



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU BYT V LOKALITĚ DĚJÍN A OKOLÍ

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF FLAT VALUATION IN DĚJÍN AND ITS SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ING. MARTIN SIMONIDES

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. MICHAELA HRUBANOVÁ

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2011/12

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Martin Simonides

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

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

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

Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v lokalitě Děčín a okolí

v anglickém jazyce:

Comparison of Selected Methods of Flat Valuation in Děčín and its Surroundings

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je popsat v diplomové práci nejčastěji užívané způsoby ocenění bytů, shromáždit podklady pro oceňované objekty a vytvořit databázi srovnatelných objektů. Srovnat vybrané metody ocenění a výsledky zjištěné porovnávací metodou dle platného oceňovacího předpisu a komparativní metodu pro stanovení obvyklé ceny. Uvést specifika každé metody.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je porovnání cen zjištěných podle vyhlášky s cenou obvyklou. Bude zjištěno, jakým podílem se na ceně administrativní uplatňuje stavebně technický stav bytu (rekonstrukce a modernizace). Srovnání poptávky a nabídky v lokalitě Děčín a okolí; a to na základě statistického vyhodnocení vytvořené databáze.



Seznam odborné literatury:

- BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepracované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-719-2.
BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2011, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2011 Brno. 302 s. ISBN 978-80-7204-667-6.
BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. Praha: Lindě 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9.
HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství Economica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Michaela Hrubanová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/12.

V Brně, dne 1.11.2011




prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zaměřuje na porovnání vybraných metod ocenění pro nemovitost typu byt v lokalitě Důln. Teoretická část je věnována zejména významným pojmům, definicím a použitým vzorcům. Blíže je též popsána lokalita daného místa z hlediska sociálních, ekonomických, kulturních i historických aspektů. Praktická část pak předkládá získané výsledky analyzované za pomoci vytvořené databáze, které se dále ověřují statistickou Grubbsovou metodou. Při stanovování cen jsou použity způsobů: cena zjištěná podle vyhlášky; cena obvyklá, věcná hodnota. V závěru práce je provedeno porovnání cen, podle použitých způsobů ocenění. Též dle částí je vyhodnoceno i posouzení vlivu rekonstrukce na cenu oceňované nemovitosti.

Abstract

The thesis deals with the comparison of selected methods of flat valuation in Důln and its surroundings. The theoretical part is aimed at crucial terms, definitions and formulas and it covers the description of the area from the social, economic, cultural and historical point of view. The practical part includes the obtained data analysed by means of database and verified by the Grubbs' method. Methods employed in price determination are: price in accordance with public notes; usual price; physical value. The conclusion refers to the price comparison in accordance with employed methods and to the evaluation of the effect of reconstruction on the price of the real estate.

Klíčová slova

Cena, hodnota, nemovitost, byt, podlahová plocha, součást a příslušenství, vlastnictví, ocenění podle cenového předpisu, metoda přímého porovnání, kalkulační vzorec, rozpočet.

Keywords

price, value, real estate, flat, floor area, part and accessories, ownership, valuation in accordance with price regulation, direct comparison method, costing formula, budget.

Bibliografická citace

SIMONIDES, M. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v lokalitě Dřívín a okolí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 137 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Hrubanová.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Podkování

Na tomto místě bych chtěl podkovat v první řadě paní vedoucí Ing. Hrubanové, která mě vedla a směřovala při řešení problematiky těchto kapitol, děkuji jí také za její vyerpávající podporu, projevený zájem a vynikající organizovanost. Bylo mi potěšením pracovat pod jejím vedením. Nemalý dík patří i mým kolegům, kteří poukazovali na problémová místa v práci. Dík patří jmenovitě Ing. Petru Štátnému, Ing. Miroslavu Kadlecovi. Na závěr bych chtěl podkovat mé přítelkyni a rodinu, která mi byla duševní oporou, a to nejen v průběhu zpracování této práce, ale i po celou dobu mého studia.

OBSAH

1	ÚVOD	11
2	VYMEZENÍ A VYSVĚTLENÍ ZÁKLADNÍCH POJM	12
2.1	Nemovitost	12
2.2	Součást a příslušenství.....	15
2.2.1	Součást.....	15
2.2.2	Příslušenství	16
2.3	Bytová jednotka, nebytový prostor.....	18
2.3.1	Obytná místnost.....	23
2.3.2	Podlahová plocha.....	24
2.4	Vlastnická práva	27
2.4.1	Vlastnictví v cizí zemi.....	27
2.4.2	Spoluvlastnictví.....	28
2.5	Změny staveb a cena stavby	29
3	TRH NEMOVITOSTÍ.....	32
4	METODY OCENĚNÍ BYTŮ	35
4.1	Metody podle prováděcího předpisu	37
4.1.1	Oceni ní nákladovým způsobem.....	37
4.1.2	Oceni ní porovnávacím způsobem	39
4.2	Cena Obecná (tržní hodnota).....	41
4.2.1	Příma porovnávací (kompara ní) metoda.....	41
4.2.2	Porovnání výnosovou metodou.....	42
5	LOKALITA DŮMŮ	44
5.1	Geografické rozdělení.....	46
5.2	Sociální - kulturní aspekty	47
6	VLASTNÍ OCENĚNÍ BYTŮ	49
6.1	Popis oceňovaných bytů	49

6.1.1	Byt .1.....	49
6.1.2	Byt .2.....	51
6.1.3	Byt .3.....	53
6.1.4	Byt .4.....	55
6.1.5	Byt .5.....	57
6.1.6	Byt .6.....	59
6.1.7	Byt .7.....	61
6.1.8	Byt .8.....	63
6.1.9	Byt .9.....	65
6.1.10	Byt .10.....	67
6.2	Ocen ní porovnávacím zp sobem dle vyhlášky	69
6.3	Ocen ní nákladovou metodou podle vyhlášky	81
6.4	Ocen ní p ímým porovnáním (kompara ní metoda).....	104
6.5	Ocen ní výnosovou metodou	116
6.6	Záv re né zhodnocení všech použitých metod	124
7	ZÁV R.....	127
	SEZNAM LITERATURY	129
	SEZNAM OBRÁZK	131
	SEZNAM TABULEK	134
	SEZNAM ZKRATEK	136
	SEZNAM P ÍLOH	137

1 ÚVOD

Tato diplomová práce si klade za cíl posoudit jednotlivé způsoby ocenění a jejich metody pro nemovitost typu byt v dané lokalitě města Dřívina. Pro tyto účely je stanoven soubor deseti nemovitostí v zastoupení různých druhů bytových jednotek (3x 1+1; 3x 2+1; 4x 3+1). Vybraný soubor má společný prvek, kterým je rekonstrukce bytového jádra, i o toto dílčí zhodnocení se práce snaží usilovat.

V druhé velmi rozsáhlé kapitole práce vymezuje a objasňuje jednotlivé pojmy zásadní pro samotné provádění ocenění, jako je například definice nemovitosti, součást, příslušenství, obytná místnost, podlahová plocha a další. Tyto pojmy jsou povětšinou definovány z legislativních pramenů nebo z monografií od uznávaných odborníků z daného oboru.

Ve třetí kapitole je pak zhodnocen aktuální stav trhu nemovitostí výstavbou bytových domů, jejich rozestavěností a dokončením.

Ve čtvrté kapitole jsou definovány jednotlivé metody pro ocenění, a to jak podle vyhlášky, tak pomocí porovnávacích metod, které navíc podléhají statistickým vyhodnocením na základě Grubbova testu (samotné výsledky jsou pak v přílohách k hlavnímu dokumentu).

V poslední teoretické kapitole se práce zabývá danou lokalitou, a to z pohledu geografického rozdělení, tj. definování jednotlivých katastrálních území, a dále z pohledu sociálně-kulturních aspektů jako je počet obyvatelstva, soužití mezi obcemi, zaměstnanost, přemýšlení a pohled na budoucí plán vývoje města.

V druhé části práce jsou pak uvedeny dílčí výsledky, rozbor a závěry pro jednotlivé byty ze stanoveného souboru k jednotlivým metodám ocenění: porovnávací ocenění podle vyhlášky, nákladové ocenění podle vyhlášky, porovnávací (komparativní) metoda pro ocenění a výnosová metoda.

V závěru je pak uceleně shrnuto dosažených výsledků praktické části a objasnění, v kterých použitých případech i samotném ocenění.

V některých částech práce je používáno u citací symboliky tří teček (...) pro označení pokračování textu, pro zájemce je vždy uvedena bibliografie, z které se vzešlo a v ní lze nalézt plné znění.

2 VYMEZENÍ A VYSVĚTLENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

2.1 NEMOVITOST

Vznik pojmu nemovitost můžeme nalézt v latinském slově *immobilis* = „nehybný“, nehybný ve smyslu nepřemístitelný, tj. pevně spojený nebo sounáležitý.

Pojem nemovitost můžeme nalézt hned v několika legislativních předpisech, každý předpis má své výkladové pojetí a specifikuje trochu odlišně hlavní dva druhy nemovitosti, kterými jsou **stavba** a **pozemek**. V této části je práce zaměřena na objasnění těchto pojmů a nalezení společných charakteristik pro výše zmíněné druhy.

V občanském zákoníku (dále jen ObZ) [1] nemovitost popisuje § 119 takto: „(2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ Tato výroková část koresponduje s obecným vnímáním jak odborné, tak i laické veřejnosti.

V době tvorby této práce je vydán nový občanský zákoník [2], který nabývá účinnosti k 1.1. 2014, zde je nemovitost popsána obsáhleji s hlavním zaměřením na právo k věci, znění v § 498 je takto: „(1) 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 určité věci nejsou částí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ Hlavní rozdíly v pojetí těchto definic tkví v rozdílném vztahu stavby (nemovitosti) s pozemkem, na kterém je tato stavba umístěna. Ve stávajícím ObZ stavba není součástí pozemku, ale, jak je patrné z nové definice, sounáleží s pozemkem, pokud to prováděcí předpis nestanoví jinak.

Další nepřímou definici nemovitosti můžeme nalézt ve stavebním zákoně [3], zde se již pojem nemovitost nevyskytuje, zato její rozdělení ano. Stavbou rozumí dle §2 následující: „(3) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zetele na jejich stavební technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Do asná stavba je stavba, u které stavební účel předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“

Pozemek má ve stavebním zákoně více dělení s ohledem na rozhodnutí o úcelu užívání (dle územního rozhodnutí či regulačního plánu) s odkazy na katastrální zákon [4], který pozemek dle § 27 definuje následovně: „a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druh pozemku, popř. rozhraním zprůsobu využití pozemku.“

Hlavním legislativním předpisem pro potřeby stanovení hodnoty jednotlivých nemovitostí je zákon o oceňování majetku [4], který v hlavě dělí nemovitosti na tři díly stavby, pozemky, trvalé porosty¹. Bližší určení zní dle §3 takto:

Členění staveb

(1) Pro účely oceňování se stavby dělí na

a) stavby pozemní, kterými jsou

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

2. 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, ...

(2) Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. **Při nesouladu mezi účelem užití stavby** uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení a skutečným užitím se **vychází při oceňování ze skutečného užití stavby**. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí² a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena ...

¹ Pozn. autora – zde můžeme vidět jistou výrokovou protichůdnost jednotlivých legislativních předpisů, jelikož trvalé porosty, byť svým růstem, trváním a užitkem jsou „nehýbající se“, v konečném důsledku mohou být, bez zásadních vad a vlivů na jejich využití, přemístěny (přesazením).

² Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

Pozemky se pak pro účely oceňování dle §9 na: a) stavební pozemky, b) zemědělské pozemky, c) lesní pozemky, d) vodní nádrže a vodní toky, e) jiné pozemky, všechny tyto pozemky musí být evidovány v katastru nemovitostí s určeným druhem podle způsobu využití.

Stanovení základních cen pak vychází z prováděcí vyhlášky [6], ta dále určuje koeficienty pro úpravu základní ceny na základní cenu upravenou.

Z výše uvedených výkladů pojmu NEMOVITOST je zřejmé, že se nejedná o jednoznačný a konzistentní pojem napříč legislativními prameny. Ani odborná veřejnost v tomto směru není zajedno. A to ještě vyvstává otázka, kdy nemovitost (stavba - budova) vzniká a kdy zaniká, což je nesmírně důležité při oceňování během její tvorby (v případech soudních řízení). Zde se autor přiklání k definici, že lze u budov považovat za okamžik vzniku ten, kdy za nou být zetelné obrysy a dispozice prvního nadzemního podlaží – obvykle se alespoň jeden metr státní prvního nadzemního podlaží. Analogicky k tomu lze opatrně uvažovat zánik stavby. [7 str. 11]

2.2 SOU ÁST A P ÍSLUŠENSTVÍ

2.2.1 Sou část

Tento pojem vymezuje Ob Z [1] v § 120 takto:

„(1) Sou částí v cí je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemá být odděleno, aniž by se tím v cí znehodnotila.

