	Cena zjištěná nákladovým způsobem [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]
č. 1 - Líšeň	59,55	26 030	9,00	1 410 560	23 687
č. 2 - Bystřec	62,43	23 057	9,31	1 305 420	20 910
č. 3 - Ponava	91,67	23 147	24,46	1 602 850	17 485
č. 4 - Štýřice	39,64	21 565	16,48	713 970	18 011
č. 5 - Černá Pole	53,39	22 597	59,14	492 960	9 233
č. 6 - Žabovřesky	49,60	22 597	48,83	573 520	11 563
č. 7 - Staré Brno	42,42	22 258	46,70	503 260	11 864
č. 8 - Veveří	57,61	24 499	62,44	530 110	9 202
č. 9 - Židenice	89,68	24 655	33,47	1 471 200	16 405
č. 10 - Husovice	92,09	22 230	6,00	1 924 330	20 896

Výše jednotkových cen jednotlivých bytových jednotek jsou pro přehlednost znázorněny v následujícím grafu č. 1. Jak je z grafu patrné, bytové jednotky č. 5, 6, 7 a 8 (Černá Pole, Žabovřesky, Staré Brno a Veveří) mají výrazně nižší jednotkovou cenu než ostatní bytové jednotky. Naproti tomu bytové jednotky č. 1, 2 a 10 (Líšeň, Bystřec a Husovice) mají jednotkovou cenu nejvyšší.



Graf č. 1 - Přehled jednotkových cen bytových jednotek (nákladový zp.)

Je to způsobeno především technickým stavem, protože nákladový způsob ocenění je postaven právě na hodnocení stáří a předpokládané další životnosti jednotlivých konstrukcí a vybavení stavby. Tudiž čím vyšší je procento opotřebení, tím se dá logicky předpokládat nižší jednotková cena.

7.2 OCENĚNÍ POMOCÍ CENOVÉHO PŘEDPISU – POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

Pro zjištění ceny porovnávacím způsobem se vycházelo z cenového předpisu, zákona č. 151/1997 Sb. a z prováděcí vyhlášky k tomuto zákonu, tj. vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Ocenění jednotek porovnávacím způsobem bylo provedeno dle postupu uvedeného v § 38 a pomocí příloh č. 1, 2, 3 a 27 prováděcí vyhlášky, viz kapitola 3.2. Pro potřeby diplomové práce však byl vynechán výpočet ceny příslušného podílu jednotky na pozemku p_{CP} .

Nejprve bylo důležité zařadit každé katastrální území města do oblasti dle přílohy č. 2, abychom následně získali z přílohy č. 27 základní cenu za m^2 podlahové plochy jednotky bytu, kterou jsme poté upravili indexem konstrukce a vybavení I_V . V tomto indexu byly hodnocené znaky, uvedeny v příloze č. 27, voleny pro každou bytovou jednotku v závislosti na jejím příslušenství, vybavení, umístění v domě atd. Tento index však nejvíce ovlivňuje stavebně-technický stav bytové jednotky společně se stářím dané stavby.

Po vynásobení základní ceny a indexu trhu jsme dostali základní cenu upravenou, kterou jsme dále vynásobili podlahovou plochou dané bytové jednotky, indexem trhu I_T a indexem polohy pozemku, na kterém se nachází stavba s jednotkou I_P . Takto dostaneme cenu jednotky porovnávacím způsobem. Index trhu, jehož hodnoty jsou uvedeny v příloze č. 3, zahrnuje především situaci na trhu s nemovitými věcmi, vlastnické a právní vztahy a okolí. Největší vliv na výši koeficientu má především povodňové riziko, které však v našem případě má hodnotu 1,00 (zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav) u všech bytových jednotek, jelikož se nenacházejí v oblasti s jakýmkoliv rizikem povodně. Ve znaku situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi jsme ve všech případech použili hodnotu 0,00 (nabídka odpovídá poptávce). Ve znaku „vlastnické vztahy“ bylo na základě listů vlastnictví zohledněno, zda je či není pozemek a stavba ve vlastnictví stejného vlastníka. Zbývající dva znaky – „změny v okolí“ a „vliv právních vztahů na prodejnost“ mají hodnotu 0,00 (bez vlivu). Pro index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba s jednotkou, byly použity hodnoty pro rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel podle přílohy č. 3.

Hodnoty do tohoto indexu byly voleny v závislosti na poloze pozemku v rámci obce, okolní zástavby, občanské vybavenosti v okolí, dopravní dostupnosti atd.

Tab. č. 33 - Ocenění jednotky porovnávacím způsobem dle cenového předpisu- bytová jednotka č. 1

Obec		Brno			
Oblast města dle př. č. 2		Brno 7			
Katastrální území		Brno-Líšeň			
Stáří stavby [let]		9			
Základní cena		příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	29 866 Kč/m ²	
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					0,990
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Pozemek ve spoluvlastnictví	III.	-0,01	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					0,930
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,10	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII.	0,01	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	I.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,280
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	
2	Společné části domu	Garážové stání	IV.	0,10	
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..)	III.	0,10	
4	Umístění bytu v domě	2. - 4. NP s výtahem	III.	0,05	
5	Orientace obytl. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00*s	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	stáří y = 9 let	=1-0,005*y	0,955	
Ocenění					
Základní cena upravená		ZCU = ZC * I _V		Kč/m ²	32 228,48
Podlahová plocha bytu		PP		m ²	59,55
Cena bytu porovnávacím zp.		CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P		Kč	2 095 979,06
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	2 095 980,00

Tab. č. 34 - Ocenění jednotky porovnávacím způsobem dle cenového předpisu - bytová jednotka č. 2

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 4				
Katastrální území	Brno-Bystrc				
Stáří stavby [let]	33				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	32 744 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č.1					0,990
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Pozemek ve spoluvlastnictví	III.	-0,01	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P- příloha č. 3, tabulka č. 3					0,920
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,10	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	I.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,920
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 - částečný výhled	II.	0,00	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	IV.	0,04	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00*s	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	stáří y = 14 let (koef. navýšen o 0,05 – byt s přístavbou)	=1-0,005*y	0,835	0,885
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V			Kč/m ²	30 124,48
Podlahová plocha bytu	PP			m ²	62,43
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P			Kč	1 712 915,41
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	1 712 920,00

Tab. č. 35 - Ocenění jednotky porovnávacím způsobem dle cenového předpisu - bytová jednotka č. 3

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 5				
Katastrální území	Brno-Ponava				
Stáří stavby [let]	66				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	30 993 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					0,990
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Pozemek ve spoluvlastnictví	III.	-0,01	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					1,020
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,00	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	I.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,737
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	
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 obytl. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
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	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00*s	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	stáří y = 66 let	=1-0,005*y	0,670	
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V		Kč/m ²	22 841,84	
Podlahová plocha bytu	PP		m ²	91,67	
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P		Kč	2 114 431,90	
Cena stanovená porovnávacím způsobem			Kč	2 114 430,00	

Tab. č. 36 - Ocenění jednotky porovnávacím způsobem dle cenového předpisu - bytová jednotka č. 4

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 5				
Katastrální území	Brno-Štýřice				
Stáří stavby [let]	77				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	30 993 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č.1					0,990
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Pozemek ve spoluvlastnictví	III.	-0,01	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					0,950
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Obchodní centra	II.	-0,05	
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,00	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	I.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,718
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	
2	Společné části domu	Žádné z dále uvedených	I.	-0,01	
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 - částečný výhled	II.	0,00	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Mírně snižující cenu - pavlač	II.	-0,05	
10	Stavebně-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00*s	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	stáří y = 77 let	=1-0,005*y	0,615	0,665
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V			Kč/m ²	22 252,97
Podlahová plocha bytu	PP			m ²	39,64
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P			Kč	829 622,47
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	829 620,00

Tab. č. 37 - Ocenění jednotky porovnávacím způsobem dle cenového předpisu - bytová jednotka č. 5

Obec		Brno			
Oblast města dle př. č. 2		Brno 3			
Katastrální území		Brno-Černá Pole			
Stáří stavby [let]		59			
Základní cena		příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	33 050 Kč/m ²	
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č.1					0,970
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I.	-0,03	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P- příloha č. 3, tabulka č. 3					1,030
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,00	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII.	0,01	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	I.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,768
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	
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 - částečný výhled	II.	0,00	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00*s	0,705
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	stáří y = 59 let	=1-0,005*y	0,705	
Ocenění					
Základní cena upravená		ZCU = ZC * I _V		Kč/m ²	25 382,40
Podlahová plocha bytu		PP		m ²	53,39
Cena bytu porovnávacím zp.		CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P		Kč	1 353 946,69
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	1 353 950,00

Tab. č. 38 - Ocenění jednotky porovnávacím způsobem dle cenového předpisu - bytová jednotka č. 6

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 3				
Katastrální území	Brno-Žabovřesky				
Stáří stavby [let]	45				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	33 050 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					0,970
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I.	-0,03	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_p - příloha č. 3, tabulka č. 3					1,030
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,00	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII.	0,01	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	I.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,711
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	
2	Společné části domu	Žádné z dále uvedených	I.	-0,01	
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...)	III.	0,10	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Významně snižující cenu - jeden pokoj je umístěn mimo hlavní bytovou jednotku přes chodbu	I.	-0,10	
10	Stavebně-technický stav	Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III.	0,85*s	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	stáří y = 45 let	=1-0,005*y	0,775	
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _v			Kč/m ²	23 498,55
Podlahová plocha bytu	PP			m ²	49,60
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _p =PP*ZCU*I _T *I _p			Kč	1 164 479,10
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	1 164 480,00

Tab. č. 39 - Ocenění jednotky porovnávacím způsobem dle cenového předpisu - bytová jednotka č. 7