(2) Stavba není součástí pozemku.“

V odstavci dvě je již zmíněná problematika postavení stavby na pozemku, kterou bude upravovat nový občanský zákoník a jeho prováděcí předpisy, které ještě všechny neprošly legislativním řízením. Nosným prvkem tohoto paragrafu je pro oceňování odstavec jedna, který popisuje, co vše je součástí v cí. Převzato do stavební-technologické terminologie se dá uvažovat, že součástí jsou všechny konstrukční, ale i technologické prvky, jež jsou nedílnou součástí stavby nebo jsou funkčně ležité pro užívání stavby. Z toho tedy vyplývá tedy, že všechny prvky dlouhodobé životnosti, tj. základy, nosný konstrukční systém, vodorovné konstrukce (stropy, podlahy) a svislé konstrukce, ale i prvky krátkodobé životnosti jako jsou výplň otvorů (dveře, okna, vrata, lehké obvodové pláště aj.), musí být označovány a vnímány jako součásti stavby. Z technologické stránky zde budou připadat jednotlivé části technického zařízení budov, jako jsou rozvody kanalizace, vody, plynu, elektřiny i vzduchotechnika.

Za součást stavby se z právního hlediska považují i další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny. Za **provozní propojení** považujeme stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně, například společnou chodbou. Provozním propojením však není stav, kdy části nejsou komunikačně propojeny a mají jenom společné instalace. [7 str. 11]

2.2.2 P íslušenství

Tento pojem vymezuje Ob Z [1] v § 121 takto:

„(1) P íslušenstvím v ci jsou v ci, které náležejí vlastníku v ci hlavní a jsou jím ur eny k tomu, aby byly s hlavní v cí trvale užívány.

(2) P íslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory ur ené k tomu, aby byly s bytem užívány ...“

P íslušenstvím z t chto výrok mohou nabývat ze své podstaty pro rodinné a bytové domy nap . žumpa, septik, k lna, udrna. U bytových jednotek tomu budou hlavn sušárny, prádely, kotelny. Tyto p íslušenství však musí být vymezeny v kupní smlouv a m lo by být sepsáno i jejich užívání, protože k ní má p ístup více fyzických osob. U bytových nebo panelových dom m že nastat více variant, které se vztahují k p íslušenství:

1) **Nemovitost celá pat í bytovému družstvu (dále jen BD)** – zde se pak sepisuje v provozním ád , jak bude provedena údržba a chod p íslušenství byt (nap . úklidové práce – samostatn jednotlivými vlastníky byt³ i fyzickou nebo právnickou osobou jako služba)

2) **Nemovitost je ve spole enství vlastníků jednotek (dále jen spole enství)** – zde by se mohl naskytnout problém s ur ováním míry angažovanosti ve správ k p íslušenstvím, kdy zákon o vlastnictví byt [8] v §8 stanovuje následující:
„ (2) Velikost spoluvlastnických podíl na spole ných ástech domu se ídí vzájemným pom rem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v dom . Obdobn se postupuje i u spole ných ástí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze n kterých jednotek.“

A zde by mohla vyvstat otázka, jakou m rou se tedy jednotlivý vlastník bude ú astnit na správ p íslušenství. Možný rozpor m se zamezí p i ur ení stanov spole enství, které musí taxativn dle zákona obsahovat:

³Zde je bráno v potaz, že vlastník bytu bude vždy p íslušné BD a fyzická osoba bude pouze lenem BD s vlastnickými právy k bytové jednotce

- sídlo spole enství a jeho název, který musí obsahovat ozna ení domu, pro který vzniklo, a musí v n m být obsaženo slovo "spole enství",
- p edm t innosti, kterým je správa domu,
- orgány spole enství, jejich práva a povinnosti a zp sob jejich svolávání,
- práva a povinnosti len spole enství,
- zp sob úhrady náklad spojených se správou domu,
- zp sob nakládání s majetkem spole enství.

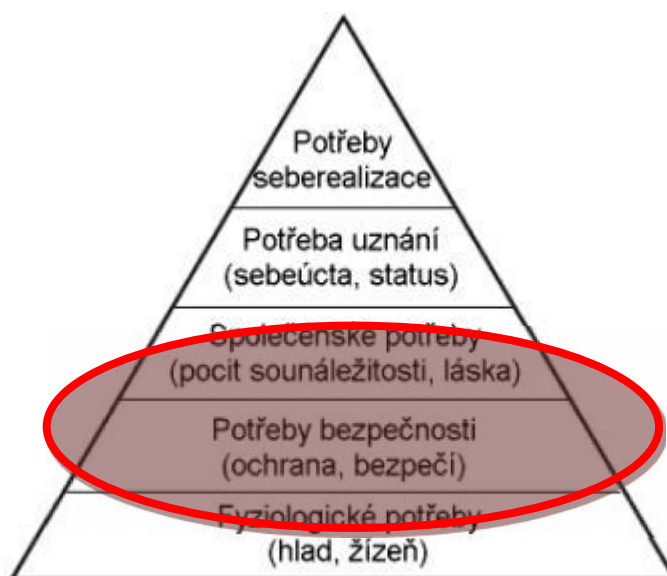
Zákon odpovídá pouze na to, jak se budou hradit náklady spojené se správou. Otázkou však stále z stává, jakou m rou mohou vlastníci p íslušenství užívat, jestliže by to nikde nebylo písemn a závazn zaznamenáno. Z výše uvedeného tak plyne, že nárok na užívání by mohl být p ímo úm rný k pom ru vlastnictví, tj. vlastník 1/5 podlahové plochy by m l nárok na využívání 1/5 asu => 6 dní v m síci.

- 3) **Vlastníkem je fyzická nebo právnická osoba** – zde je to pom rn jednoduché, nestanoví-li vlastník v písemné form , se kterou vyrozumí všechny nájemníky nemovitosti, závazná pravidla pro užívání a s rozú továním náklad na správu, je povinen tyto náklady hradit sám.

Zvláštní postavení v této problematice zaujímá garáž, která m že nabývat obou definic, a navíc m že být oce ována a definována jako samostatná nemovitost. Rozhodující ukazatele pro stanovení charakteru garáže jsou v napln ní výše popsanych definic.

2.3 BYTOVÁ JEDNOTKA, NEBYTOVÝ PROSTOR

Každá rodina, ba i jednotlivec má tendence se osamostatnit a mít do jisté míry svou vlastní svobodu. To ostatně naznačuje výsledek zkoumání amerického psychologa Abrahama Harolda Maslowa, jež sestavil pyramidu potřeb, kde jsou hned po základních fyziologických potřebách potřeby bezpečnosti, tj. ochrana před nepříznivými vnějšími vlivy, myšleno hlavně s ohledem na potomky, ale pak také mít kde ulehnout k spánku a též mít kde vychovávat své potomky.



Obrázek 2-1 Maslowova pyramida potřeb

Možná i právě proto je byt v dnešní době stále velmi hojně využíván pro účely rodinného bydlení. Tento stav potvrdilo i šetření lidu, domů a bytů roku 2011 zpracované českým statistickým úřadem.⁴

Z údajů zjištěných ŠÚ je také patrné, že se zvyšuje užívání bytu v osobním vlastnictví, naproti tomu bytová družstva jsou na ústupu. To je do jisté míry zapříčineno potřebami a touhami lidí vlastnit byt jako nemovitost, než pouze jako podíl ve vlastnictví družstva (mezi SVJ a BD jsou rozdílné pravomoci v rozhodovacích věcech, což lidé také reflektují). Další příčinou by mohlo být složité vyjednávání hypotečního úvěru, bez kterého se již v dnešní době málokdo obejde, především mladí lidé a rodiny.

⁴ Pozn. autora – v době sepsání práce byly tyto údaje předběžné, nicméně dodatečné odchylky by neměly mít větší podíl na změnách

Obydlené byty podle právního druhu užívání bytu a vybavenosti
Česká republika

Období: 26.3.2011

		26.3.2011[1]	1.3.2001	3.3.1991
Obydlené byty celkem		3 894 210	3 827 678	3 705 681
z toho právní druh užívání bytu	ve vlastním dom	1 453 228	1 371 684	1 367 027
	v osobním vlastnictví	1 057 452	421 654	31 164
	nájemní	685 661	1 092 950	1 465 231
	družstevní	432 291	548 812	697 829
z toho vybavenost osobním počítačem	s internetem	2 204 487	245 782	.
	bez internetu	151 276	340 738	.
z toho koupelna, sprchový kout v byt		3 792 798	3 654 074	3 369 686
z toho splachovací záchod v byt		3 759 669	3 587 203	3 280 426

Tabulka 2-1 Obydlené byty podle SÚ, celá ČR

Domy podle obydenosti, druhu domu a vlastníka
Česká republika

Období: 26.3.2011

		26.3.2011[1]	1.3.2001	3.3.1991
Domy celkem		2 149 756	1 969 018	1 868 541
z toho obydené		1 772 909	1 630 705	1 597 076
z obydených podle druhu domu	rodinné domy	1 529 834	1 406 806	1 352 221
	bytové domy	214 643	195 270	223 640
z obydených podle vlastníka domu	fyzická osoba	1 528 476	1 397 924	1 308 286
	obec, stát	48 135	79 066	213 961
	bytové družstvo	31 982	41 808	54 059
	spoluvlastnictví vlastník byt (jednotek)	80 276	.	.
	kombinace vlastník	29 130	.	.
	z obydených s obdobím výstavby nebo rekonstrukce od předchozího sítání	205 999	.	.

Tabulka 2-2 Domy podle obydenosti, druhu domu a vlastníka

Bytová jednotka (byt) se od nebytového prostoru odlišuje především pro svůj účel. Byt je stejně jako jeho příslušenství a součástí určen pro trvalé bydlení a podle toho i využíván. Jako nebytové prostory pak lze chápat všechny ostatní místnosti (přesná definice [5] §8).

Podíváme-li se zpět do historie, zjistíme, že byty se dříve rozdělovaly do kategorií dle prováděcí vyhlášky č. 393/1991 Sb., o cenách staveb pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků [9].

Vlastní cenou bylo chápáno: cena, za kterou se byt prodá, byla v cí dohody kupujícího a prodávajícího. Omezena byla cenou podle [9] pouze v případě §1b odst. „2) *P i p evodech staveb, byt a nebytových prostor, pozemků a trvalých porostů, jejichž cena je hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu, popřípadě z dalších prostředků státu, lze sjednávané ceny dohodnout jen do výše cen zjištěných podle této vyhlášky.*“ Pokud se pro daný byt toto nevztahovalo, pak platilo ustanovení § 3a vyhlášky:

„(2) *Cena za 1 m² podlahové plochy bytu činí:*

u bytu I. kategorie 4400 – 6000 Kč

u bytu II. kategorie 3200 – 4400 Kč

u bytu III. kategorie 2200 – 3200 Kč

u bytu IV. kategorie 1300 – 2200 Kč“

Samotné rozdělení do kategorií pak upravovala vyhláška Ústřední správy pro rozvoj místního hospodářství [10], která byla staršího data a reflektovala tehdejší situaci k roku 1964, kdy vše podléhalo státnímu rezortu, na nějž dohlížel Ústřední výbor komunistické strany Československa. Převedené do dnešního jazyka, nikdo zcela nevlastnil byt, i když byl vlastníkem. Proto tato vyhláška pojednává o stanovení výše nájemného pro jednotlivé kategorie bytu. Pro tuto práci však slouží jako výkladová část pro pochopení bytových kategorií. Rozdělení bytů do kategorií dle §4 je následující:

- I. „kategorie - byty s ústředním (dálkovým) vytápěním⁵ a s úplným nebo částečným základním poskytnutím,*
- II. kategorie - byty bez ústředního (dálkového) vytápění⁶ a s úplným základním poskytnutím,*

⁵ Za byty ústředně vytápěné se považují též byty, jejichž všechny obytné místnosti jsou vytápěny elektrickým nebo plynovým etážovým topením obsluhovaným z jednoho místa v bytě. Etážové topení na pevná nebo tekutá paliva obsluhované uživatelem bytu se nepovažují za ústřední vytápění.

⁶ Za byty bez ústředního (dálkového) vytápění se považují byty vybavené kamny nebo etážovým topením na pevná nebo tekutá paliva, která obsluhuje uživatel bytu. Za byty tohoto druhu se považují rovněž

III. *kategorie - byty bez úst edního (dálkového) vytápění a s ústředním základním p ísluženstvím v byt pod uzavřením,*

IV. *kategorie - byty bez úst edního (dálkového) vytápění a bez základního p ísluženství.*

(2) *Úplným základním p ísluženstvím se rozumí koupelna, pop ípad koupelnový nebo sprchovací kout a splachovací záchod. Základní p ísluženství bytu I. a II. kategorie se považuje za jeho sou ást, je-li p ímo v byt pod uzavřením anebo i mimo byt, avšak ve stejném podlaží a užívá je výhradn ě jen nájemce.*

(3) *Byty se spole ným základním p ísluženstvím⁷ se za adí do II. kategorie, jsou-li úst edn ě (dálkov ě) vytáp ěny, nebo do IV. kategorie, nejsou-li úst edn ě (dálkov ě) vytáp ěny.“*

Zde narážíme na další nehomogenní pojem **základní p ísluženství**, který je sice objasn ěn v druhém odstavci, ale je posléze ješt ě dopl ován dalšími podmínkami (viz. pod arou), které následn ě mají vliv v sazbách na nájem bytu, analogicky na výši prodejní ceny bytu.

Tyto zmate né výklady zjednodušuje až zákon z roku 2006 o jednostranném zvyšování nájemného z bytu [11] (což je s podivem plných 46 let, i navzdory zm ěn ě politicko-ekonomického režimu na demokraticky kapitalistický pozn. autora). Tento zákon zrušil d ěív ější kategorie bytu a zavedl nový pojem **byt se sníženou kvalitou**: „§2 e) *bytem se sníženou kvalitou, byt bez úst edního vytáp ění a s ústředním nebo spole ným základním p ísluženstvím, nebo byt bez úst edního vytáp ění a bez základního p ísluženství, nebo byt s úst edním vytáp ěním bez základního p ísluženství,*

f) základním p ísluženstvím koupelna nebo koupelnový, pop ípad sprchový kout a splachovací záchod; základní p ísluženství se považuje za sou ást bytu, i když je v dom ě mimo byt, avšak užívá jej jen nájemce bytu“

Z t chto nových definic je patrn ě zjednodušení ve smyslu sjednocení jednotlivých kategorií a omezení výjimek. Dá se tedy íci, že byt se sníženou kvalitou napl uje znaky

byty vybavené elektrickými akumulacími nebo plynovými kamny jen v n ě kterých místnostech, nikoli v celém byt ě .

⁷ Za byty se spole ným základním p ísluženstvím se považují byty rozd ělené rozhodnutím bytového orgánu bez stavebních úprav.

dívější III. a IV. kategorie. Níže uvedená tabulka slouží k upřesnění a vychází z komentáře vytvořené ministerstvem pro místní rozvoj [12].

BYT	má (úplné) základní příslušenství	má částečné základní příslušenství	má společné základní příslušenství	nemá základní příslušenství
má ústřední vytápění	„standard“	„standard“	„standard“	<i>snížená kvalita</i>
nemá ústřední vytápění	„standard“	<i>snížená kvalita</i>	<i>snížená kvalita</i>	<i>snížená kvalita</i>

Tabulka 2-3 Zjednodušení bytových kategorií

Uvedení výše uvedených definic z legislativních pramenů k pojmu **byt**:

- I. Dle zák. č. 151/1997 Sb. [5] §8 - byt je místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství se oceňuje v etn. podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a v etn. podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání
- II. Dle zák. č. 72/1994 Sb. [8] §2 c) - byt je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení
- III. Dle vyhl. č. 268/2009 Sb. [13] §3 - byt je soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určena
- IV. Dle zák. č. 235/2004 Sb. [14] §48 c) - bytem soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení.“

Z těchto definic jasně vyplývá potřeba objasnit pojem obytná místnost⁸

2.3.1 Obytná místnost⁹

Část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky zvláštního předpisu¹⁰, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m². Dále musí mít zajištěno dostatečné přímé denní osvětlení (proslunění), přímé vlnění a musí být dostatečně vytápěna s možností regulace tepla.

V případě klimatizovaných a nuceně větraných budov se způsobem získávání tepla (rekuperací) se přímé vlnění zajišťuje technickými zařízeními. [13 str. 13]

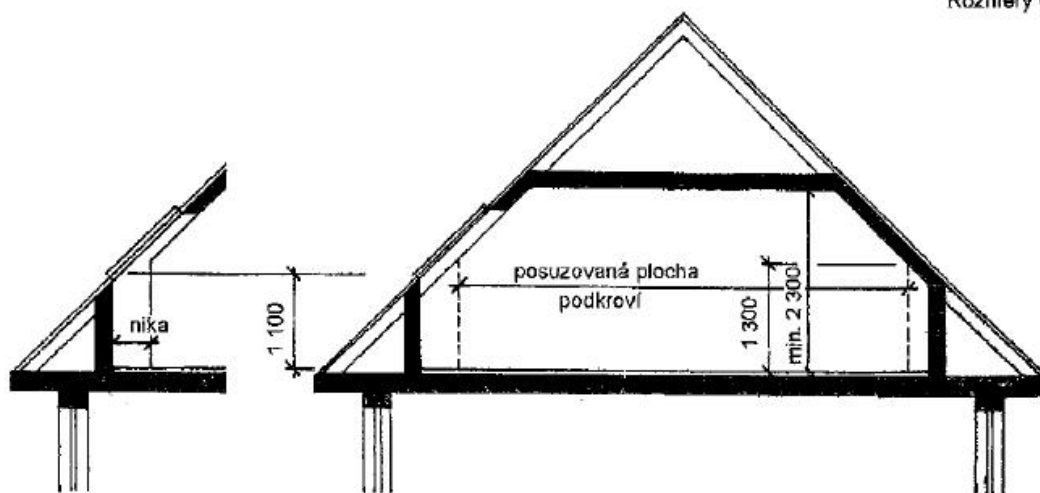
Světlová výška obytných místností bytových domů musí být nejméně 2600 mm, světlová výška obytných místností rodinných domů musí být nejméně 2500 mm. Světlová výška obytných místností v podkrovní musí být nejméně 2300 mm. [13 str. 14]

Světlovou výškou se rozumí svislá vzdálenost mezi spodní a horní kontaktní plochou v místnosti (podlaha – stropní konstrukce nebo podhled), toto je třeba uvažovat i při rekonstrukcích. Když se dodatečně tvoří stropní podhledy, a fakticky tak zmenšují světlovou výšku místnosti.

⁸ Pozn. autora – pojem místnost není v legislativě zakotvena, definice by mohla znít takto: „Místnost je ucelený prostor, který je ve všech svých částech hermeticky obklopen stavebními konstrukcemi (stěny, podlaha, stropní a podhledová k). Má minimálně jeden vstup, který je tvořen dvěma otvorem nebo klenbou.“

⁹ Obytná místnost určená ke spaní nesmí sloužit jako jediný průchod do další místnosti nebo doplnění bytu kromě případu, kdy příslušenství je určeno výhradně uživateli pro chůzi ložnice

¹⁰ vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby



Obrázek 2-2 Rozm ry sv tlé výšky v podkroví

Obytná místnost se považuje za proslun nou, jsou-li spln ny následující podmínky:

b) p ímé slune ní zá ení musí po stanovenou dobu vnikat do místností okenním otvorem nebo otvory krytými pr hledným a barvy nezkrslujícíím materiálem ... nejmenší skladebný rozm r osv tlovacího otvoru musí být alespo 900 mm

e) p i zanedbání obla nosti musí být dne 1.3. a 21.6. doba proslun ní nejmén 90 min [13 str. 9]

2.3.2 Podlahová plocha

Podlahovou plochu vymezuje v p íloze . 1 provád cí vyhláška k zákonu o oce ování majetku takto:

„(1) Podlahovou plochou se rozumí plochy p dorysného ezu místností a prostor stavebn upravených k ú elovému využití ve stavb , vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnit ním lícem svislých konstrukcí st n v etn jejich povrchových úprav (nap . omítky) ...

(2) **Do úhrnu** podlahové plochy byt nebo nebytových prostor **se zapo te** podlahová plocha:

a) arký a lodžii,

b) výklenk , jsou-li alespo 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je v tší než 0,36 m² a jsou alespo 2 m vysoké,

c) místností se zkoseným stropem, jejichž sv tlá výška v nejnižším bod je menší než 2 m, komor umíst ných mimo byt a sklep , pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,

d) p dorysná plocha zabraná vnit ním schodišt m (schodiš ový prostor) v byt nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

(5) **Do podlahové plochy se nezapo útává plocha okenních a dve ních ústupk .“**

Z odstavce jedna je patrné, že p i zjiš ování plochy místnosti se musí kontrolovat i její geometrická p esnost. P i stanovování by se m lo kontrolovat, zdali jsou všechny úhly v rozích místnosti rovny 90°, v p ípad že nikoliv, je t eba tomu adekvátn ůzp sobit výpo et plošné vým ry. Ve vyhlášce není specifikováno, jak má být provedeno zaokrouhlování jednotlivých vým r pro další ur ování, nap . podíl plochy bytu k celkovým plochám v bytovém domu (pro vým r správních režii apod.). V praxi se používá vým r v m^2 se zaokrouhlením na dv desetinná místa.

Je též vhodné objasnit n které pojmy z výrokové ásti, budiž to pro objasn ní laické ve ejnosti, ale také osv žení p esných výklad pro ve ejnost odbornou, nebo opakování jest matka moudrosti. [16]

- **lodžie** – vodorovná plošná konstrukce zasunutá do p dorysu budovy nebo p ed líc budovy áste n p edsazená. Konstrukce lodžie má zpravidla ze tí stran st ny a na volné stran je opat ena zábradlím



Obrázek 2-3 Ilustrativní ukázka lodžie

- **balkon** – vodorovná plošná konstrukce, vyložená jako konzola z nosné stěny nebo skeletové konstrukce. Konstrukce balkonu je zpravidla ze tří stran volná (opatřená zábradlím) a je přístupná zevnitř budovy. => je-li konstrukce podopřena sloupkem nebo pilířem, nejedná se o balkon, ale o terasu!!!



Obrázek 2-4 Ilustrativní ukázka balkonu

- **Terasa** - vodorovná plošná konstrukce, která je rozsahem v šířce větší než balkon. Konstrukci tvoří zpravidla strop nižšího podlaží na nosných stěnách nebo zdech.



Obrázek 2-5 Ilustrativní ukázka terasy

2.4 VLASTNICKÁ PRÁVA

Tato kapitola obzvláště se zabývá právy, která se mohou v souvislosti s bytovými jednotkami objevovat. Obecně se mezi laickou veřejností uplatňuje pojem byt v osobním vlastnictví, což z pohledu na právní úpravy nemusí být tak docela pravda. Jsou stanovena pravidla, kdy se musí jednat o společné vlastnictví jednotek [8]. Vlastnická práva jsou součástí katastru nemovitostí, kde jsou též k nahlédnutí.

2.4.1 Vlastnictví v bytě

Vlastnické právo spadá do majetkových práv, které upravuje občanský zákoník a další prováděcí předpisy. S právním vlastnictvím se pojí základní výrokové prvky:

- vlastník má právo právním **DRŽET**
- vlastník má právo právním **UŽÍVAT**
- vlastník má právo s právním **NAKLÁDAT**
- vlastník má právo **POŽÍVAT PLODY A UŽITKY** právním

Vlastnictví bytu lze nabýt hned několika způsoby:

- 1) **Originární** (přímé) - vystavitel nového bytového domu, vlastníkem všech bytových jednotek je investor
- 2) **Derivativní** (odvozené) – nabyvatel odvozuje své právní postavení od právního předchůdce (dědičství, darování, převodem práv)

Z pohledu bližšího, tak nabývání může být na základě právních titulů:

- 1) **Nabytí smlouvou** – jedná se o smlouvy kupní, darovací, směnné, smlouvou o dílo nebo zrušení podílového vlastnictví.
- 2) **Nabytí dědičným** – k přechodu vlastnického práva dochází na základě platné závěti, pokud neexistuje, tak podle ObčZ podle dědičných skupin (taxativně 4, podle vztahu k zedníkovi). Vlastnictví nabývající na základě dědičství **není povinné!** Když všichni pozůstali odmítnou dědičství, přechází dědičství státu (tzv. odúmrtí).
- 3) **Nabytí rozhodnutím státního orgánu** – jde o rozhodnutí státního orgánu, rozhodnutí soudu apod.

- 4) **Nabytí na základ jiných skutek stanovených zákonem** – p ír stky v cí, p ísvojení, vydržení, zpracování, neoprávn ěné stavby, dražba

2.4.2 Spoluvlastnictví

V c (nemovitost), k níž existuje vlastnické právo, m že být spole n vlastn na více subjekty, v tom p ípad hovo íme o spoluvlastnictví. Všem jednotlivým spoluvlastník m náleží stejná práva a všichni spoluvlastníci vystupují navenek jako jeden spole ný vlastník. Podle Ob Z m že nabývat dvou forem - **podílové a bezpodílové**.

- 1) **Podílové spoluvlastnictví** – „(1) Podíl vyjad uje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke spole né v ci. (2) O hospoda ení se spole nou v cí rozhodují spoluvlastníci v tšinou, po ítanou podle velikosti podíl . [1]“

U bytových dom se vlastnictví dále ídí zákonem o vlastnictví byt , kde je p ímo stanoveno, za jakých podmínek musí vzniknout spole enství vlastník jednotek (následn zákon upravuje formáln a v cn SVJ), a to takto: „§9 (3) Spole enství vzniká v dom s nejmén p ti jednotkami, z nichž alespo t i jsou ve vlastnictví t í r zných vlastník , a to dnem doru ení listiny s doložkou o vyzna ení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou p íslušný státní orgán osv d uje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z t chto vlastník ... [8]“

Velikost jednotlivých podíl v bytovém dom je upravena v tšinou zlomkem, který má v ítateli plošnou vým ru byt. jednotky a ve jmenovateli plošnou vým ru všech jednotek. íselné vyjád ení je v m² posunuto o dv desetinná místa p . $\frac{7254}{354681}$ (bytová jednotka = 72,54 m² ke všem jednotkám o ploše = 3546,81 m²)

- 2) **Spole né jm ní manžel** – Jak již vyplývá z názvu, je možno pouze mezi manželi. Jedná se o bezpodílové vlastnictví, jelikož právo k nemovitosti pat í ob ma manžel m spole n a nerozdíln , ale za toho p edpokladu, že nemovitost nabyli za dobu trvání manželství a nebylo-li upraveno v p edmanželské smlouv . K „rozd lení“ (vypo ádání) majetku dochází zánikem manželství, podíly obou manžel jsou si rovné (pozn. autora – když je n kdo chytrý, tak poté i rovn jší).