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 2				
Katastrální území	Brno-Staré Brno				
Stáří stavby [let]	134				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	31 669 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č.1					0,990
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Pozemek ve spoluvlastnictví	III.	-0,01	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_p - příloha č. 3, tabulka č. 3					1,020
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,00	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	I.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_v - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,666
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	
2	Společné části domu	Žádné z dále uvedených	I.	-0,01	
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 - částečný výhled	II.	0,00	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Nadstandardní vybavení (např. krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	IV.	0,04	
8	Vytápění bytu	Lokální na elektřinu nebo plyn	II.	-0,02	
9	Kritérium jině neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00*s	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	stáří y = 134 roky	= 1-0,005*y	0,330	0,600
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _v			Kč/m ²	21 091,55
Podlahová plocha bytu	PP			m ²	42,42
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _p = PP * ZCU * I _T * I _p			Kč	903 471,82
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	903 470,00

Tab. č. 40 - Ocenění jednotky porovnávacím způsobem dle cenového předpisu - bytová jednotka č. 8

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 2				
Katastrální území	Brno-Veveří				
Stáří stavby [let]	81				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	31 669 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					0,990
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Pozemek ve spoluvlastnictví	III.	-0,01	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					1,080
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	
3	Poloha pozemku v obci	Střed obce – centrum obce	I.	0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII.	0,01	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	I.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,556
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	
2	Společné části domu	Žádné z dále uvedených	I.	-0,01	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00	
5	Orientace obytl. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
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	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	II.	0,85*s	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	stáří y = 81 let	=1-0,005*y	0,595	
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V			Kč/m ²	17 607,96
Podlahová plocha bytu	PP			m ²	57,61
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P			Kč	1 084 590,93
Cena stanovená porovnávacím způsobem					1 084 590,00

Tab. č. 41 - Ocenění jednotky porovnávacím způsobem dle cenového předpisu - bytová jednotka č. 9

Obec		Brno			
Oblast města dle př. č. 2		Brno 6			
Katastrální území		Brno-Židenice			
Stáří stavby [let]		49			
Základní cena		příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	29 369 Kč/m ²	
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					0,990
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Pozemek ve spoluvlastnictví	III.	-0,01	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určené pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					0,950
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	
3	Poloha pozemku v obci	Ostatní neuvedené	VI.	-0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V.	-0,02	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	V.	0,00	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	I.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					0,778
1	Typ stavby	Budova - panelová, zateplená	III.	0,00	
2	Společné části domu	Žádné z dále uvedených	I.	-0,01	
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 - částečný výhled	II.	0,00	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardní provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV.	0,05	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00*s	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	stáří y = 49 let	=1-0,005*y	0,755	
Ocenění					
Základní cena upravená		ZCU = ZC * I _V		Kč/m ²	22 849,08
Podlahová plocha bytu		PP		m ²	89,69
Cena bytu porovnávacím zp.		CB _p =PP*ZCU*I _T *I _P		Kč	1 927 398,78
Cena stanovená porovnávacím způsobem				Kč	1 927 400,00

Tab. č. 42 - Ocenění jednotky porovnávacím způsobem dle cenového předpisu - bytová jednotka č. 10

Obec	Brno				
Oblast města dle př. č. 2	Brno 6				
Katastrální území	Brno-Husovice				
Stáří stavby [let]	6				
Základní cena	příloha č. 27, tabulka č. 1	ZC	29 369 Kč/m ²		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu s nemovitými věcmi I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					0,990
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	
2	Vlastnické vztahy	Pozemek ve spoluvlastnictví	III.	-0,01	
3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	
Index polohy pro pozemky určen pro stavby rezidenční I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3					0,980
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00	
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	
3	Poloha pozemku v obci	Ostatní neuvedené	VI.	-0,05	
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII.	0,01	
7	Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	I.	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení bytů I_V - příloha č. 27, tabulka č. 2					1,263
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10	
2	Společné části domu	Žádné z dále uvedených	I.	-0,01	
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...)	III.	0,10	
4	Umístění bytu v domě	2. - 4. NP s výtahem	III.	0,05	
5	Orientace obytl. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00	
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	Kritérium jině neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Byt ve výborném stavu	I.	1,05*s 1,019	
s	Koeficient stáří (min. 0,600)	stáří y = 6 let	=1-0,005*y	0,970	
Ocenění					
Základní cena upravená	ZCU = ZC * I _V		Kč/m ²	37 093,05	
Podlahová plocha bytu	PP		m ²	92,09	
Cena bytu porovnávacím zp.	CB _P =PP*ZCU*I _T *I _P		Kč	3 314 104,92	
Cena stanovená porovnávacím způsobem			Kč	3 314 100,00	

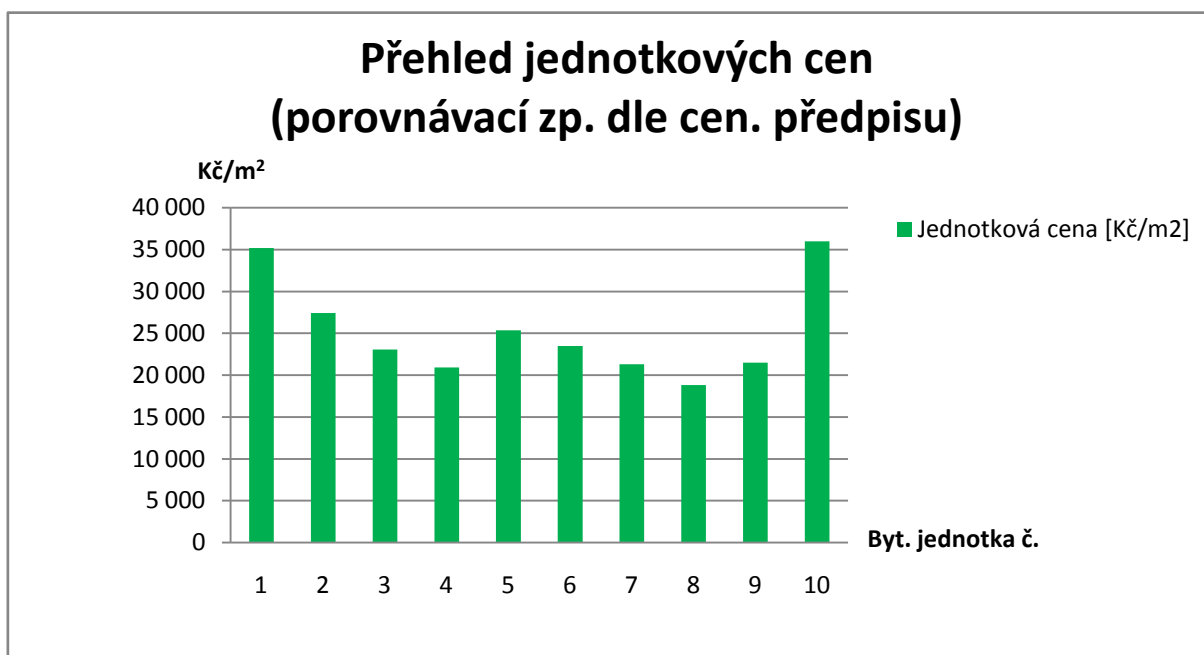
7.2.1 Rekapitulace porovnávacího způsobu ocenění dle cenového předpisu

V následující tabulce č. 43 byly sepsány výsledné zaokrouhlené ceny, zjištěné porovnávacím způsobem dle cenového předpisu, pro všechny výše uvedené bytové jednotky včetně jejich dopočítané jednotkové ceny.

Tab. č. 43 - Shrnutí výpočtů cen porovnávacím způsobem dle cenového předpisu

Bytová jednotka	Podlahová plocha [m ²]	Základní cena upravená [Kč/m ²]	Index trhu I _T	Index polohy I _P	Cena zjištěná porovnávacím způsobem [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]
č. 1 - Líšeň	59,55	38 228	0,990	0,930	2 095 980	35 197
č. 2 - Bystrc	62,43	30 124	0,990	0,920	1 712 920	27 437
č. 3 - Ponava	91,67	22 842	0,990	1,020	2 114 430	23 066
č. 4 - Štýřice	39,64	20 579	0,990	0,950	829 620	20 929
č. 5 - Černá Pole	53,39	25 382	0,970	1,030	1 353 950	25 360
č. 6 - Žabovřesky	49,6	23 499	0,970	1,030	1 164 480	23 477
č. 7 - Staré Brno	42,42	21 092	0,990	1,020	903 470	21 298
č. 8 - Veveří	57,61	17 608	0,990	1,080	1 084 590	18 826
č. 9 - Židenice	89,68	21 733	0,990	0,950	1 927 400	21 492
č. 10 - Husovice	92,09	34 097	0,990	0,980	3 314 100	35 988

Výše jednotkových cen jednotlivých bytových jednotek jsou pro přehlednost znázorněny v následujícím grafu č. 2. Na rozdíl od nákladového způsobu ocenění vyšly jednotkové ceny, z porovnávacího způsobu ocenění dle cenového předpisu, u všech bytových jednotek vyšší.



Graf č. 2 - Přehled jednotkových cen bytových jednotek (porovnávací zp. dle cen. předpisu)

Co se týče bytových jednotek č. 1, 2 a 10 (Líšeň, Bystrc a Husovice), vyšly jejich jednotkové ceny nejvyšší ze všech. To je způsobeno především indexem konstrukce a vybavení, který je u těchto tří bytových jednotek vyšší, případně blíží se hodnotě 1,00, kdežto u ostatních bytových jednotek se jeho hodnota pohybuje přibližně v rozmezí 0,55 – 0,78. Dále i koeficient stáří má zásluhy na vyšších jednotkových cenách u těchto tří vyjmenovaných bytových jednotek, protože při porovnání s ostatními bytovými jednotkami se jejich koeficient pohybuje kolem hodnoty 0,9, kdežto u ostatních je tento koeficient o poznání nižší. Koeficient trhu a koeficient polohy v našem případě nemají až takový vliv na rozdílnost jednotkových cen, protože jejich hodnoty jsou pro všechny oceňované bytové jednotky téměř shodné. Dalo by se tedy říci, že výše jednotkových cen jsou v našem případě odvislé především od výše indexu stáří a od výše indexu vybavení a konstrukce. Tudíž čím vyšší index stáří a index konstrukce a vybavení, tím máme vyšší jednotkovou cenu.

7.3 TRŽNÍ OCENĚNÍ METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Pro ocenění metodou přímého porovnání bylo zapotřebí nejprve vytvořit databázi nabídkových cen porovnatelných bytových jednotek. Při vytváření databáze (viz příloha č. 3) jsme vycházeli z inzercí realitních kanceláří na internetu, konkrétně z inzercí zveřejněných na internetovém portálu www.sreality.cz. Tato databáze byla vytvářena a postupně aktualizována dle aktuálního stavu během období od listopadu roku 2013 do března roku 2014. Pro každou oceňovanou bytovou jednotku byla vytvořena databáze zvlášť a obsahuje vždy deset porovnatelných bytových jednotek ve stejném katastrálním území. Aby bylo možné tyto inzerované bytové jednotky následně porovnat s oceňovanými, bylo zapotřebí zvolit pomocné koeficienty K1 až K6 a Kr.

Koeficient redukce na pramen ceny Kr zohledňuje zdroj, ze kterého byla cena zjištěna. V našem případě je $Kr = 0,90$ ve všech případech, protože veškeré ceny byly získány z inzercí realitních kanceláří. Dalo by se zohlednit i to, zda si realitní kancelář do ceny započítává provizi, ale realita je taková, že i ty ceny, u kterých je uvedeno, že nezahrnují provizi, v sobě občas skrývají různé poplatky. Tudíž jsme se rozhodli ve všech případech ponechat koeficient ve stejné výši. Po vynásobení inzerované požadované ceny tímto koeficientem jsme získali cenu po redukci na pramen ceny. Tu je pak nutno podělit indexem odlišnosti IO, který je součinem zbylých koeficientů K1 až K6.

Koeficient polohy K1 upravuje cenu na polohu objektu. Jelikož byly databáze zhotoveny tak, aby oceňované a porovnávací bytové jednotky měly stejné katastrální území,

budeme tento koeficient vztahovat k poloze v rámci daného katastrálního území. To znamená, že bytové jednotky, které mají v blízkosti zastávku MHD, obchody, školy apod., budou mít koeficient vyšší než ty, co jsou vzdálenější.

Koeficient velikosti K2 bere v úvahu podlahovou plochu bytových jednotek.

Koeficient podlaží K3 hodnotí umístění bytové jednotky v domě. Nejvyšší hodnotu koeficientu mají bytové jednotky vyskytující se v 2. NP až 4. NP v domě s výtahem. Nejnižší hodnotu koeficientu mají ty, které jsou v nižším podlaží než 2. NP nebo ve vyšším podlaží než 4. NP v domě bez výtahu. Ostatní nevyjmenované polohy bytových jednotek v domech se pohybují výší koeficientu mezi již zmíněnou nejvyšší a nejnižší hodnotou koeficientu.

Koeficient balkónu/ lodžie/ terasy K4 bere u bytových jednotek v úvahu existenci balkónu, lodžie či terasy. Samozřejmostí je, že pokud u oceňované bytové jednotky existuje balkón či lodžie a u porovnávací ne, bude hodnota koeficientu nižší než 1,00. Analogicky v opačném případě. Terasa je považována za nadstandardní, proto při existenci terasy u porovnávací bytové jednotky bude koeficient vyšší o 0,05 oproti oceňované bytové jednotce, u které je balkón či lodžie, a o 0,10 bude vyšší v případě, že u oceňované bytové jednotky není balkón, lodžie ani terasa. Analogicky v opačných případech.

Koeficient stav a vybavení K5 je stanoven v souvislosti se stavebně-technickým stavem daného objektu a jeho vybaveností. Posuzujeme společně bytovou jednotku a budovu, ve které se daná bytová jednotka nachází. Co se týče stavebně-technického stavu, je bráno v potaz stáří objektu, případná rekonstrukce, vizuální dojem a mnohé další aspekty. Do vybavenosti je mimo jiné zahrnuto zhodnocení parkovacích možností, příslušenství a mnohé další.

Koeficient úvahy znalce K6 v sobě zahrnuje osobní názor znalce. Znalec tímto koeficientem upravuje cenu v závislosti na zohlednění všech dalších neuvedených vlivů v předešlých koeficientech.

Tab. č. 44 - Ocenění bytové jednotky způsobem přímého porovnání - bytová jednotka č. 1

Identifikace	Cena požadovaná	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena možného prodeje oceň. objektu
Líšeň	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	balkon/ lodžie/ terasa	stav a vybavení	úvaha znalce		Kč
1. ul. Podbělová	2 100 000	0,90	1 890 000	1,00	1,00	0,95	1,05	0,99	1,00	0,99	1 909 091
2. ul. Molákova	2 399 000	0,90	2 159 100	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	2 272 737
3. ul. Sedláčkova	1 950 000	0,90	1 755 000	1,01	0,90	0,95	1,05	1,00	1,00	0,91	1 928 571
4. ul. Horníkova	2 850 000	0,90	2 565 000	1,00	1,00	1,00	1,05	1,01	1,00	1,06	2 419 811
5. ul. Molákova	2 300 000	0,90	2 070 000	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	2 300 000
6. ul. Sedláčkova	2 100 000	0,90	1 890 000	1,01	0,90	0,95	1,05	1,00	1,00	0,91	2 076 923
7. ul. Štefáčkova	1 990 000	0,90	1 791 000	0,99	0,95	0,95	1,05	0,98	1,01	0,93	1 925 806
8. ul. Sedláčkova	2 500 000	0,90	2 250 000	1,01	1,05	0,95	1,05	1,00	1,00	1,06	2 122 642
9. ul. Sedláčkova	1 999 999	0,90	1 799 999	1,01	0,90	0,95	1,05	1,00	1,00	0,91	1 978 021
10. ul. Horníkova	3 090 000	0,90	2 781 000	1,00	1,05	0,95	1,05	1,01	1,00	1,06	2 623 585
<i>Průměr</i>										Kč	2 155 719
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>242 055</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>1 913 664</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>2 397 773</i>
Odhadovaná cena (dle odborné úvahy)										Kč	2 300 000
K1	Koeficient úpravy na poloha										
K2	Koeficient úpravy na velikost										
K3	Koeficient úpravy na podlaží										
K4	Koeficient úpravy na balkon/ lodžie/ terasa										
K5	Koeficient úpravy na stav a vybavení										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

Tab. č. 45 - Ocenění bytové jednotky způsobem přímého porovnání - bytová jednotka č. 2

Identifikace	Cena požadovaná	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena možného prodeje oceň. objektu
Bystrc	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	balkon/ lodžie/ terasa	stav a vybavení	úvaha znalce		Kč
1. ul. Heyrovského	3 185 000	0,90	2 866 500	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	2 895 455
2. ul. Vondrákova	2 600 000	0,90	2 340 000	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	2 463 158
3. ul. Rakovecká	5 500 000	0,90	4 950 000	0,98	1,20	1,00	1,00	1,03	0,98	1,19	4 159 664
4. ul. Kachlíkova	3 599 000	0,90	3 239 100	1,00	1,10	1,00	0,95	1,01	1,00	1,06	3 055 755
5. ul. Kachlíkova	2 799 000	0,90	2 519 100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,01	2 494 158
6. ul. Chudčická	3 100 000	0,90	2 790 000	0,98	1,15	1,05	0,95	1,01	1,00	1,14	2 447 368
7. ul. Říčanská	3 645 000	0,90	3 280 500	0,98	1,15	1,00	0,95	1,03	1,00	1,10	2 982 273
8. ul. Kachlíkova	2 799 000	0,90	2 519 100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,01	2 494 158
9. ul. Chudčická	2 613 000	0,90	2 351 700	0,98	1,00	1,05	0,95	1,02	1,00	1,00	2 351 700
10. ul. Chudčická	3 770 000	0,90	3 393 000	0,98	1,15	1,05	0,95	1,02	1,00	1,15	2 950 435
<i>Průměr</i>										Kč	2 829 412
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	537 099
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	2 292 314
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	3 366 551
Odhadovaná cena (dle odborné úvahy)										Kč	3 000 000
K1	Koeficient úpravy na poloha										
K2	Koeficient úpravy na velikost										
K3	Koeficient úpravy na podlaží										
K4	Koeficient úpravy na balkon/ lodžie/ terasa										
K5	Koeficient úpravy na stav a vybavení										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

Tab. č. 46 - Ocenění bytové jednotky způsobem přímého porovnání - bytová jednotka č. 3

Identifikace	Cena požadovaná	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena možného prodeje oceň. objektu
Ponava	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	balkon/ lodžie/ terasa	stav a vybavení	úvaha znalce		Kč
1. ul. Staňkova	2 890 000	0,90	2 601 000	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	2 737 895
2. ul. Botanická	3 300 000	0,90	2 970 000	1,00	1,00	1,05	1,00	1,02	1,00	1,07	2 775 701
3. ul. Pionýrská	2 599 000	0,90	2 339 100	1,00	1,05	1,00	0,95	0,98	0,99	0,97	2 411 443
4. ul. Kounicova	4 200 000	0,90	3 780 000	0,99	1,10	1,05	1,00	0,99	0,99	1,12	3 375 000
5. ul. Kounicova	4 400 000	0,90	3 960 000	0,99	1,10	1,05	1,00	1,01	0,99	1,14	3 473 684
6. ul. Střední	1 800 000	0,90	1 620 000	0,99	0,85	1,00	0,95	1,00	1,00	0,80	2 025 000
7. ul. Staňkova	1 899 000	0,90	1 709 100	1,00	0,90	1,00	1,00	1,01	1,00	0,91	1 878 132
8. ul. Tábor	2 890 000	0,90	2 601 000	0,99	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	0,99	2 627 273
9. ul. Šumavská	2 799 000	0,90	2 519 100	1,00	0,95	1,00	0,95	1,01	1,00	0,91	2 768 242
10. ul. Kabátníková	2 000 000	0,90	1 800 000	1,00	1,20	1,00	1,00	1,02	1,00	1,22	1 475 410
<i>Průměr</i>										Kč	2 554 778
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>630 204</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>1 924 574</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>3 184 982</i>
Odhadovaná cena (dle odborné úvahy)										Kč	2 900 000
K1	Koeficient úpravy na poloha										
K2	Koeficient úpravy na velikost										
K3	Koeficient úpravy na podlaží										
K4	Koeficient úpravy na balkon/ lodžie/ terasa										
K5	Koeficient úpravy na stav a vybavení										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: Kr = 1,00, u inzercie přiměřeně nižší											
Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