2.5 ZMĚNY STAVEB A CENA STAVBY

- **Novostavba objektu** – nově budovaný stavební objekt mající charakter nového základního prostoru a tvořící prostorově ucelenou nebo alespoň technicky samostatnou část budovy
- **Rekonstrukce objektu investiční povahy prostá** – stavební úpravy, jimiž se při zachování vnějšího podrysného a výškového ohraničení stavebního objektu provádějí zásahy do stavebních konstrukcí, které mají za následek změnu technických parametrů, popřímo účelu stavebního objektu
- **Modernizace objektu investiční povahy** – rekonstrukce stavební povahy doplněná takovými stavebními úpravami, jimiž se nahrazují části stavebního objektu modernějšími tak, aby se odstranily následky opotřebení způsobené technickým rozvojem, zvyšuje se vybavenost stavebního objektu, popřímo se zvyšuje jeho použitelnost. [15]

Se změnami staveb souvisí i vykalkulování nákladů, které je třeba vynaložit na vlastní realizaci. K tomu je třeba vymezení pojmů a vysvětlení ze stavebnictví a rozpočtování. V první řadě je třeba si určit přesnost vyčíslených nákladů, tu zohledňuje stavebně technologická příprava, která se dělí na různé stupně:

- 1) investiční záměr – kalkulace dle THU
- 2) zadání projektu (vyhlášení soutěže) – možnost agregací položek
- 3) realizace projektu – položkový rozpočet

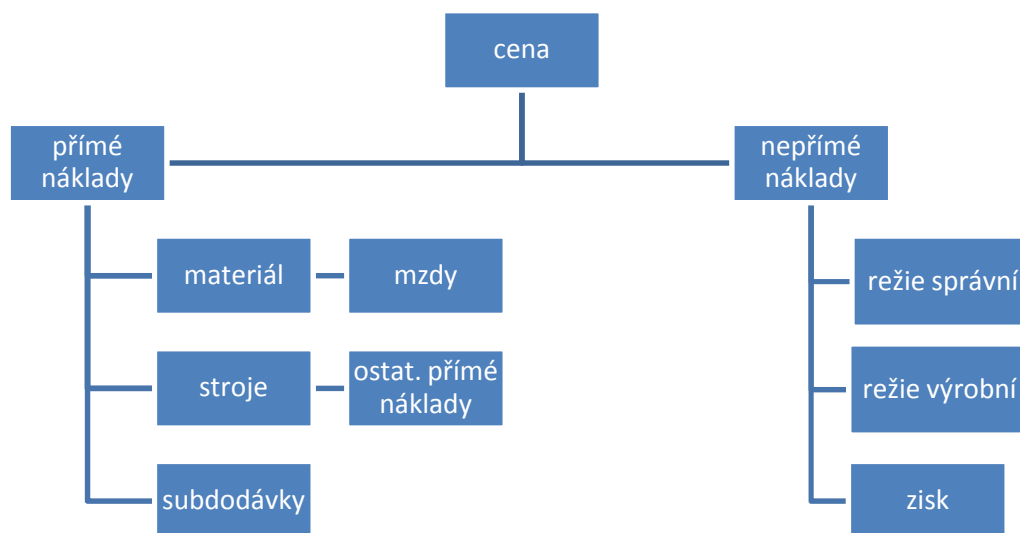
Kalkulace dle **technicko-hospodářských ukazatelů** (THU) jsou děleny do jednotlivých stavebních částí – konstrukce (základy, vodorovné konstrukce, svislé konstrukce atd.), a z tohoto členění lze procentuálně vyjádřit podíl konstrukce na celkové ceně stavby. THU zpracovává Ústav pro racionalizaci ve stavebnictví, který statisticky vyhodnocuje již provedená díla na území České republiky a stanovuje průměrnou cenu na jednotku (budovy – m³; plochy, parkoviště – m²; liniové stavby, přípojky - m). Tato metoda je opravdu velmi orientační, vypovídající hodnota se může lišit až v řádech desítek procent právě díky zpracování velkého množství dat. Pro investora slouží pro rozhodnutí, zda je investiční záměr realizovatelný z pohledu celkových nákladů.

Kalkulace dle **agregovaných položek** je prováděna na základě sjednocení jednotlivých pracovních inností a přítomnosti materiálu. Úskalí ve stanovování nákladu na stavbu je právě v položkách obsahující agregace, jelikož ty vycházejí oproti zúročenému standardu, například osazení železobetonových nosníků – použití jeřábu AD 20 nemusí například přesně určit zdvíhacího mechanismu na konkrétní stavbu.

Kalkulace dle **položkového rozpočtu** je nejpřesnější metodou, pomocí které se mimo jiné ocení každá pracovní innost, každý materiál a hodinová útočivá sazba jednotlivých prací pro potřeby dané stavby. To ovšem neznamená, že tato cena je konečná, vlivem nepředvídaných okolností mohou vzniknout vícepráce i méně práce. Pro stanovení cen je třeba využít **výkazu výměr**, jenž se sestavuje na základě studie projektové dokumentace¹¹, kde se následně určují objemy ve stanovených měrných jednotkách (například základová patka z prostého betonu – m³), ale také materiálové charakteristiky, množství dodávek, montáží a služeb, jež jsou potřeba ke zhotovení. Položkový rozpočet také bývá nedílnou součástí smlouvy o dílo, kterou mezi sebou uzavírají investor a zhotovitel.

Při stanovování celkové ceny položkového rozpočtu se pak vychází z kalkulačního vzorce. Ten v legislativním rámci není stanoven, avšak obecně lze použít vzorec:

$$Cena = H + S + M + OPN + Sub + RV + RS + Z, \text{ kde}$$



¹¹ Pozn. autora – projekt. dokumentace má dvě hlavní části, výkresovou a textovou (technická zpráva a další). V těchto mohou nastat nesrovnalosti, například výkres = základ. patka z C12/15 X0, kdežto technická zpráva (TZ) hovoří o základ. patkách C16/20 XC1 => je zřejmé, že jednotkové ceny (JC) by byly rozdílné, proto platí, že JC se stanoví podle určení v TZ

Tento obecný vzorec v drobných úpravách používá v třinácti rozpočtových programech (příklady: Calida, BUILDpower, Kros).

Dílem zájmem této práce je stanovení nákladů pro výše zmíněné stavební úpravy, v bytech se tak hlavně jedná o rekonstrukce typu:

- rekonstrukce koupelny + WC
- výměna oken
- změna podlahových ploch
- kuchyňská linka
- rozvody ZTI

V příloze 2 je pro vyjmenované rekonstrukce stanoven etalon¹², který seskupuje práva za použití jednotlivých položek hromadné agregace do větších skupin. Z cen agregací pak lze za pomoci parametru (m, m², druh vybavenosti/provedení) spočítat na konkrétní výše nákladů na rekonstrukci oceňovaných bytových jednotek.

Práce nemá ambici plně analyzovat a stanovovat přesné výsledky za pomoci agregací, nýbrž nastínit metodiku, ze které by následně mohla být vyvozena široká veřejnost pro vyhodnocování svých investičních záměrů. Autor si je plně vědom, že analýza by vyžadovala dalekosáhlejší databázi cen (hlavně reálných zaplacených) a jejich následné statistické vyhodnocení.

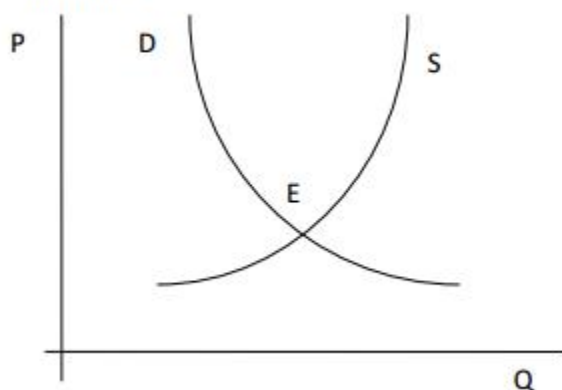
V práci se tak tyto etalony převedené na konkrétní byty využívají pro stanovování tržní hodnoty pro metodu porovnávací.

¹² Etalon – jedná se o položky, které jsou nezbytné pro jednotlivé úpravy, položkový rozpočet spočítá s cenovými indexy pro I. pol./12 stanovené firmou RTS, a.s.

3 TRH NEMOVITOSTÍ

Obecně lze říci, že trh je prostor, kde se střetává nabídka s poptávkou. Nabídka a poptávka jsou tak hlavními složkami trhu a jsou základními elementy trhu pro tržní analýzu (odhad), vyjádřeno matematicky, nabídka a poptávka jsou funkcí ceny a množství.

Tržní rovnováha



P = price (cena)

Q = quantity (množství)

D = demand (poptávka)

S = supply (nabídka)

E = equilibrium (rovnováha)

Obrázek 3-1 Graf tržní rovnováhy

K rovnováze trhu dochází v případě, kdy se střetávají obě křivky (viz. níže graf Obrázek 3-1). Tento jev ovšem v reálném trhu nemovitostí nastává zřídka, bylo by to ideální naplnění požadavků poptávky nabídkou. Musí se ovšem vzít na zřetel, že jak poptávka, tak nabídka má v sobě zahrnuto mnoho parametrů, a to konkrétně u nemovitostí může být třeba lokalita, druh nemovitosti, stav, opotřebení, úpravy, finanční plnění a jiné.

V současné době, tj. datováno k roku 2012, zažívá trh s nemovitostmi hlubokou recesi, která byla vyvolána umělým navyšováním cen nemovitostí a snadnou dostupností hypotečních a jiných úvěrů (byla až do výše 100%). Predikovat vývoj trhu je velice složité, jelikož se musí brát ohled na makroekonomické vlivy, jako jsou momentální konsolidace členských států Evropské unie v nové politice (možný návrat eura k drachnám), ale také vývoj v USA, kde byla agenturou Standard & Poor's snížena úvěrová rating na AA+ s dopadem na novou stabilitu (sledováno autorem na nových trzích, srpen 2011). Ale nejen makroekonomické vlivy, ale již zmíněné hypoteční úvěry nelze získat v plné stoprocentní výši, jako tomu bylo předpětiletí. Všechna tato fakta nelze obecně sumarizovat, nicméně tvorba, například svého porovnání tržních hodnot, by se je měla snažit reflektovat.

Faktem ovšem zůstává, že při interpretaci dat a analýze trhu nemovitostí v dané lokalitě je třeba brát na zřetel i takovou skutečnost, že „chytí prodávající“, tj. prodávající, jenž

má promyšlený prodej nemovitosti, v první fázi prodeje svou nemovitost dosti nadhodnotí. Jak je známo, každé zboží má svého kupce, dalo by se to zde přirovnat k lidovému „Každé zboží má svého kufku“, tj. kupujícího, který není tolik erudovaný v prodeji a svým způsobem i tak trochu ignorant, který buď ze své pohodlnosti nebo neznalosti nevyužívá služeb realitního makléře, nebo aspoň osoby angažované v prodeji nemovitostí. Z tohoto důvodu mohou ceny za nemovitosti překročit svou reálnou tržní hodnotu až o 50 %, v tomto směru jsou i další důležité faktory, které cenu ovlivní, především čas, ve kterém potřebuje prodávající nemovitost prodat. Pro přesnější vyhodnocování by tedy bylo zapotřebí trh a jednotlivé nemovitosti sledovat v čase. Je to obecně známý fakt, že prodávající postupně snižuje cenu nemovitosti.

V další části analyzování trhu s nemovitostmi byly použity z velké části odborné analýzy zpracované českým statistickým úřadem. I z nich lze odvodit chování nabídky a poptávky a investičních záměrů jednotlivých subjektů na poli realitního trhu.

V roce 2011 bylo **dokončeno** 28 630 nových bytů. Nejvíce bytů bylo dokončeno v rodinných domech (17 385 bytů) a v bytových domech (6 487 bytů). Nejméně nových bytů bylo dokončeno v domovech-penzionech a domovech pro seniory (170 bytů). [17]

Počet dokončených bytů 1998-2011 podle druhu objektu

Rok	Počet dokončených bytů celkem	v tom							Počet modernizovaných bytů ¹⁾
		v rodinných domech	v bytových domech	v nástavbách a přístavbách		v domovech-penzionech a domovech pro seniory	v nebytových budovách	stavebními úpravami nebytových prostor	
				k rodinným domům	k bytovým domům				
1998	22 183	8 336	6 827	2 334	2 530	811	407	938	6 078
1999	23 734	9 238	6 598	2 539	2 506	651	767	1 435	8 755
2000	25 207	10 466	5 926	2 911	2 339	687	745	2 133	10 725
2001	24 758	10 693	5 912	2 948	1 874	708	824	1 799	13 435
2002	27 291	11 716	6 393	2 957	1 737	1 725	1 070	1 693	13 599
2003	27 127	11 397	7 720	2 486	1 454	1 729	1 213	1 128	12 761
2004	32 268	13 302	10 722	2 453	2 070	1 638	719	1 364	15 469
2005	32 863	13 472	11 526	2 270	1 569	1 047	794	2 185	21 896
2006	30 190	13 230	10 070	1 687	1 770	760	651	2 022	21 144
2007	41 649	16 988	18 171	1 735	1 847	530	733	1 645	18 758
2008	38 380	19 611	12 497	1 710	1 788	345	727	1 702	21 187
2009	38 473	19 124	13 766	1 528	1 697	275	803	1 280	19 029
2010	36 442	19 760	10 912	1 423	1 445	876	786	1 240	18 899
2011	28 630	17 385	6 487	1 244	1 579	170	618	1 147	17 207