Tab. č. 47 - Ocenění bytové jednotky způsobem přímého porovnání - bytová jednotka č. 4

Identifikace	Cena požadovaná	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena možného prodeje oceň. objektu
Štýřice	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	balkon/ lodžie/ terasa	stav a vybavení	úvaha znalce		Kč
1. ul. Havlenova	1 590 000	0,90	1 431 000	1,01	1,00	0,95	1,00	0,99	1,01	0,96	1 490 625
2. ul. Renneská	2 850 000	0,90	2 565 000	1,00	1,10	0,95	1,05	1,01	1,01	1,12	2 290 179
3. ul. Havlenova	2 190 000	0,90	1 971 000	1,01	1,05	0,95	1,00	1,00	1,01	1,02	1 932 353
4. ul. Dvorského	1 850 000	0,90	1 665 000	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1 665 000
5. ul. Vídeňská	1 950 000	0,90	1 755 000	1,00	1,05	1,00	1,05	0,99	1,01	1,10	1 595 455
6. ul. Dvorského	2 490 000	0,90	2 241 000	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	2 134 286
7. ul. Vídeňská	1 397 130	0,90	1 257 417	0,99	1,20	0,95	1,12	1,02	1,01	1,30	967 244
8. ul. Vídeňská	2 300 000	0,90	2 070 000	0,99	1,10	0,95	1,05	1,01	1,01	1,11	1 864 865
9. ul. Vídeňská	3 510 261	0,90	3 159 235	0,99	1,20	1,00	1,10	1,04	1,01	1,37	2 306 011
10. ul. Tábořského náb.	3 500 000	0,90	3 150 000	1,01	1,20	1,00	1,05	1,00	1,01	1,29	2 441 860
<i>Průměr</i>										Kč	1 868 788
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>452 612</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>1 416 176</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>2 321 400</i>
Odhadovaná cena (dle odborné úvahy)										Kč	1 950 000
K1	Koeficient úpravy na poloha										
K2	Koeficient úpravy na velikost										
K3	Koeficient úpravy na podlaží										
K4	Koeficient úpravy na balkon/ lodžie/ terasa										
K5	Koeficient úpravy na stav a vybavení										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: Kr = 1,00, u inzercie přiměřeně nižší											
Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

Tab. č. 48 - Ocenění bytové jednotky způsobem přímého porovnání - bytová jednotka č. 5

Identifikace	Cena požadovaná	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena možného prodeje oceň. objektu
Černá Pole	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	balkon/ lodžie/ terasa	stav a vybavení	úvaha znalce		Kč
1. ul. Merhautova	1 890 000	0,90	1 701 000	1,00	1,05	0,95	1,05	0,98	1,00	1,03	1 651 456
2. ul. Merhautova	1 790 000	0,90	1 611 000	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1 611 000
3. ul. Merhautova	2 190 000	0,90	1 971 000	1,00	1,20	1,00	1,05	1,00	1,00	1,26	1 564 286
4. ul. Sýpka	1 990 000	0,90	1 791 000	1,01	1,10	1,00	1,00	0,99	1,01	1,11	1 613 514
5. ul. Merhautova	1 860 000	0,90	1 674 000	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1 594 286
6. ul. Antonína Slavíka	3 500 000	0,90	3 150 000	1,01	1,15	1,05	1,00	1,01	1,01	1,24	2 540 323
7. ul. Tišnovská	2 390 000	0,90	2 151 000	1,01	1,05	1,00	1,00	1,01	1,01	1,08	1 991 667
8. ul. Náměstí 28. října	2 950 000	0,90	2 655 000	1,01	1,10	1,00	1,05	1,01	1,01	1,19	2 231 092
9. ul. třída Kpt. Jaroše	2 990 000	0,90	2 691 000	1,01	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	2 424 324
10. ul. Merhautova	2 200 000	0,90	1 980 000	1,00	1,00	1,05	1,00	0,99	1,00	1,04	1 903 846
<i>Průměr</i>										Kč	1 912 579
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>370 423</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>1 542 156</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>2 283 003</i>
Odhadovaná cena (dle odborné úvahy)										Kč	2 150 000
K1	Koeficient úpravy na poloha										
K2	Koeficient úpravy na velikost										
K3	Koeficient úpravy na podlaží										
K4	Koeficient úpravy na balkon/ lodžie/ terasa										
K5	Koeficient úpravy na stav a vybavení										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

Tab. č. 49 - Ocenění bytové jednotky způsobem přímého porovnání - bytová jednotka č. 6

Identifikace	Cena požadovaná	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena možného prodeje oceň. objektu
Žabovřesky	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	balkon/ lodžie/ terasa	stav a vybavení	úvaha znalce		Kč
1. ul. Zborovská	2 450 000	0,90	2 205 000	1,00	1,20	1,00	1,00	1,02	1,02	1,25	1 764 000
2. ul. Zborovská	2 800 000	0,90	2 520 000	1,00	1,15	1,00	1,00	1,02	1,02	1,20	2 100 000
3. ul. Tábor	2 890 000	0,90	2 601 000	1,00	1,10	1,05	1,05	1,02	1,02	1,26	2 064 286
4. ul. Zborovská	2 099 000	0,90	1 889 100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1 834 078
5. ul. Žižkova	2 690 000	0,90	2 421 000	0,99	1,00	1,00	1,05	1,01	1,02	1,07	2 262 617
6. ul. Korejská	2 150 000	0,90	1 935 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,02	1,03	1 878 641
7. ul. Korejská	2 370 000	0,90	2 133 000	1,00	1,05	1,00	1,00	1,02	1,02	1,09	1 956 881
8. ul. Kovařovicova	3 500 000	0,90	3 150 000	0,99	1,10	1,00	1,05	1,01	1,02	1,18	2 669 492
9. ul. Kovařovicova	2 499 999	0,90	2 249 999	0,99	1,00	1,00	1,00	1,03	1,02	1,04	2 163 461
10. ul. Sochorova	3 736 350	0,90	3 362 715	1,00	1,20	1,05	1,05	1,04	1,02	1,40	2 401 939
<i>Průměr</i>										Kč	2 109 540
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>278 771</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>1 830 769</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>2 388 310</i>
Odhadovaná cena (dle odborné úvahy)										Kč	2 150 000
K1	Koeficient úpravy na poloha										
K2	Koeficient úpravy na velikost										
K3	Koeficient úpravy na podlaží										
K4	Koeficient úpravy na balkon/ lodžie/ terasa										
K5	Koeficient úpravy na stav a vybavení										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

Tab. č. 50 - Ocenění bytové jednotky způsobem přímého porovnání - bytová jednotka č. 7

Identifikace	Cena požadovaná	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena možného prodeje oceň. objektu
Staré Brno	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	balkon/ lodžie/ terasa	stav a vybavení	úvaha znalce		Kč
1. ul. Úvoz	2 290 000	0,90	2 061 000	0,99	1,05	1,00	0,95	1,01	0,99	0,99	2 081 818
2. ul. Úvoz	2 690 000	0,90	2 421 000	0,99	1,15	1,00	0,90	1,00	0,99	1,01	2 397 030
3. ul. Leitnerova	2 950 000	0,90	2 655 000	1,00	1,15	1,00	0,90	1,04	1,00	1,08	2 458 333
4. ul. Poříčí	2 200 000	0,90	1 980 000	0,99	1,15	1,05	0,95	1,01	0,99	1,14	1 736 842
5. ul. Sladová	2 450 000	0,90	2 205 000	0,99	1,20	1,00	0,90	1,01	1,00	1,08	2 041 667
6. ul. Křídlovická	1 999 000	0,90	1 799 100	1,00	1,05	1,00	0,95	1,02	1,00	1,02	1 763 824
7. ul. Pekařská	1 950 000	0,90	1 755 000	0,99	1,00	1,00	0,95	1,01	0,99	0,94	1 867 021
8. ul. Jicháře	1 940 000	0,90	1 746 000	1,00	1,05	1,00	1,00	1,01	1,00	1,06	1 647 170
9. ul. Pellicova	3 990 000	0,90	3 591 000	1,01	1,20	1,05	0,95	1,01	1,00	1,22	2 943 443
10. ul. Rybářská	1 800 000	0,90	1 620 000	0,99	1,05	1,00	0,90	1,02	1,00	0,95	1 705 263
<i>Průměr</i>										Kč	2 064 241
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>418 864</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>1 645 377</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>2 483 105</i>
Odhadovaná cena (dle odborné úvahy)										Kč	2 100 000
K1	Koeficient úpravy na poloha										
K2	Koeficient úpravy na velikost										
K3	Koeficient úpravy na podlaží										
K4	Koeficient úpravy na balkon/ lodžie/ terasa										
K5	Koeficient úpravy na stav a vybavení										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

Tab. č. 51 - Ocenění bytové jednotky způsobem přímého porovnání - bytová jednotka č. 8

Identifikace	Cena požadovaná	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena možného prodeje oceň. objektu
Veveří	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	balkon/ lodžie/ terasa	stav a vybavení	úvaha znalce		Kč
1. ul. Bayerova	2 190 000	0,90	1 971 000	1,00	1,00	1,05	0,95	1,02	1,00	1,02	1 932 353
2. ul. Grohova	2 390 000	0,90	2 151 000	1,00	1,00	1,05	1,00	1,02	1,00	1,07	2 010 280
3. ul. Slovákova	2 200 000	0,90	1 980 000	0,99	0,95	1,05	0,95	1,02	1,00	0,96	2 062 500
4. ul. Antonínská	2 190 000	0,90	1 971 000	1,00	1,00	1,00	0,95	1,01	1,00	0,96	2 053 125
5. ul. Kotlářská	2 530 000	0,90	2 277 000	0,99	1,00	1,05	1,00	1,00	0,99	1,03	2 210 680
6. ul. Grohova	2 600 000	0,90	2 340 000	1,00	1,00	1,05	1,00	1,02	1,00	1,07	2 186 916
7. ul. Jana Uhra	2 500 000	0,90	2 250 000	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	2 368 421
8. ul. Stojanova	2 340 000	0,90	2 106 000	0,99	0,95	1,00	1,00	1,02	1,00	0,96	2 193 750
9. ul. Antonínská	2 850 000	0,90	2 565 000	1,00	1,10	1,05	1,00	1,02	1,00	1,18	2 173 729
10. ul. Veveří	3 200 000	0,90	2 880 000	0,99	1,10	1,00	1,00	1,03	0,99	1,11	2 594 595
<i>Průměr</i>										Kč	2 178 635
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>191 087</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>1 987 548</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>2 369 722</i>
Odhadovaná cena (dle odborné úvahy)										Kč	2 250 000
K1	Koeficient úpravy na poloha										
K2	Koeficient úpravy na velikost										
K3	Koeficient úpravy na podlaží										
K4	Koeficient úpravy na balkon/ lodžie/ terasa										
K5	Koeficient úpravy na stav a vybavení										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

Tab. č. 52 - Ocenění bytové jednotky způsobem přímého porovnání - bytová jednotka č. 9

Identifikace	Cena požadovaná	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena možného prodeje oceň. objektu
Židenice	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	balkon/ lodžie/ terasa	stav a vybavení	úvaha znalce		Kč
1. ul. Ondříčkovovo nám.	3 500 000	0,90	3 150 000	0,98	1,00	1,00	0,95	1,02	0,98	0,93	3 387 097
2. ul. Bělohorská	1 850 000	0,90	1 665 000	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	2 081 250
3. ul. Hromádkova	1 300 000	0,90	1 170 000	0,99	0,80	1,00	1,00	1,01	1,00	0,80	1 462 500
4. ul. Šaumannova	3 650 000	0,90	3 285 000	0,99	0,85	1,05	1,05	1,02	1,00	0,95	3 457 895
5. ul. Bělohorská	3 690 000	0,90	3 321 000	1,00	0,95	1,00	1,05	1,04	1,00	1,04	3 193 269
6. ul. Bělohorská	3 450 000	0,90	3 105 000	1,00	1,00	1,00	1,05	1,02	1,00	1,07	2 901 869
7. ul. Bubeníčková	2 200 000	0,90	1 980 000	1,00	0,95	1,00	1,05	1,00	0,99	0,99	2 000 000
8. ul. Bělohorská	3 690 000	0,90	3 321 000	1,00	1,00	1,00	1,05	1,02	1,00	1,07	3 103 738
9. ul. Kamenačky	2 280 000	0,90	2 052 000	1,00	0,80	1,00	0,95	1,00	1,00	0,76	2 700 000
10. ul. Meluzínova	2 050 000	0,90	1 845 000	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,98	1 882 653
<i>Průměr</i>										Kč	2 617 027
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	706 875
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	1 910 152
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	3 323 902
Odhadovaná cena (dle odborné úvahy)										Kč	2 900 000
K1	Koeficient úpravy na poloha										
K2	Koeficient úpravy na velikost										
K3	Koeficient úpravy na podlaží										
K4	Koeficient úpravy na balkon/ lodžie/ terasa										
K5	Koeficient úpravy na stav a vybavení										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

Tab. č. 53 - Ocenění bytové jednotky způsobem přímého porovnání - bytová jednotka č. 10

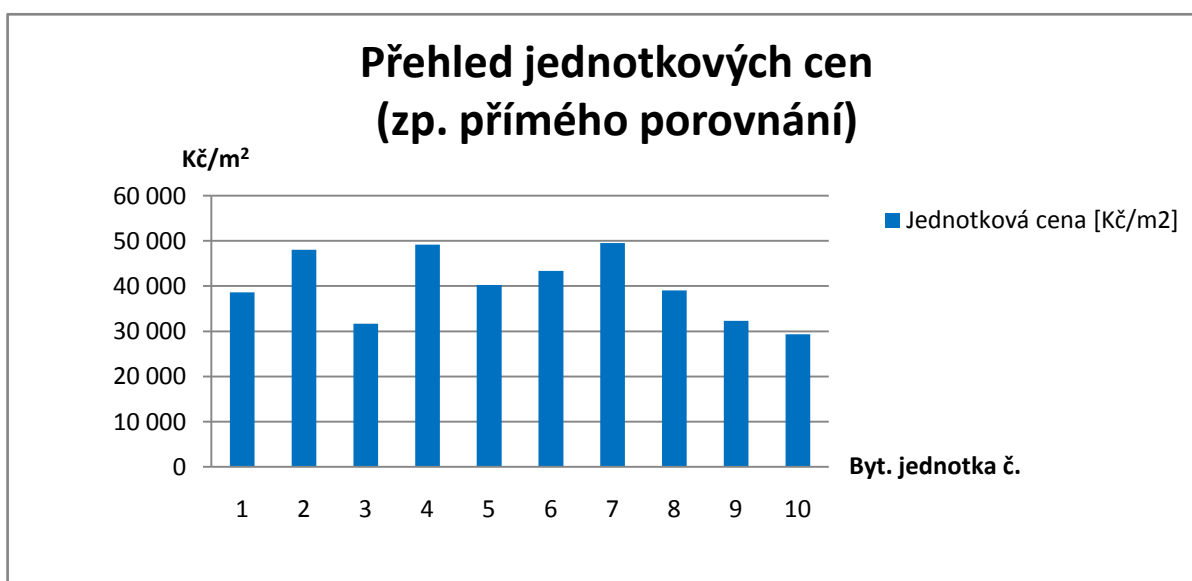
Identifikace	Cena požadovaná	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena možného prodeje oceň. objektu
Husovice	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	podlaží	balkon/ lodžie/ terasa	stav a vybavení	úvaha znalce		Kč
1. ul. Nováčkova	2 200 000	0,90	1 980 000	0,99	0,90	0,95	1,00	1,01	1,00	0,85	2 329 412
2. ul. nám. Republiky	2 990 900	0,90	2 691 810	0,99	0,95	0,95	0,95	0,99	1,00	0,84	3 204 536
3. ul. Husovická	1 950 000	0,90	1 755 000	0,99	0,95	0,95	0,95	0,99	0,99	0,83	2 114 458
4. ul. Venhudova	2 550 000	0,90	2 295 000	1,01	0,90	0,95	1,05	1,00	1,01	0,92	2 494 565
5. ul. Vranovská	2 090 000	0,90	1 881 000	1,01	0,90	0,95	1,00	0,99	0,99	0,85	2 212 941
6. ul. Cacovická	2 446 147	0,90	2 201 532	1,00	0,85	1,00	1,00	1,01	1,00	0,86	2 559 921
7. ul. Cacovická	2 724 294	0,90	2 451 865	1,00	0,95	1,00	1,00	1,01	1,00	0,96	2 554 026
8. ul. Cacovická	2 502 114	0,90	2 251 903	1,00	0,85	1,00	1,00	1,01	1,00	0,86	2 618 492
9. ul. Cacovická	2 664 019	0,90	2 397 617	1,00	0,95	1,00	1,00	1,01	1,00	0,96	2 497 518
10. ul. Cacovická	2 893 339	0,90	2 604 005	1,00	0,90	1,00	1,00	1,01	1,00	0,91	2 861 544
<i>Průměr</i>										Kč	2 544 741
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>314 077</i>
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>2 230 664</i>
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>2 858 818</i>
Odhadovaná cena (dle odborné úvahy)										Kč	2 700 000
K1	Koeficient úpravy na poloha										
K2	Koeficient úpravy na velikost										
K3	Koeficient úpravy na podlaží										
K4	Koeficient úpravy na balkon/ lodžie/ terasa										
K5	Koeficient úpravy na stav a vybavení										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

7.3.1 Rekapitulace metody přímého porovnání

V následující tabulce č. 54 byly sepsány výsledné ceny, stanovené způsobem přímého porovnání včetně jejich dopočítaných jednotkových cen, a to pro všechny výše uvedené bytové jednotky. Výše jednotkových cen jednotlivých bytových jednotek jsou pro přehlednost znázorněny také v níže uvedeném grafu č. 3. V porovnání s nákladovým a porovnávacím způsobem ocenění vyšly jednotkové ceny v tomto případě nejvyšší, ale zároveň se jeví jako nejvíce reálné. To je způsobeno celkovým principem způsobu přímého porovnání, jelikož se vychází z reálných inzercí a tudíž je brán ohled na aktuální trh s konkrétními nemovitými věcmi, v našem případě na trh s bytovými jednotkami.