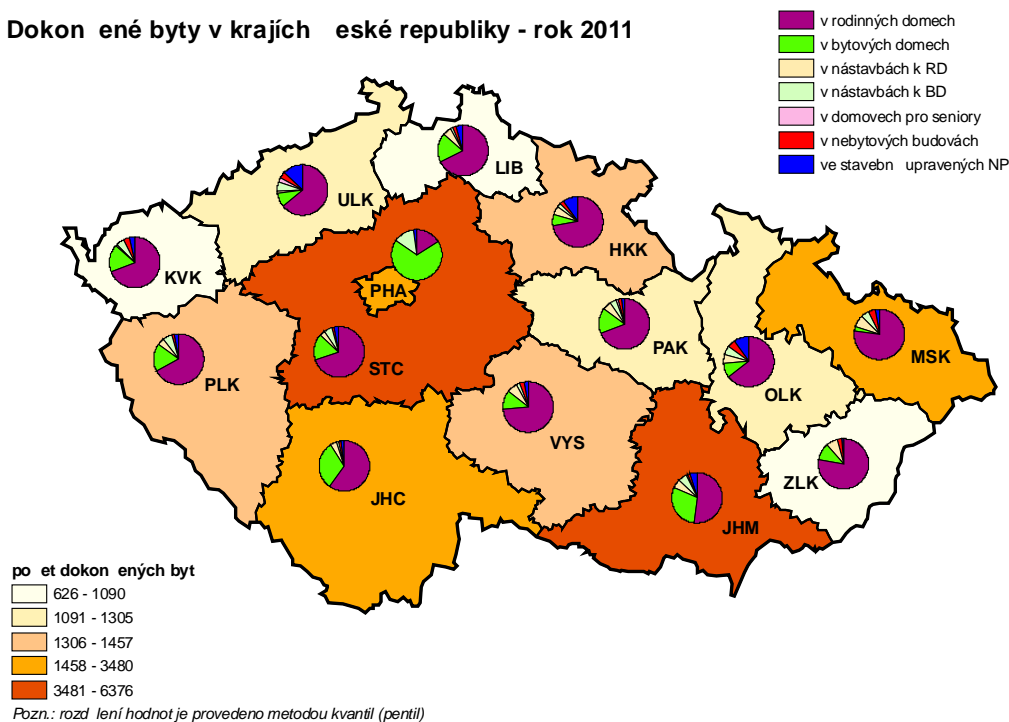
¹⁾ Modernizované byty představují kvalitativní zlepšení bytového fondu, nejsou tedy započítávány do úhrnu dokončených bytů.

Tabulka 3-1 Počet dokončených bytů 1998 - 2011 podle druhu objektu

V tabulce je možné pozorovat klesající trend bytové výstavby v bytových domech.

Jeden ze zjištěných ukazatelů je **druh nosné konstrukce**. Nejastji byla využita **zděná nosná konstrukce**, a to v 81,4 %. Tento typ konstrukce byl zastoupen nejastji u všech forem výstavby, u rodinných domů v 87,2 % a u bytových domů v 59,6 %. Podíl podlahových montovaných konstrukcí byl 3,0 %. Oproti předchozím rokem oproti mírně vzrostl podíl dřevěných nosných konstrukcí, a to na 5,5 %. Takovéto konstrukce se využívaly především

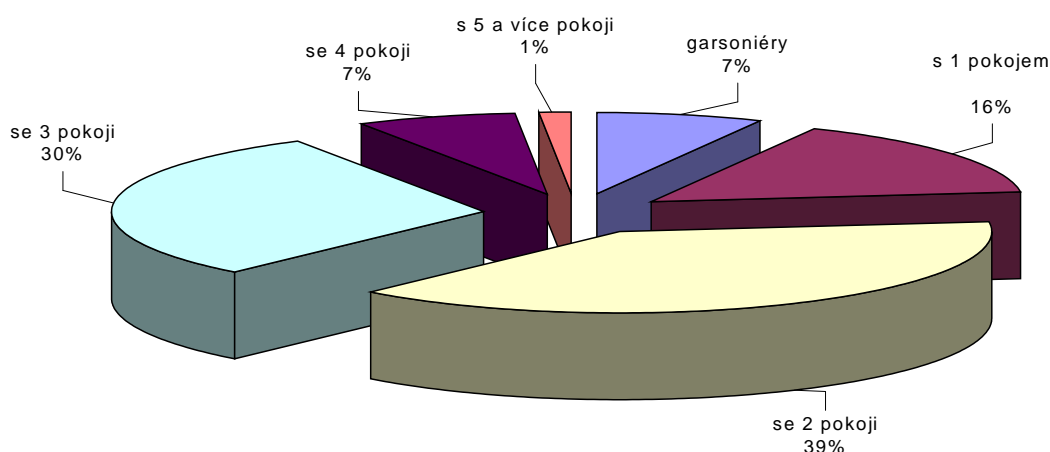
Dokončené byty v krajích České republiky - rok 2011



Obrázek 3-2 Dokončené byty v krajích České republiky - rok 2011

v rodinných domech. Jiné materiály nebo kombinace materiálů byly použity na nosnou konstrukci například stavba 10,1 % dokončených bytů, nejastji u bytů v bytových domech, kde tuto konstrukci má 35,3 % bytů. [17]

**Dokončené byty podle velikosti v roce 2011
bytové domy**



Obrázek 3-3 Dokončené byty podle velikosti v roce 2011 (bytové domy)

4 METODY OCEŇOVÁNÍ BYTŮ

Metody v obecném pojetí slouží k plánovitému postupu, jenž slouží pro dosažení nějakého cíle, v případě této práce pro stanovení ceny/hodnoty nemovitosti. Metodami by neměly být neprobírané množství a jejich správná aplikace předurčuje k dosažení výsledků. Tato práce se zabývá nejrozšířenějšími metodami na poli oceňování nemovitého majetku, jednak použitím metod, které předepisuje zákon, respektive prováděcí vyhláška, ale také metody, které jsou postaveny na statistických analýzách, jako je například Grubbsův test. Rozdíly v těchto metodách vyplývají z okrajových podmínek, mezi nimiž jsou i zodpovědné osoby, které mohou jednotlivé metody uplatňovat. Touto částí se zabývají podkapitoly této části práce.

V úvodu je třeba opatrně vymezit pojmy, které jsou stěžejní při tvorbě cen/odhadů.

➤ CENA

Základní premisa tohoto pojmu tkívá v předstředění v jisté uskutečnění (prodej, pronájem, koupě) nebo dokonání jevu (tj. minulost = historie).

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou v cíl předepisují jiné subjekty. Částka (cena) je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem, který je neměnný. [7 str. 47]

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., a č. 151/1997 Sb. § 1 odst. 2:

„(2) *Cena je peněžní částka*

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

b) zjištěná podle zvláštního předpisu¹³ k jiným účelům než k prodeji.“

¹³ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změnách některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

• HODNOTA

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o **ODHAD!** Podle ekonomické koncepce vyjadřuje hodnota užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, kterému se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, například v cená hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod. Přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným způsobem, protože ověření je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. [7 str. 47]

• SOUDNÍ ZNALEC, ODHADCE

Tyto dva pojmy laická veřejnost tak často nevnímá a lehce je zaměňuje, přitom výkon působnosti při stanovování ceny je zcela odlišný. Soudní znalec je stanovena odborná způsobilá osoba podle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících v návaznosti na provádění vyhlášku:

„§ 2 (1) Znaleckou a tlumočnickou činnost mohou vykonávat pouze znalci a tlumočníci zapsaní do seznamu znalců a tlumočníků ; znaleckou činnost vykonávají také ústavy (§21) ...

§ 4 (1) písm. e) má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru (jazyka), v němž má jako znalec (tlumočník) působit, především toho, kdo absolvoval speciální výuku pro znaleckou (tlumočnickou) činnost, ...“

Je oprávněno vyhotovovat posudky (odhady) pro účely jakéhokoliv řízení v České republice (výměry daní, výměry podílů vlastnictví při soudním vyrovnání, posudky pro trestné řízení aj.). Základní myšlenka je nepodjatost soudního znalce a zamezení (minimalizaci) daňovým únikům nebo případnému podvodnému jednání. Kdežto odhadce (možno také „certifikovaný odhadce“) vykonává svou činnost na základě živnostenského oprávnění (ŽO - živnost vázaná) a není tedy způsobilý k odhadům v „řízení“. Má způsobilost pouze k tržním odhadům, které si může popsat fyzická i právnická osoba a tato může s takovýmto odhadem naložit svými účely hlavně pro objektivní zjištění příbližné hodnoty nemovitosti. Ruku na srdce, komu se dnes chce vydávat částky na to, aby si něco ověřil, případně zjistil. Spíše se tedy odhadci nabízí možnost stanovovat tržní odhady pro bankovní účely, jenže i tady jsou úskalí. Autor se zabýval možnostmi uplatnění na základě ŽO oslovením bankovních domů, z šesti oslovení

dostal p t vyjád ení o plném stavu po tu odhadc a o p íjetí na ekací listinu s ohledem na vlastní posouzení odborné zp sobilosti bankou, jeden bankovní d m se nevyjád il v bec.

Tato ást byla psána jako reflexe autora na sou asný stav v problematice odhad nemovitostí. Autor si je pln v dom svého subjektivního pohledu, p esto cítí nutnost vyjád it se k pal ivé situaci odhadc na realitním trhu. Klade si též otázku, pro stát stále uplat uje n kolik desítek let starý zákon?

4.1 METODY PODLE PROVÁD CÍHO P EDPISU

4.1.1 Ocen ní nákladovým zp sobem

Cena zjišt ná je myšlena taková, která je ur en platným právním p edpisem, tj. dle cenového p edpisu: v sou asné dob podle zákona . 151/1997 Sb.,o oce ování majetku, a provád cí vyhlášky Ministerstva financí R . 3/2008 Sb. (v jejich pozd jších zn ní).

„§ 13 Byt a nebytový prostor

(1) *Cena bytu ... se zjistí jako podíl z ceny stavby:*

a) u rodinného domu vynásobením po tu m² podlahové plochy oce ovaného bytu nebo nebytového prostoru, ur ené zp sobem uvedeným v p íloze . 1, základní cenou za m² stanovenou podle p ílohy . 6, upravenou podle odstavce 2,

b) v ostatních p ípadech vynásobením po tu m² podlahové plochy, ur ené zp sobem uvedeným v p íloze . 1, základní cenou za m² stanovenou podle typu stavby v p ílohách . 2 a 3 a upravenou podle odstavce 2.

(2) *Základní cena bytu ... podle vzorce*

ZCU = ZC x K1 x K4 x K5 x Ki x Kp, kde

- ZCU.....základní cena upravená
- ZC.....základní cena podle p ílohy . 2, 3 nebo 6
- K1.....koeficient p epo tu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v p íloze . 4.
U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném dom se použije koeficient K1 = 1,000
- K5.....koeficient polohový podle p ílohy . 14,
- Ki.....koeficient zm ny cen staveb podle p ílohy . 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994,
- Kp..... koeficient prodejnosti uvedený v p íloze . 39.

- K4..... koeficient vybavení stavby a ocenění bytu nebo nebytového prostoru (položky . 7, 10, 12 až 17, 19 až 26 p ílohy . 6 podle typu stavby u byt v rodinných domech nebo položky . 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 p íloh . 2 a 3 podle typu stavby v ostatních p ípadech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se posuzují ve vztahu k vybavení stavby) se vypo čte podle vzorce

$$K4 = 1 + (0,54 \times n), \text{ kde}$$

1 a 0,54 jsou konstanty,

n sou čet objemových podíl konstrukcí ...

Není-li ve vý tu konstrukcí a vybavení v p íslušné tabulce p ílohy . 15 uvedena konstrukce, která se v bytu nebo nebytovém prostoru, p ípadn ve společné části budovy vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. c) této p ílohy. Takto zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a p ípo čte se k sou čtu objemových podíl ; p ítom se výše ostatních objemových podíl nem ní.

Dále platí postup uvedený v § 3 odst. 3 písm. b).

Výše koeficientu K4 je omezena rozp tím od 0,80 do 1,20, které lze p íkro čit jen na základ p r každého zd vodn ní;

(3) Cena p íslušenství stavby, které není stavebn její sou částí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradn společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypo čte podle p íslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se p ípo čte pom rn podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.“

4.1.2 Ocenění porovnávacím způsobem

„§ 25 Byt ve vícebytovém domě

(1) Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově typu J a K z přílohy 2, včetně jeho příslušenství, které je stavební součástí stavby, a podílu na společných částech domu, se zjistí vynásobením jednotkové cenové podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze 19 tabulky 1 upravenou podle odstavce 2. V této ceně bytu je zahrnuto standardní vybavení budovy, ve které se byt nachází, uvedené v příloze 2.

(2) Cena upravená se zjistí podle vzorce:

$$CU = IPC \times I, \text{ kde}$$

CU.....cena upravená za m² podlahové plochy bytu,

IPC.....indexovaná průměrná cena podle přílohy 19 tabulky 1,

I index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$I = I_T \times I_p \times I_v$, kde

I_T index trhu se stanoví podle vzorce::

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i,$$

kde

T_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu dle přílohy 18a tabulky 1;

I_p index polohy se stanoví podle vzorce:

$$I_p = 1 + \sum_{i=1}^n P_i,$$

kde

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy dle přílohy 18a tabulky 3, 4, 5 a 6 v návaznosti na účel užití stavby a podle toho, ve které obci se rodinný dům, rekreační chalupa nebo rekreační domek nachází;

n celkový počet znaků v příslušné tabulce;

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13},$$

I_v index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

kde

V_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení dle přílohy 20a tabulky 2.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulkách přílohy.