Tab. č. 54 - Shrnutí výpočtů cen způsobem přímého porovnání

Bytová jednotka	Podlahová plocha [m ²]	Cena stanovená přímým porovnáním [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]
č. 1 - Líšeň	59,55	2 300 000	38 623
č. 2 - Bystřec	62,43	3 000 000	48 054
č. 3 - Ponava	91,67	2 900 000	31 635
č. 4 - Štýřice	39,64	1 950 000	49 193
č. 5 - Černá Pole	53,39	2 150 000	40 270
č. 6 - Žabovřesky	49,60	2 150 000	43 347
č. 7 - Staré Brno	42,42	2 100 000	49 505
č. 8 - Veverčí	57,61	2 250 000	39 056
č. 9 - Židenice	89,68	2 900 000	32 337
č. 10 - Husovice	92,09	2 700 000	29 319



Graf č. 3 - Přehled jednotkových cen bytových jednotek (zp. přímého porovnání)

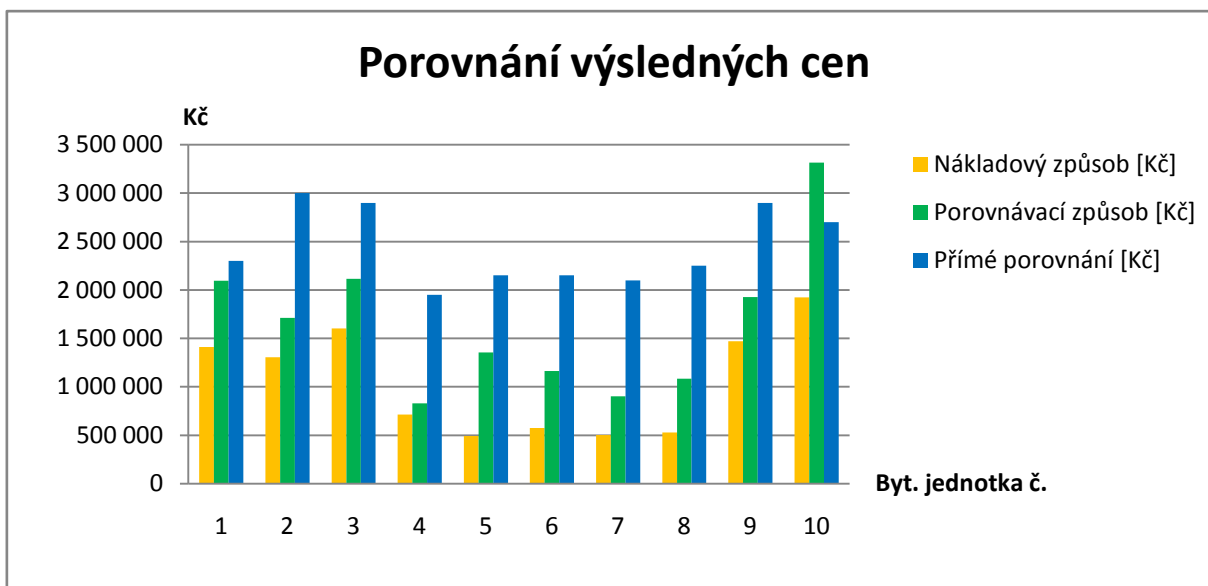
7.4 REKAPITULACE VÝSLEDKŮ VYBRANÝCH METOD OCENĚNÍ

Pro přehlednost si nyní shrňme výsledné ceny, ke kterým jsme se v této diplomové práci dopracovali pomocí vybraných způsobů ocenění, tzn. ocenění nákladovým způsobem, porovnávacím způsobem dle cenového předpisu a způsobem přímého porovnání. Veškeré jednotkové a výsledné ceny jsme shrnuli do následující tabulky č. 55. Výsledné ceny jsou společně porovnány v grafu č. 4 a jednotkové ceny v grafu č. 5.

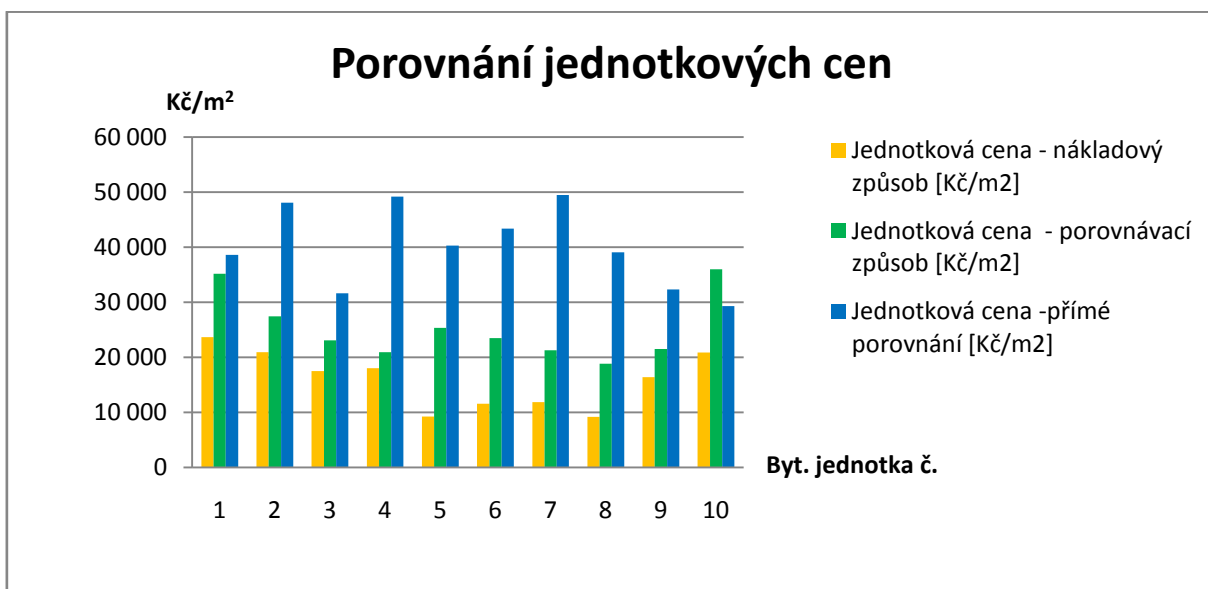
Tab. č. 55 - Shrnutí výsledných a jednotkových cen, stanovených vybranými způsoby ocenění

Bytová jednotka	Nákladový způsob		Porovnávací způsob		Přímé porovnání	
	Výsledná cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Výsledná cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Výsledná cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]
č. 1 - Líšeň	1 410 560	23 687	2 095 980	35 197	2 300 000	36 944
č. 2 - Bystrc	1 305 420	20 910	1 712 920	27 437	3 000 000	45 651
č. 3 - Ponava	1 602 850	17 485	2 114 430	23 066	2 900 000	30 544
č. 4 - Štýřice	713 970	18 011	829 620	20 929	1 950 000	45 409
č. 5 - Černá Pole	492 960	9 233	1 353 950	25 360	2 150 000	37 460
č. 6 - Žabovřesky	573 520	11 563	1 164 480	23 477	2 150 000	40 323
č. 7 - Staré Brno	503 260	11 864	903 470	21 298	2 100 000	47 148
č. 8 - Veverí	530 110	9 202	1 084 590	18 826	2 250 000	36 452
č. 9 - Židenice	1 471 200	16 405	1 927 400	21 492	2 900 000	30 107
č. 10 - Husovice	1 924 330	20 896	3 314 100	35 988	2 700 000	28 233

Jak je z níže uvedených grafů vidět, nejnižší jednotkové i výsledné ceny jsou zastoupeny v nákladovém způsobu ocenění a nejvyšších cen dosáhly bytové jednotky z ocenění přímým porovnáním, s výjimkou bytové jednotky č. 10 (Husovice), u které byla dosažena nejvyšší jednotková i výsledná cena z ocenění porovnávacím způsobem dle cenového předpisu.



Graf č. 4 – Porovnání výsledných cen, stanovených vybranými způsoby ocenění



Graf č. 5 – Porovnání jednotkových cen

8 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Cena obvyklá, uvedená v tabulce č. 56, nebyla vypočtena konkrétní metodou ocenění, ale byla stanovena dle zralé úvahy a odborného odhadu na základě metody přímého porovnání.

Metoda přímého porovnání, jak již bylo řečeno, vychází z reálných inzercí a bere v úvahu aktuální trh s danými nemovitostmi, a proto je logické a také patrné z níže uvedené tabulky č. 56, že ceny stanovené metodou přímého porovnání mohou být shodné, případně bližící se ceně obvyklé.

Tab. č. 56 - Cena obvyklá

Bytová jednotka	Nákladový způsob [Kč]	Porovnávací způsob [Kč]	Přímé porovnání [Kč]	Cena obvyklá [Kč]
č. 1 - Líšeň	1 410 560	2 095 980	2 300 000	2 200 000
č. 2 - Bystřec	1 305 420	1 712 920	3 000 000	2 850 000
č. 3 - Ponava	1 602 850	2 114 430	2 900 000	2 800 000
č. 4 - Štýřice	713 970	829 620	1 950 000	1 800 000
č. 5 - Černá Pole	492 960	1 353 950	2 150 000	2 000 000
č. 6 - Žabovřesky	573 520	1 164 480	2 150 000	2 000 000
č. 7 - Staré Brno	503 260	903 470	2 100 000	2 000 000
č. 8 - Veverčí	530 110	1 084 590	2 250 000	2 100 000
č. 9 - Židenice	1 471 200	1 927 400	2 900 000	2 700 000
č. 10 - Husovice	1 924 330	3 314 100	2 700 000	2 600 000

8.1 POROVNÁNÍ S CENOVOU MAPOU

Abychom se ujistili, že naše úvahy ve stanovení ceny obvyklé jsou reálné, lze použít pro porovnání i dostupné cenové mapy. V našem případě jsme použili cenovou mapu, která je veřejně přístupná na internetovém portálu cenovamapa.gekonsro.cz.

8.1.1 Cenová mapa

Cenová mapa slouží jako pomůcka realitním makléřům, odborné i laické veřejnosti v orientaci na trhu s nemovitostmi, v orientacích o cenových úrovních.

Je tvořena na základě informací o skutečně realizovaných cenách nemovitostí a dodavateli jsou členské kanceláře ARK ČR (Asociace realitních kanceláří České republiky), nečlenské kanceláře a další subjekty.

Informace o cenách jsou sbírány průběžně, tak jak dochází k tržní realizaci konkrétních nemovitostí. Zveřejňovaná data jsou aktualizována měsíčně.

Shromážděná data jsou zpracována statickými modely, které znázorňují průměrné jednotkové ceny v Kč/m² a jejich cenové hladiny jsou v této mapě odlišeny barevně. Jde o cenové hladiny, které dávají obraz o aktuálních cenových úrovních v daném segmentu trhu a v dané lokalitě. Cenové hladiny jsou však průměrné, tedy jak z nových tak starých domů a respektují převládající charakter staveb v dané lokalitě. Hodnoty jsou uváděny bez DPH. Cena zobrazující se po kliknutí do mapy při velkém přiblížení je průměrná cena v Kč za m² v rámci čtverce o straně 500 m. Znázorněné ceny však rozhodně nenahrazují odborné posudky, nevypovídají o přesné hodnotě na mapě nalezené nemovitosti [16].

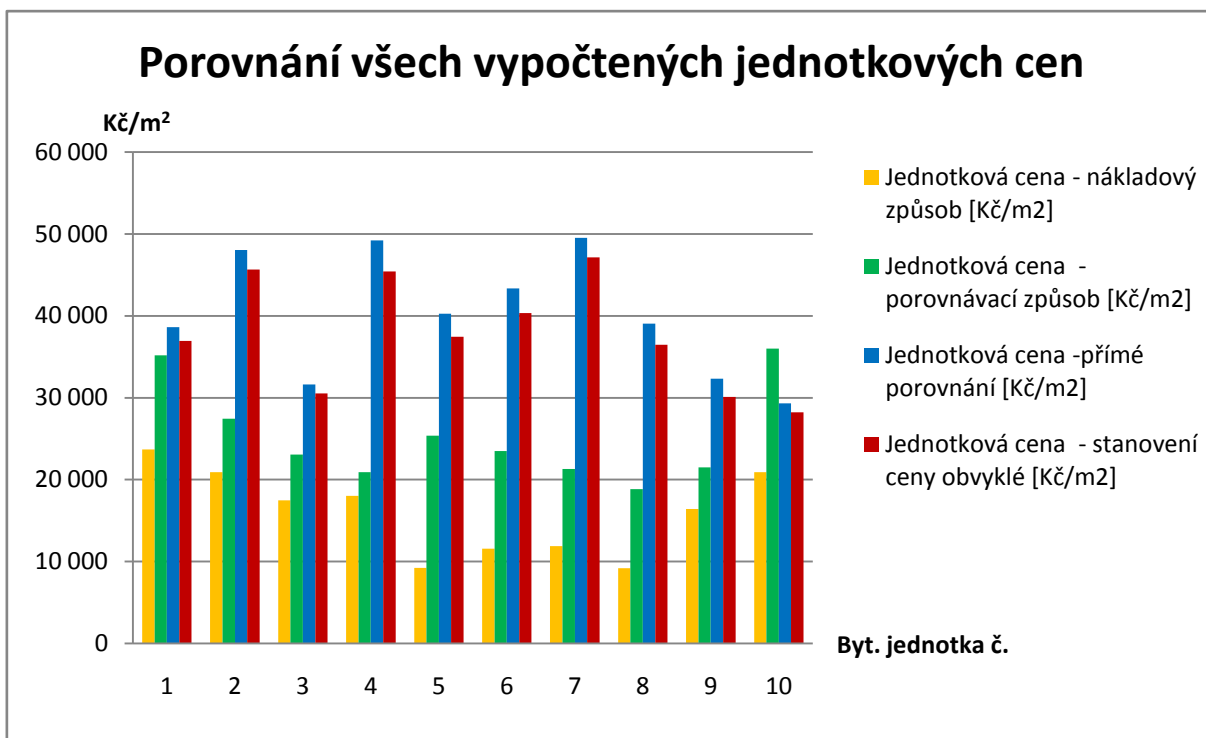
Námi vybraná cenová mapa rozlišuje prodej domů, bytových jednotek a pronájem bytových jednotek. V našem případě využijeme hodnot ze segmentu prodeje bytových jednotek.

Tab. č. 57 Porovnání jednotkových cen s cenovou mapou

Bytová jednotka	Podlahová plocha [m ²]	Cena obvyklá [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Interval ceny dle cenové mapy [Kč/m ²]
č. 1 - Líšeň	59,55	2 200 000	36 944	30 001 až 35000
č. 2 - Bystrc	62,43	2 850 000	45 651	35 001 až 40000
č. 3 - Ponava	91,67	2 800 000	30 544	35 001 až 40000
č. 4 - Štýřice	39,64	1 800 000	45 409	35 001 až 40000
č. 5 - Černá Pole	53,39	2 000 000	37 460	30 001 až 35000
č. 6 - Žabovřesky	49,60	2 000 000	40 323	40 001 až 45000
č. 7 - Staré Brno	42,42	2 000 000	47 148	35 001 až 40000
č. 8 - Veveří	57,61	2 100 000	36 452	40 001 až 45000
č. 9 - Židenice	89,68	2 700 000	30 107	30 001 až 35000
č. 10 - Husovice	92,09	2 600 000	28 233	35 001 až 40000

Z tabulky č. 57 je zřejmé, že naše úvahy jsou reálné a to i přes to, že se v mnoha případech naše jednotková cena bytové jednotky vymyká intervalu cen vyčtených z použité cenové mapy. Usuzujeme tak z toho důvodu, že uvedené ceny v cenové mapě jsou průměrné, bez DPH a ještě v sobě zahrnují například veškeré věkové kategorie bytových jednotek apod.

Z níže uvedeného grafu č. 6, který v podstatě doplňuje předešlý graf č. 5, si ještě můžeme ověřit, že jednotkové ceny vypočtené z ceny obvyklé jsou velmi podobné jednotkovým cenám vypočtených z metody přímého porovnání.



Graf č. 6 – Porovnání všech vypočtených jednotkových cen

9 ANALÝZA VLIVU POLOHY NA OBVYKLOU CENU

Výše, v kapitole 4.1 Poloha bytové jednotky, jsme si přiblížili, pro potřeby této diplomové práce, pojem poloha. Cílem diplomové práce je analyzovat vliv polohy na obvyklou cenu a touto polohou tedy rozumíme umístění bytové jednotky v rámci města Brna, to znamená od centra města po jeho okraj. Pro potřeby naší analýzy budeme vycházet z tabulky č. 1 přílohy č. 27 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Jedná se o tabulku s výčtem základních cen za m² podlahové plochy jednotky bytu. Využijeme pouze část tabulky (viz Obr. č. 23), která se věnuje Jihomoravskému kraji.

JIHOMORAVSKÝ KRAJ	
Brno 1*	37 387
Brno 2*	31 669
Brno 3*	33 050
Brno 4*	32 744
Brno 5*	30 993
Brno 6*	29 369
Brno 7*	29 866
Brno 8*	33 144
Brno 9*	32 443
Blansko	21 325
Břeclav	14 995
Hodonín	14 462
Vyškov	17 806
Znojmo	18 043
10 001 – 50 000	20 039
2 001 – 10 000	19 986
do 2 000 obyvatel	14 945

Obr. č. 23 – Základní ceny za m² podlahové plochy jednotky bytu v Jihomoravském kraji [7]

Tuto tabulku jsme si upravili dle našich požadavků (viz Tab. č. 58), to znamená, že jsme vybrali pouze ty oblasti Jihomoravského kraje, kterými se v rámci práce zabýváme a následně jsme je seřadili sestupně dle jejich přiřazené základní ceny za m² podlahové plochy jednotky bytu. Tak stejně jsme si sestupně seřadili, na základě výše jednotkových cen, vypočítaných zpětně z ceny obvyklé, všechny bytové jednotky, kterými se zabýváme v této diplomové práci (viz Tab. č. 59).

Tab. č. 58 – Vybrané oblasti a jejich základní ceny

Oblast	Základní cena za m ² podlahové plochy [Kč/m ²]	Katastrální území
Brno 3	33 050	Žabovřesky, Černá Pole
Brno 4	32 744	Bystrc
Brno 2	31 669	Staré Brno, Veveří
Brno 5	30 993	Ponava, Štýřice
Brno 7	29 866	Líšeň
Brno 6	29 369	Židenice, Husovice

Tab. č. 59 - Seřazení oceňovaných bytových jednotek dle výše jejich jednotkové ceny

Bytová jednotka	Jednotková cena [Kč/m ²]
č. 7 - Staré Brno	47 148
č. 2 - Bystrc	45 651
č. 4 - Štýřice	45 409
č. 6 - Žabovřesky	40 323
č. 5 - Černá Pole	37 460
č. 1 - Líšeň	36 944
č. 8 - Veveří	36 452
č. 3 - Ponava	30 544
č. 9 - Židenice	30 107
č. 10 - Husovice	28 233

Červeně jsou označeny ty bytové jednotky, které neodpovídají posloupnosti dle tabulky č. 58. V žebříčku se posunuly na vyšší místo z toho důvodu, že oproti ostatním bytovým jednotkám se dá říci, že jsou menšího stáří a tudíž je i jejich celková cena vyšší než je tomu u ostatních bytových jednotek. Základní ceny za m² podlahové plochy, které uvádí vyhláška, jsou totiž průměrné a zahrnují v sobě pouze standard, to znamená, že nerozlišují novostavbu, rekonstrukci, nadstandardní či podstandardní vybavení a podobně.

Konkrétně bytová jednotka ve Starém Brně byla zbudována jako nová vestavba v původním domě a bytová jednotka v Bystrci byla vybudována jako nástavba stávajícího domu. Co se týče bytové jednotky ve Štýřicích, ta nebyla postavena jako nová vestavba či nástavba, ale byla celkově zrekonstruována a tudíž je její jednotková cena vyšší. Bytová jednotka v Líšni je stará 9 let, což má také za následek jako v ostatních případech nárůst jednotkové ceny. V případě Židenic a Husovic by se dal očekávat také nárůst jednotkové ceny díky menšímu stáří, ale tyto lokality jsou dle mého názoru méně atraktivní a to se odráží v jejich ceně, a proto také jsou až na spodních příčkách žebříčku.

Závěrem analýzy se dá říci, že poloha nemovitosti na obvyklou cenu bytové jednotky má určitý vliv, avšak toto se nedá shrnout až tak jednoduše a jednoznačně. Kromě polohy

totiž obvyklou cenu ovlivňuje mnoho dalších, možná méně důležitých, ale přitom také podstatných faktorů jako je například vybavení, stáří bytové jednotky, okolí a občanská vybavenost, parkovací možnosti nebo obyvatelstvo bydlící v okolní zástavbě a mnohé další. Touto prací jsme si dokázali, že když zahrneme výše zmíněné faktory, tak se v závislosti na poloze obvyklá cena bytových jednotek mění. Nedá se však říci, že by se obvyklá cena měnila vždy rovnoměrně směrem od samotného středu města k jeho okraji, ale i okrajová lokalita může mít vyšší cenu než oblasti situované v blízkosti centra, neboť může mít velmi dobrou občanskou vybavenost, dostatek zeleně a velmi dobré dopravní spojení do centra. Například i dvě okrajové lokality v rámci města nemusí mít stejnou jednotkovou cenu. Avšak určitá hierarchie existuje. Obvyklá cena je v určitých oblastech nižší a v určitých oblastech vyšší.