Hodnota i-tého znaku se stanoví za člen ním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

(3) *Není-li indexovaná průměrná cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedena v příloze 20a tabulce 1 nebo je-li na pozemcích ve funkčním celku s nimi stavba určena nebo užívaná pro podnikání, zjistí se jejich cena podle § 5.*

(4) *Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, zjištěná porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu venkovních úprav, tvořících jeho příslušenství, uvedených v příloze 11, kromě položek 15, 19, 21, 23 a 34, a případně cenu vedlejších staveb, tvořících jeho příslušenství, pokud součástí výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².*

(5) *Je-li součástí výměr zastavěných ploch všech vedlejších staveb tvořících příslušenství k rodinnému domu, rekreační chalupě nebo rekreačnímu domku větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části druhé.*

(6) *Pozemky a případně trvalé porosty se ocení samostatně podle části třetí a páté.*

4.2 CENA OBECNÁ (TRŽNÍ HODNOTA)

Cenu obvyklou (obecnou) nelze přesně stanovit, pouze odhadnout na základě analýzy trhu, a to pro konkrétní místo a čas. Vystihuje to například s koupí konzumních potravin, například chleba – víme-li, že se bochník chleba obecně pohybuje v rozmezích 18 – 20 Kč /kus, který je na trhu dnes a denně, zde můžeme „prohlásit“ obvyklá cena bochníku chleba je 19 Kč (± 1 Kč), i zde si můžeme povšimnout, že nelze přesně stanovit jednotnou cenu. Pokud jde-li o některé z nákupních center s úžasnou nabídkou ceny chleba za 10 Kč, je nám tedy zřejmé, že nelze takovouto cenu nazvat cenou obvyklou. A vyrazí-li NC do boje se zcela novým druhem chleba, který nikde jinde není, nelze v tomto případě vůbec obvyklou cenu určit.

4.2.1 Přímá porovnávací (komparativní) metoda

Jak již bylo naznačeno, přímá porovnávací metoda spočívá v analýze daného trhu v místě a časovém úseku. Výsledkem pro porovnání je tedy cena za nemovitost (byt). Databáze pro porovnání vychází především z inzerovaných nabídek, při stanovování ceny obvyklé se bude proto práce opírat o statistické vyhodnocení na základě Grubbsova testu¹⁴, aby se co možná nejlépe eliminovaly extrémní ceny.

Z ilustrativního příkladu výše je vidno též, že v c (byt) musí mít stejné i velmi blízké parametry. Ano, u konzumních potravin to je jednoduché, u nemovitostí ovšem vstupuje do rovnice daleko více proměnných, jako je stáří (opotřebení), kvalita provedení nebo materiál, lokalita, příslušenství, vcná b emena apod., základními parametry pro byty jsou proto podlahová plocha, velikost, balkon/lodžie, stav vybavenosti a úroveň podlaží.

Dále je třeba mít na paměti, že samotný statistický test nepostačí a při stanovování hodnot je třeba reflektovat již zmíněnou psychologii prodejce. Z toho vyplývá kvalita zdroje, kterou je třeba zohlednit při samotném výpočtu, například koeficientem zdroje, kdy hodnota 1 nabývá pouze tehdy v případě, kdy jde o cenu již sjednanou uskutečnou, inzerované hodnoty by pak měly mít nejvýše koef. 0,8, ale mohou nabývat hodnot i pouhých 0,6 (zde opět záleží na kvalitě inzerentů).

¹⁴ Pozn. autora – jelikož soubor dat je povahy subjektivní (prodávající), je třeba ověřit, zda jeden nebo více prvků testované množiny nevykazuje hrubou chybu hodnoty.

Grubbs v test

Slouží pro vyloučení vychýlených hodnot, které se vymykají náhodné variability. Testuje se nulová hypotéza, že se stanovené extrémy neliší významně od ostatních hodnot souboru. Nejdříve se hodnoty v datovém souboru uspořádají dle velikosti; x_1 je minimální hodnota a x_n maximální hodnota:

$$x_1 < x_2 < x_3 \dots < x_{n-1} < x_n$$

Hodnotou testovaného kritéria jsou vztahy:

$$T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s}, \quad T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s}$$

Nulovou hypotézu zamítneme, pokud $T_1 \geq T_{1\alpha}$, resp. $T_n \geq T_{n\alpha}$, kde hodnoty $T_{1\alpha}$ a $T_{n\alpha}$ jsou uvedeny v tabulce. Pokud je n která hodnota vyloučena, získáme nový soubor, který má jiné rozptí, takže je třeba provést testování opakovaně a postupně vyloučit všechny odlišné hodnoty. Nulovou hypotézu nezamítáme na hladině významnosti testu 0,05. [7 stránky 349, 350]

4.2.2 Porovnání výnosovou metodou

Jelikož se opět jedná o porovnávací metodu, platí z velké části to co v předchozí kapitole. Rozdíl je v postupu při určení samotné ceny nemovitosti. V případě jiné porovnávací metody šlo o cenu, za kterou byl prodávající ochoten nemovitost prodat, kdežto u výnosové metody jde o získání ceny na základě čistých finančních výnosů (čisté nájemné), které by nemovitost v případě své plné funkčnosti přinášela v budoucnosti. Tyto dílčí výnosy se poté diskontují (odúročí), převádí na současnou hodnotu a sčítají. Tím dochází k porovnání zisku z vlastnictví nemovitosti s eventuelními zisky při investování částky ve výši ceny v cí na úroky. Míra kapitalizace se zjišťuje nejspíše z výnosů obdobných nemovitostí porovnáním s jejich cenou. [7 str. 57]

Cena nemovitosti výnosovou metodou je vypočtena na základě vzorce:

$$CV = \frac{N}{P} \times 100, \quad \text{kde } CV = \text{cena nemovitosti zjištěná výnosovým způsobem}$$

$N =$ čisté zisky z ročního nájemného

$P = \text{míra kapitalizace v \%}$

Dležitě je reflektovatisté zisky z nájemného, jelikož toto mnoho investorů opomíjí, přičemž tím bývají povinné pojištění nemovitosti, toto pak zkrsluje celou hodnotu oceňované nemovitosti. Pro účely této práce je zde uveden pouze taxativní výčet, který je třeba zohlednit při výpočtu ročních zisků :

- roční nájemné
- opravy a údržba
- správa nemovitosti (pokliže ji zajišťuje FO nebo PO)
- amortizace
- daň z nemovitosti
- pojištění nemovitosti
- rezerva

Cena reprodukční (též „reprodukční pořizovací cena“)

Cena (včetně hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpotřebení. Může být stanovena na základě :

- položkový rozpočet
- rozpočet agregovaných položek
- pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU) [7]

Pro účely této práce je cena reprodukční stanovena analogicky z ocenění nákladovým způsobem podle platné vyhlášky, tj. základní cena upravená s koeficientu prodejnosti (K_p) násobena podlahovou plochou (m^2).

Včetně hodnota (též dle právního názvosloví „časová cena“ vci)

Reprodukční cena vci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrnému opotřebení vci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání vci.

Je zde však třeba poznamenat, že časové ceně odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p . [7]

5 LOKALITA DĚLÍN

Město Děln je historické město p vodn založené P emyslem Otakarem II. již ve 13. století jako město královské. Nalezneme jej v severních echách na soutoku ek Labe a Plou nice. Práv i díky tomu, že je na hranicích s N meckou demokratickou republikou a na jedné z nejuv tších ek v Evrop , se město stalo d ležitým í ním p ístavem, posléze i frekventovanou železni ní k ižovatkou, a toto své postavení si město drží dodnes. Děln je ásto ozna ován jako brána severních ech.

Celý okres Děln zaujímá rozlohu 909 km² (celorepublikov 5. nejuv tší okres), na které žije p ibližn 135 tis. obyvatel. Poloha Dělna je v rámci eské republiky jedine ná, protože kombinuje hospodá sky výhodné podmínky dané p íhrani ním významem dopravního uzlu, blízkostí a velice snadnou dostupností velkých center na obou stranách hranice, s p írodními krásami, které jsou svým rozsahem a charakterem ve st ední Evrop neopakovatelné. Pro Dělnsko je charakteristická zna ná lenitost krajiny. Nejnižším bodem je místo u H enska (115 m n.m.), kde Labe opouští naši republiku, naopak nejvýše položenými místy jsou vrcholy Lužických hor (792 m n.m.). Do okresu zasahují významné krajinné oblasti. [17]

- **Národní park eské Švýcarsko**
- **Chrán ná krajinná oblast – Labské pískovce, eské st edoho í, Lužické hory**



Obrázek 5-1 Prav ická brána

Správn je D ín okresním m stem v Ústeckém kraji, které se 1. ervna 2006 stalo m stem statutárním. Samotné m sto má rozlohu 1118,04 km², na které trvale žije 51 691 obyvatel¹⁵, územn pak tvo í soubor 22 katastrálních území, která se d lí do 35 m stských ástí (ty v tšinou kopírují katastrální území).

M sto používá p vodní královský znak, kterým je st íbrný dvouocasý lev s korunkou držící st íbrnou parmu, to celé na erveném štít . Vlajku pak tvo í zobrazení eky Labe v barvách bílé, žluté a ervené.



Obrázek 5-2 Znak m sta D ín



Obrázek 5-3 Vlajka m sta D ín

Ve m st se v 70. a 80. letech projevují známky socialistického budovatelismu, proto se kolem m sta staví mohutné sídlišt pro velkou koncentraci pracovní síly. Také se zahajuje stavba strategického mostu (1984), jenž spojuje hlavní tah (silnici I/13) mezi Ústím nad Labem a Libercem. Most m l odvád t velké množství aut mimo centrum, to se povedlo jen z ásti, jelikož vlivem nekvalitního provedení a velké povodn jej v roce 2010 (po necelých 30 letech) bylo nutné kompletn zrekonstruovat za použití dodate ného p edp tí.



Obrázek 5-4 D ínský most - Nový most

¹⁵ dle SÚ ke dni 1. 1. 2011 – s pr m rným v kem 40 let

5.1 GEOGRAFICKÉ ROZDĚLENÍ

V současnosti se Děčín skládá z 22 katastrálních území, na kterých leží 35 místních částí. Na jaře 2009 vznikla nová místní část Chlum z části Bechlejovic, která ležela na katastru Chlum u Děčína.

- Bělá u Děčína - Bělá, echy
- Boletice nad Labem - Boletice nad Labem
- Běziny u Děčína - Bechlejovice, Běziny
- Bynov - Bynov, Nová Ves
- Děčín - části Děčín, Nové Město
- Děčín-Staré Město - části Staré Město
- Dolní Žleb - Dolní Žleb
- Folkná e - Folkná e
- Horní Oldřichov - Dolní Oldřichov, Horní Oldřichov
- Hoštice nad Labem – Hoštice nad Labem
- Chlum u Děčína – Chlum, dříve část Bechlejovic
- Chrochvice - Chrochvice
- Krásný Studenec - Krásný Studenec
- Křešice u Děčína - Křešice
- Lesná u Děčína - Lesná
- Loubí u Děčína - Loubí
- Maxi ky - Maxi ky
- Nebo ady - Nebo ady



Obrázek 5-5 Katastrální území města Děčín

- Podmokly - Podmokly, Letná, Rozbílky, Popovice, Václavov
- Prostřední Žleb - Horní Žleb, Jalůvka, Pípek, Prostřední Žleb
- Velká Veleň - Velká Veleň
- Vilsnice - Vilsnice, Chmelnice

5.2 SOCIÁLNÍ - KULTURNÍ ASPEKTY

- **Obyvatelstvo**

Msto pat ilo ve druhé sv tov válce jako Sudety pod N meckou íši, to se také podepsalo i na n kdejší výstavb a promíchání národnostních skupin. Pozd ji po odsunutí N mc se ve m st usídlili již pov tšinou eští a z ásti slovenští ob ané.

V poslední dekád , datováno od roku 2000, je zaznamenán vzr stající trend osidlování a za izování trvalého pobytu vietnamské národnosti, která má také sv j podíl na realitních trzích, kdy za íná ve velké mí e pro své obchody skupovat restaura ní za ízení nebo nebytové prostory na lukrativních místech. S vietnamskou menšinou nemá tam jší obyvatelstvo žádný problém a spíše je pro jejich inorodost vnímá kladn . Další menšinou, více než lineárn rostoucí, je menšina romská. Ta se bohužel také podepisuje na ovlivn ní trhu s nemovitostmi, a to do té míry, že díky ob an m této menšiny a jejich konfliktní povaze jde s nimi st ží žít v sousedství, proto je v n kterých katastrálních oblastech, jako nap . Boletice nad Labem, K ešice a n které ásti Podmokel, z tohoto d vodu prodejnost nemovitosti dosti omezena. Pro tuto práci je využito poslední s ítání lidu, dom a byt z roku 2011, který zpracovává SU. Výsledky si pon kud proti e í s výše zmín ým popisem, to m že být dáno negramotností n kterých menšin, a nebo možná konvertováním k jiné národnosti i neur ení národnosti.

		26.3.2011 ¹	1.3.2001	3.3.1991
Obyvatelstvo celkem		133 128	133 887	133 448
z toho národnost	česká	89 133	123 638	121 275
	moravská	86	123	468
	slezská	3	6	20
	slovenská	1 655	3 122	6 193
	polská	412	562	631
	německá	971	2 017	2 744
	romská	120	376	1 095
	neuvedeno	37 862	1 846	.

Tabulka 5-1 Obyvatelstvo podle národnosti SU - pro celý okres

Msto Dín je jednou z turistických destinací pro německé oběany, je tu tedy zvlášt v letních m sících hojný turistický ruch. Z památek stojí za zmínku dínský zámek, lovecký zámek na Pastýské stěně, Ovím stepek a synagoga.



Obrázek 5-7 Dínský zámek - ptačí perspektiva



Obrázek 5-6 Výstavní sál dinského zámku

- **Prmysl a zaměstnanost**

Msto bylo před vznikem české republiky uznávaným průmyslovým městem s hlavními podniky, jako například Benar (textil), Desta (vysokozdvizné vozíky), Diana (okoládovna), avšak po uvolnění trhu se tyto velké závody dostaly do úpadku, až nakonec zcela zanikly. Toto mělo za následek prudký vzrůst nezaměstnanosti, i když se na tom také nemalou měrou podílelo omezení labské plavby. Bohužel tento stav nadále trvá a v pňhraníních obcích Varnsdorfu a Rumburku dochází v současné době k neustálým nepokojům. To vše dohromady vykryštalizováává v nelichotivé statistice míry nezaměstnanosti, v které je okres Dín povětšinou na předních místech¹⁶.

- **Rozvoj výhled do budoucna**

A. *Podmínky pro podnikání* - město bude systematicky pracovat na revitalizaci starých průmyslových ploch, vytvářet podmínky pro přilákání nových investic v oblasti vyspělých technologií, výroby a služeb a bude usilovat o zvýšení podílu zaměstnanosti v terciéru.

D. *Turistický průmysl* - Dín významně zvýší podíl turistického průmyslu v místní ekonomice. Stane se cílem a zájmem turistů přicházejících na Dínsko a hlavním poskytovatelem služeb cestovního ruchu s důrazem na jejich vysokou kvalitu. Msto zlepší svoji image a bude aktivně spolupracovat se soukromým sektorem a institucemi. [18]

To se do jisté míry daří, za zmínku stojí třeba zprovoznění cyklostezky do BRD.

¹⁶ k datu 31.3. 2012 – okres Dín 6. místo – míra nezaměstnanosti činí 14,7%

6 VLASTNÍ OCENĚNÍ BYT

6.1 POPIS OCENĚVANÝCH BYT

6.1.1 Byt .1

Ocenený byt se nachází v katastrální části Důlná – Boletice nad Labem, v adovém bytovém domě na č.p. 407, ulice Pražská 407.

Lokalita Boletice nad Labem je odlehlou částí města s kompletní občanskou vybaveností a delší dostupností do centra města, autobusovou dopravou jízda trvá cca 15 minut. V blízkosti jsou lesní zeleně v podobě parku. Tato oblast je ovšem nechtěně známá v tšim výskytem konfliktních etnických menšin, v povědomí Důlná označována také jako „ghetto“.

Jedná se o čtyřpodlažní panelový bytový dům bez výtahu, rok výstavby 1972 - tj. stáří 37 let, probíhala pravidelná údržba. Bytový dům není zateplen, probíhala výměna oken za plastová. U domu je v tšim parkovací místo, nikoliv vyhrazené. V příloze .1 jsou uvedeny další informace z katastru nemovitostí.



Obrázek 6-1 Byt .01 - Letecký snímek



Obrázek 6-2 Byt .01 - Průhled na bytový dům

Bytová jednotka je situována ve druhém nadzemním podlaží, skládá se z p edší ky, odkud vede vstup do kuchyn , samostatného pokoje a do koupelny, ve které se nachází WC **dispozice 1+1**. Orientace bytu ke sv tovým stranám je západní. Vytáp ní bytu je úst ední dálkové s rozvodem oh evné vody ocelovými radiátory. Koupelna s WC je po celkové rekonstrukci z roku 2008, kdy se vyzdilo bytové jádro a umožnilo se spojení obou místností. V koupeln ě je rohová masážní vana s pákovou baterií, umyvadlo, zav šené WC, v celé místnosti je keramický obklad. V kuchyni je zabudována nová kuchy ská linka z roku 2008 d laná na zakázku, dále digesto a plynový sporák. V komunika ních místnostech je položena dlažba, v obytných místnostech pak laminátová podlaha.

Rekapitulace podlahových ploch bytu:

- dispozice – 1+1 podlahová plocha = 42,90 m²
- **celková podlahová plocha** = **42,90 m²**



Obrázek 6-4 Byt . 01 – vybavení po rekonstrukci 1



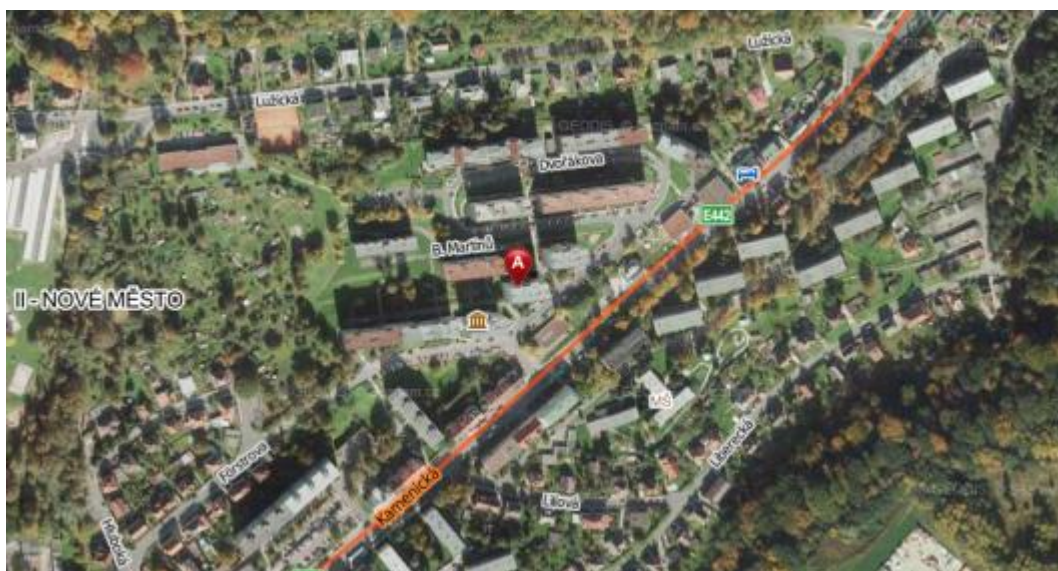
Obrázek 6-3 Byt . 01 - vybavení po rekonstrukci 2

6.1.2 Byt .2

Oceňovaný byt se nachází v katastrální části Důln – Nové Město, v panelovém bytovém domě na č.p. 1325, ulice Dvořákova 1325/19.

Lokalita Nové Město je preferovanou klidnou částí města Důln s kompletní občanskou vybaveností a snadnou dostupností do centra města, autobusovou dopravou trvá jízda cca 10 minut. Poblíž se nachází městská nemocnice a lesní park s vyhlídkami.

Bytový dům je sedmipodlažní s jedním podzemním podlažím, panelový s výtahem, rok výstavby 1965 – tj. stáří 47 let, probíhala pravidelná údržba. Bytový dům není zateplen, probíhá výměna oken za plastová. U domu je v tísň parkovací místo, nikoliv vyhrazené. V příloze .1 jsou uvedeny další informace z katastru nemovitostí.



Obrázek 6-5 Byt .02 - Letecký snímek



Obrázek 6-6 Pohled na celý byt. dům pro .02

Bytová jednotka je situována ve třetím nadzemním podlaží, skládá se z chodby, odkud je vstup do kuchyně, do samostatného pokoje a do koupelny společné s WC **dispozice 1+1**, dále k bytu náleží sklepní kóje. Orientace bytu ke světovým stranám je jižní, je proto velmi prosluněná. Vytápění bytu je ústřední dálkové, s rozvodem ohřevné vody ocelovými radiátory. Koupelna s WC je po celkové rekonstrukci, která proběhla roku 2007, kdy se vyzdilo stávající umakartové bytové jádro a docílilo se spojení obou místností. V koupelně je sprchový kout s pákovou baterií, umyvadlo, WC s nádržkou, v celé místnosti je keramický obklad. V kuchyni je nová kuchyňská linka s digestoří a elektrickým sporákem. V chodbě a koupelně je položena dlažba, v ostatních místnostech „plovoucí“ (laminátová) podlaha, chodba je vyštukována. K bytu náleží také lodžie.



Obrázek 6-7 Byt . 02 - vybavení po rekonstrukci 1



Obrázek 6-8 Byt . 02 - vybavení po rekonstrukci 2

Rekapitulace podlahových ploch bytu:

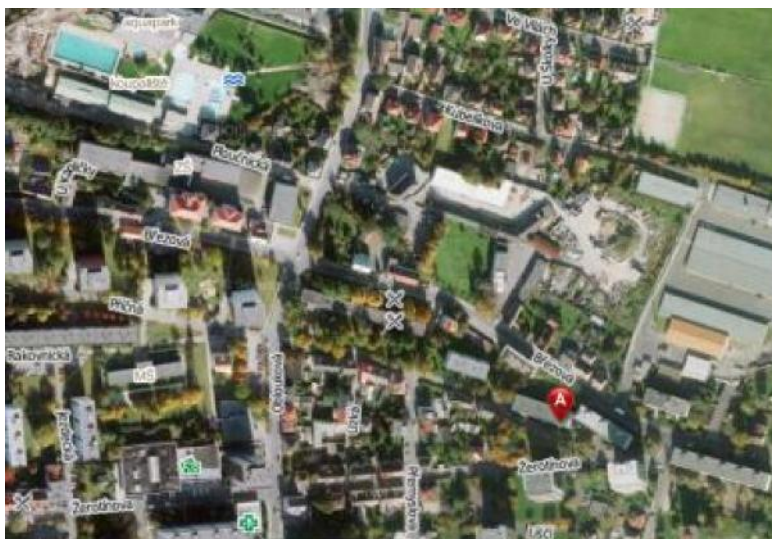
- dispozice – 1+1 podlahová plocha = 42,70 m²
- lodžie podlahová plocha = 4,05 m²
- sklepní kóje vým. ra = 2,00 m²
- připojení ke sklepní kóje = 4,05 + 2,0*0,1 = 4,25 m²
- **celková podlahová plocha** = **46,95 m²**

6.1.3 Byt .3

Oceňovaný byt se nachází v katastrální části Důl – Staré Město, v adovém bytovém domě na p. 35, ulice Rakovnická.

Lokalita Staré Město je téměř centrum města Důl s kompletní občanskou vybaveností a spojením do centra, autobusovou dopravou trvá jízda méně než 5 minut. Nachází se v poklidné části s dosahem na městský plavecký bazén.

Jedná se o pětipodlažní panelový bytový dům bez výtahu, rok výstavby 1968 – tj. stáří 44 let, probíhala pravidelná údržba. V celém bytovém domě probíhala výměna oken na plastová. U domu jsou parkovací místa, nikoliv vyhrazená. V příloze .1 jsou uvedeny další informace z katastru nemovitostí.



Obrázek 6-10 Byt .03 - Letecký snímek



Obrázek 6-9 Pohled na celý byt. d m pro .03

Bytová jednotka je situována ve tvrtém nadzemním podlaží, skládá se z p edsí ky, odkud je vstup do koupelny společné s WC, kuchyn , p es kterou následn do samostatného pokoje – **dispozice 1+1**, dále k bytu náleží sklepní kóje. Orientace bytu ke sv tovým stranám je severozápad. Vytáp ní bytu je dálkové úst ední s rozvodem oh evné vody litinovými radiátory, a také vodovod dálkový. Koupelna s WC je po celkové rekonstrukci z roku 2010, kdy se vyzdilo bytové jádro, osadil se žeb íkový radiátor. V koupeln je sprchový kout s pákovou baterií, umyvadlo, WC s vestav nou nádržkou, celá místnost je obložena sv tlými obklady, zhodnocení jako nadstandardní vybavení. V kuchyni nová kuchy ská linka z roku 2010 společn s digesto í a plynovým sporákem, my kou nádobí. V p edsí ce a kuchyni je položena standardní dlažba, v ostatních místnostech „plovoucí“ (laminátová) podlaha, chodba je vyštukována.



Obrázek 6-11 Byt . 03 - vybavení po rekonstrukci 1



Obrázek 6-12 Byt . 03 - vybavení po rekonstrukci 2

Rekapitulace podlahových ploch bytu:

- dispozice – 1+1 podlahová plocha = 33,00 m²
- sklepní kóje vým ra = 3,1 m²
- p epo et sklepní kóje = 3,1*0,1 = 0,31 m²
- **celková podlahová plocha** = **33,31 m²**

6.1.4 Byt . 4

Oceňovaný byt se nachází v katastrální části Důlná – Letná, v panelovém bytovém domě na č.p. 1339, ulice Slovanská 1339/67.

Lokalita Letná je preferovanou klidnou částí města Důlná s kompletní občanskou vybaveností a snadnou dostupností do centra města, autobusovou dopravou trvá jízda cca 5 minut. Nachází se blízko lesů a Mariánského údolí, kolem kterého jsou zahrádkářské kolonie.