Tyto zákonitosti, týkající se lukrativnosti lokalit, znalci a odhadci získávají a ověřují si svojí vlastní praxí a četností zpracovávaných případů. Proto je územní působnost znalce či odhadce z hlediska kvality jeho výsledků zásadní a důležitá. Lukrativnost městských částí města Brna je dána zejména poptávkou a poptávkou je ovlivněna i veškerá nabídka. Nabídka a poptávka tvoří aktuální trh s nemovitostmi, kterému je věnována kapitola 5.1 Trh s nemovitostmi ve vybraných lokalitách města Brna. Město Brno se vyznačuje právě svojí diferenciací atraktivnosti lokalit a tím ovlivněnou cenovou nabídkou a poptávkou nemovitostí.

10 ZÁVĚR

Úkolem diplomové práce bylo zjištění ceny nákladové, porovnávací dle platného oceňovacího předpisu a stanovení ceny metodou přímého porovnání na základě námi vytvořené databáze nabídkových cen porovnatelných bytových jednotek pro vybrané bytové jednotky v různých katastrálních územích města Brna. A následně stanovit na základě výše uvedených oceňovacích metod cenu obvyklou. Dále bylo úkolem porovnání stanovených jednotkových cen vybraných bytových jednotek v závislosti na poloze. Jako celkový cíl diplomové práce bylo posouzení, zda je obvyklá cena vybraných bytových jednotek ovlivněna polohou nemovitosti. K tomu bylo zapotřebí definovat pojem „poloha bytové jednotky“.

V první části diplomové práce jsme se věnovali objasnění základních pojmů z oblasti zákona o oceňování majetku, stavebního zákona, občanského zákoníku a zákona o cenách, které jsou spjaty s touto diplomovou prací. Taktéž byly popsány postupy námi použitých metod oceňování, a to konkrétně postup metody nákladové dle cenového předpisu, postup metody porovnávací dle cenového předpisu a jako poslední postup metody přímého porovnání.

V další části práce byl nejprve definován pojem „poloha bytové jednotky“, kterým byla vymezena poloha jako určité umístění bytové jednotky v rámci města Brna směrem od centra města k jeho okraji. Na to jsme navázali stručnou charakteristikou vybraných katastrálních území města Brna včetně stručného popisu místní zástavby. K tomu se samozřejmě váže i popis trhu s nemovitostmi, ve kterém jsme stručně popsali aktuální atraktivitu všech katastrálních území, ze kterých byly vybrány námi oceňované bytové jednotky.

Pro ocenění bytových jednotek bylo zapotřebí znát jejich stavebně-technický stav včetně okolních poměrů a v neposlední řadě také jejich podlahovou plochu. Pro diplomovou práci tedy bylo vybráno 10 bytových jednotek umístěných v bytových domech ve vybraných katastrálních územích města Brna. Byly vybrány takové bytové jednotky, které mají zděné obvodové stěny a jsou různého stáří. Ve všech případech se jednalo o jednotku, kterou je byt v budově uvedené v příloze č. 8 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. pod typem K, tj. byt v budově vícebytové netypové. Veškerým údajům týkajících se oceňovaných bytových jednotek byla věnována kapitola 6.

V praktické části jsme se věnovali konkrétním oceněním vybraných bytových jednotek. Byly oceněny nejprve nákladovým způsobem dle cenového předpisu, poté

porovnávacím způsobem taktéž podle cenového předpisu a následně byly oceněny metodou přímého porovnání na základě databáze s nabídkovými cenami srovnatelných bytových jednotek.

Z nákladového způsobu ocenění nám vyplynulo, že jednotkové ceny jsou v našem případě ovlivněny především technickým stavem, který je v přímé návaznosti na stáří a předpokládané další životnosti jednotlivých konstrukcí.

Výsledné jednotkové ceny z porovnávacího způsobu dle cenového předpisu nám vyšly u všech bytových jednotek vyšší než z nákladového způsobu ocenění. A v rámci pouze porovnávacího způsobu dle cenového předpisu nám u konkrétních bytových jednotek vyšly jednotkové ceny o poznání vyšší než u ostatních oceňovaných. To bylo v našem případě způsobeno převážně indexem konstrukce a vybavení a také koeficientem stáří, které měly u těchto konkrétních bytových jednotek mnohem vyšší hodnotu než u ostatních oceňovaných.

U metody přímého porovnání jsme vycházeli z námi vytvořené databáze nabídkových cen bytových jednotek inzerovaných realitními kanceláři na internetových portálech. V porovnání s nákladovým a porovnávacím způsobem ocenění vyšly jednotkové ceny v tomto případě nejvyšší, ale zároveň jsme je zhodnotili jako nejvíce reálné. To je způsobeno celkovým principem způsobu přímého porovnání, jelikož se vychází z reálných inzercí a tudíž je brán ohled na aktuální trh s konkrétními nemovitými věcmi, v našem případě na trh s bytovými jednotkami. Proto jsme při stanovení cen obvyklých vycházeli především z metody přímého porovnání a ceny obvyklé jsme tedy z výsledných cen stanovených metodou přímého porovnání odvodili dle zralé úvahy a odborného odhadu. A abychom se ujistili, že naše úvahy ve stanovení ceny obvyklé byly reálné, použili jsme pro porovnání veřejně dostupnou cenovou mapu s uvedenými intervaly jednotkových cen. Takto jsme se přesvědčili, že námi stanovené ceny obvyklé reálné jsou, a to i přes to, že jsme se v mnoha případech do intervalu jednotkových cen nevešli, protože uvedené ceny v cenové mapě jsou pouze průměrné, bez DPH, zahrnují v sobě veškeré věkové kategorie a jakýkoliv stavebně-technický stav budovy či bytové jednotky. Dále v těchto cenách není rozlišeno, v jakém podlaží se prodané bytové jednotky nacházely, z jakých stavebních materiálů jsou vystavěny nebo například jaké jsou v okolí přírodní podmínky. Dále je nutné poznamenat, že ceny, které uvádí námi použitá cenová mapa, jsou vztaženy k oblasti tvaru čtverce o straně 500 m, který v sobě může zahrnovat oblast, která je pravým opakem přilehlejší oblasti, ve které se nachází bytová jednotka, kterou porovnáваме, a tudíž ceny v tomto čtverci mohou být v jisté míře zkresleny, a to jak v kladném, tak i záporném slova smyslu.

V poslední části diplomové práce jsme se zabývali analýzou vlivu polohy na obvyklou cenu. Výsledkem této analýzy bylo zjištění, že město Brno se vyznačuje právě svojí diferenciací atraktivnosti lokalit a poloha na obvyklou cenu bytových jednotek vliv má. Nedá se však říci, že by se obvyklá cena měnila rovnoměrně směrem od samého středu města k jeho okraji. Avšak určitá hierarchie, ovlivněna nabídkou a poptávkou, existuje.

Závěrečným poznatek z této diplomové práce je také ten fakt, že oceňování je různorodá práce, ke které je zapotřebí důkladná příprava, dobrá orientace na trhu s nemovitostmi, preciznost a co nejvíce získaných zkušeností z praxe. Samozřejmostí také je, že oceňování musí být nestranné a objektivní. Tyto vlastnosti a souhrn znalostí by proto neměly chybět každému odhadci či znalci, zabývajícím se oceňováním.

11 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] Občanský zákoník: č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- [2] zákon č. 350/2012 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [3] zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [4] zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [5] vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů
- [6] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 str. ISBN 978-80-7204-630-0
- [7] vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)
- [8] zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [9] *oficiální stránky města Brna* www.brno.cz [online]. 2013 [cit. 2013-11-14]. Dostupné z: <<http://www.brno.cz/mapy/>>.
- [10] *oficiální stránky městské části Brno – Bystrc* www.bystrc.cz [online]. 2013 [cit. 2013-11-14]. Dostupné z: <<http://www.bystrc.cz/zajimavosti.html>>.
- [11] *neoficiální stránky městské části Brno – Bystrc* www.bystrc.net [online]. 2013 [cit. 2013-11-14]. Dostupné z: <<http://www.bystrc.net/vseoinfo.htm>>.
- [12] *Wikipedia – otevřená encyklopedie* cs.wikipedia.org [online]. 2013 [cit. 2013-11-16]. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Hlavn%C3%AD_strana>.
- [13] *oficiální stránky městské části Brno – Líšeň* www.brno-lisen.cz [online]. 2013 [cit. 2013-11-16]. Dostupné z: <<http://www.brno-lisen.cz/zakladni-udaje-o-lisni/t1127>>.

- [14] *oficiální stránky Bruslení za Lužánkami* www.bruslenizaluzankami.cz [online]. 2014 [cit. 2014-01-22]. Dostupné z: <<http://www.bruslenizaluzankami.cz/>>
- [15] *oficiální stránky městské části Brno – Žabovřesky* www.zabovresky.cz [online]. 2014 [cit. 2014-01-22]. Dostupné z: <<http://www.zabovresky.cz/>>
- [16] *oficiální stránky cenové mapy* cenovamapa.gekonsro.cz [online]. 2014 [cit. 2014-05-15]. Dostupné z: <<http://cenovamapa.gekonsro.cz/?page=o-mape/>>
- [17] *oficiální stránky Srealit* www.sreality.cz [online]. 2014. Dostupné z: <<http://www.sreality.cz/>>

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

§	paragraf zákona
%	procento
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
Byt. jednotka	bytová jednotka
č.	číslo
kk	kuchyňský kout
MHD	městská hromadná doprava
mj.	mimo jiné
např.	například
NP	nadzemní podlaží
Obr.	obrázek
odst.	odstavec
PP	podzemní podlaží
Sb.	sbírka zákonů
Tab.	tabulka
tj.	to jest
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaně
ÚT	ústřední topení

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Schémata oceňovaných bytových jednotek	116
Příloha č. 2 – Analytická metoda výpočtu opotřebení	127
Příloha č. 3 – Databáze prodeje bytových jednotek	135