Jedná se o pětipodlažní panelový bytový dům bez výtahu, rok výstavby 1972 – tj. stáří 40 let, probíhala pravidelná údržba. Bytový dům není zateplen, probíhala výměna oken na plastová. U domu jsou vyhrazena parkovací místa. V příloze . 1 jsou uvedeny další informace z katastru nemovitostí.



Obrázek 6-13 Byt . 04 –

Letecký snímek



Obrázek 6-14 Pohled na celý byt. d m pro . 04

Bytová jednotka je situována ve třetím nadzemním podlaží, skládá se z předstíně, s moderní vestavnou skříní, ložnice též s vestavnou skříní, obývacího pokoje, kuchyně, koupelny a odděleného WC **dispozice 2+1**, dále k bytu náleží lodžie a sklepní kóje. Orientace bytu ke světovým stranám je západní. Bytu je vytápěn prostřednictvím dálkového ústředního topení, má vlastní plynový kombinovaný kotel ohřevná voda je rozváděna litinovými radiátory. Koupelna s WC je po celkové rekonstrukci, která proběhla roku 2008, je zde rohová vana s pákovou baterií, umyvadlo, v celé místnosti je keramický obklad. V kuchyni je umístěna nová kuchyňská linka z masivního dřeva z roku 2009 společně s digestoří a plynovým sporákem, vestavné spotřebiče myčka a lednice. Podlahy jsou v celém bytě vlysové, kromě kuchyně, kde je podlaha pokryta PVC.



Obrázek 6-15 Byt . 04 - vybavení po rekonstrukci 1



Obrázek 6-16 Byt . 04 - vybavení po rekonstrukci 2

Rekapitulace podlahových ploch bytu:

- dispozice – 2+1 podlahová plocha = 60,2 m²
- sklepní kóje vým ra = 3,28 m²
- p epolet sklepní kóje = 3,28*0,1 = 0,328 m²
- **celková podlahová plocha** = **60,53 m²**

6.1.5 Byt .5

Oceňovaný byt se nachází v katastrální části Důlné – Nové Město, v adovém bytovém domě na č.p. 256, ulice Kamenická 256/97.

Lokalita Nové Město je preferovanou klidnou částí města Důlné s kompletní občanskou vybaveností a snadnou dostupností do centra města, autobusovou dopravou trvá jízda cca 10 minut. Poblíž se nachází městská nemocnice a lesní park s vyhlídkami.

Jedná se o pětipodlažní zděný bytový dům bez výtahu, rok výstavby 1966 – tj. stáří 46 let, probíhala pravidelná údržba. Bytový dům není zateplen, probíhala výměna oken na plastová pětikomorová. U domu jsou parkovací místa, nikoliv vyhrazená. V příloze .1 jsou uvedeny další informace z katastru nemovitostí.



Obrázek 6-18 Pohled na celý byt. d m pro .05

Obrázek 6-17 Byt .05 - Letecký snímek

Bytová jednotka je situována v prvním nadzemním podlaží. Skládá se z chodby (linoleum na betonové mazanin), odkud vede vstup do všech dalších místností, tedy do kuchyn , obývacího pokoje, ložnice (v pokojích dřevěné parkety) a koupelna se společným WC – **dispozice 2+1**, dále k bytu náleží sklepní prostory. Orientace bytu ke světovým stranám je severozápadní. Byt je vytápěn pomocí dálkového ústředního topení, ohřevná voda je rozváděna ocelovými radiátory (v koupelně žebříkový radiátor), vlastní úprava teplé vody je pomocí průtokového ohřeváče (na plyn). Koupelna s WC je po celkové rekonstrukci z roku 2009, kdy se zrekonstruovalo stávající jádro, rozvedly se nové ZTI, snížila se světlost výška podhledem, ve kterém je instalováno osvětlení. V koupelně je sprchový kout s pákovou baterií, umyvadlo, závěsné WC. V celé místnosti je keramický obklad. V kuchyni je umístěna nová kuchyňská linka z roku 2009 společně s digestoří a plynovým sporákem, byly provedeny nové rozvody ZTI.



Obrázek 6-20 Byt . 05 - vybavení po rekonstrukci 1



Obrázek 6-19 Byt . 05 - vybavení po rekonstrukci 2

Rekapitulace podlahových ploch bytu:

- dispozice – 2+1 podlahová plocha = 59,10 m²
- sklepní prostory vým ra = 3,75 m²
- p epolet lodžie a sklepní prostory = 3,75*0,8 = 3 m²
- **celková podlahová plocha = 62,1 m²**

6.1.6 Byt .6

Oceňovaný byt se nachází v katastrální části Důlná – Bynov, v samostatně stojícím bytovém domě na p.p. 306, ulice Sokolská 306.

Lokalita Bynov je okrajovou sídlištní částí města Důlná s kompletní občanskou vybaveností a standardní dostupností do centra města, autobusovou dopravou cca 15 minut. V místě se nachází lesní obora, fotbalové hřiště.

Bytový dům je dvanácti podlažní panelový s výtahem, rok výstavby 1967 – tj. stáří 45 let, probíhaly pravidelné údržby. Bytový dům je zateplen, probíhala výměna oken na plastová pětikomorová spolek s rekonstrukcí střešy. Lodžie bytové jednotky má zasklení z tvrzeného plastu v posuvné liště (plně automatizované). U domu jsou parkovací místa, rozkládající se na velkém parkovišti. V příloze .1 jsou uvedeny další informace z katastru nemovitostí.



Obrázek 6-22 Byt .06 - Letecký snímek



Obrázek 6-21 Pohled na celý byt. d m pro .06

Bytová jednotka je situována v prvním nadzemním podlaží, skládá se z chodby (dlažba) odkud je vstup do všech dalších místností. Místnosti kuchyn , obývací pokoj, ložnice (v pokojích dřevěné parkety), koupelna se společným WC – **dispozice 2+1**, dále k bytu náleží sklepní prostory. Orientace bytu ke světovým stranám je severozápadní. Vytápění bytu je dálkové ústřední s rozvodem ohřevné vody ocelovými radiátory (v koupelně žebříkový radiátor), vlastní úprava teplé vody je pomocí průtokového ohřevu (na plyn). Koupelna s WC je po celkové rekonstrukci z roku 2009, kdy se zrekonstruovalo stávající jádro, rozvedly se nové ZTI, snížila se světlová výška podhledem, ve kterém je instalováno osvětlení. V koupelně je sprchový kout s pákovou baterií, umyvadlo, WC závěsné, celá místnost je obložena světlymi obklady. V kuchyni nová kuchyňská linka 2009 společně s digestoří a plynovým sporákem, provedeny nové rozvody ZTI.



Obrázek 6-23 Byt . 06 - vybavení po rekonstrukci 1



Obrázek 6-24 Byt . 06 - vybavení po rekonstrukci 2

Rekapitulace podlahových ploch bytu:

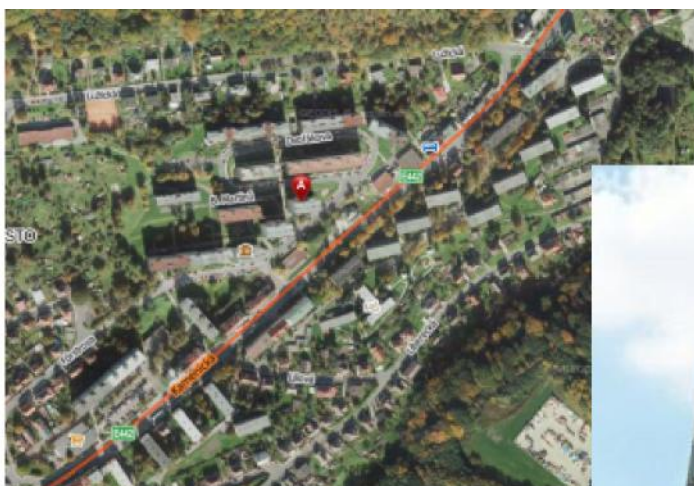
- dispozice – 2+1 podlahová plocha = 47,10 m²
- lodžie vým ra = 5,67 m²
- sklepní prostor vým ra = 4,02 m²
- p epot lodžie a sklepní prostor = 5,67+4,02*0,8 = 8,886 m²
- **celková podlahová plocha** = **55,99 m²**

6.1.7 Byt .7

Oceňovaný byt se nachází v katastrální části Důlná – Nové město, v samostatně stojícím bytovém domě na č.p. 1318, ulice Dvořákova 1318/18.

Lokalita Nové město je preferovanou klidnou částí města Důlná s kompletní občanskou vybaveností a snadnou dostupností do centra města, autobusovou dopravou cca 10 minut. V místě se nachází poblíž městská nemocnice, a lesní park s vyhlídkami.

Bytový dům je dvanácti podlažní panelový s výtahem, rok výstavby 1975 – tj. stáří 37 let, probíhaly pravidelné údržby. Bytový dům není zateplen, probíhá výměna oken na plastová, lodžie bytové jednotky má zasklení z tvrzeného plastu s otevíracím křídlem. U domu jsou parkovací místa, nikoliv vyhrazená. V příloze 1 jsou uvedeny další informace z katastru nemovitostí.



Obrázek 6-27 Byt .07 - Letecký snímek



Obrázek 6-26 Pohled na celý byt. d m pro .07



Obrázek 6-25 Byt .07 - vybavení po rekonstrukci 1

Bytová jednotka je situována v druhém nadzemním podlaží, skládá se z chodby (dlažba) odkud je vstup do všech dalších místností. Místnosti kuchyn , obývací pokoj, 2x ložnice (v pokojích dlažba, textilní tkanina), koupelna se společným WC – **dispozice 3+1**, dále k bytu náleží lodžie a sklepní prostory. Orientace bytu ke sv toovým stranám je severní. Vytáp ní bytu je dálkové úst ední s rozvedem oh evné vody ocelovými radiátory (v koupeln žeb íkový radiátor), teplá voda dálkovodem. Koupelna s WC je po celkové rekonstrukci z roku 2006, kdy se zrekonstruovalo stávající jádro, rozvedly se nové ZTI. V koupeln je sprchový kout a nová vana (tvar fazole) s pákovou baterií, umyvadlo, WC záv sné, celá místnost je obložena obklady lososové barvy. V kuchyni nová kuchy ská linka 2006 společ n s digesto í a plynovým sporákem, provedeny nové rozvody ZTI. Prob hla i vým na všech dve í a zárubní. Bytová jednotka má p ístup k sušárn a komo e umíst né na pat e.



Obrázek 6-29 Byt . 07 - vybavení po rekonstrukci 2



Obrázek 6-28 Byt . 07 - vybavení po rekonstrukci 3

Rekapitulace podlahových ploch bytu:

- dispozice – 2+1 podlahová plocha = 74,60 m²
- lodžie vým ra = 4,80 m²
- sklepní prostor vým ra = 2,00 m²
- p epo et lodžie a sklepní prostor = 4,80+2,00*0,8 = 6,4 m²
- **celková podlahová plocha** = **81,00 m²**

6.1.8 Byt . 8

Oceňovaný byt se nachází v katastrální části Důlná – Letná, v panelovém bytovém domě na č.p. 1499, ulice Severní 1499/10.

Lokalita Letná je preferovanou klidnou částí města Důlná s kompletní občanskou vybaveností a snadnou dostupností do centra města, autobusovou dopravou cca 10 minut. Nachází se blízko lesa a Mariánského údolí kolem, kterého jsou zahrádkářské kolonie.

Bytový dům je sedmi podlažní panelový s výtahem, rok výstavby 1972 – tj. stáří 40 let, probíhaly pravidelné údržby. Bytový dům je kompletně zateplen, probíhala výměna oken na plastová, výměna zábradlí u lodžie. U domu jsou parkovací místa, vyhrazená. V příloze . 1 jsou uvedeny další informace z katastru nemovitostí.



Obrázek 6-30 Byt . 08 - Letecký snímek



Obrázek 6-31 Pohled na celý byt. d m pro . 08

Bytová jednotka je situována ve tvrtém nadzemním podlaží, skládá se z chodby (dlažba) odkud je vstup do všech dalších místností. Místnosti kuchyn , obývací pokoj, 2x ložnice (v pokojích „plovoucí“ laminová podlaha), koupelna se společným WC – **dispozice 3+1**, dále k bytu náleží lodžie a sklepní prostory. Orientace bytu ke sv tovým stranám je jižní (slunný). Vytáp ní bytu je dálkové úst ední s rozvodem oh evné vody ocelovými radiátory, teplá voda dálkovodem. Koupelna s WC je po celkové rekonstrukci z roku 2004, kdy se zrekonstruovalo stávající jádro, rozvedly se nové ZTI. V koupeln je nová vana s pákovou baterií, umyvadlo, WC a nádržkou, celá místnost je obložena sv tlými keramickým obkladem. V kuchyni nová kuchy ská linka 2004 společ n s digesto í a plynovým sporákem, provedeny nové rozvody ZTI.



Obrázek 6-33 Byt . 08 - vybavení po rekonstrukci 1



Obrázek 6-32 Byt . 08 - vybavení po rekonstrukci 2

Rekapitulace podlahových ploch bytu:

- dispozice – 2+1 podlahová plocha = 79,50 m²
- lodžie vým ra = 4,40 m²
- sklepní prostor vým ra = 2,00 m²
- p epolet lodžie a sklepní kóje = 4,40+2,50*0,8 = 6,4 m²
- **celková podlahová plocha** = **85,90 m²**

6.1.9 Byt . 9

Oceňovaný byt se nachází v katastrální části Důlná – Březiny, v samostatně stojícím dvou bytovém domě na č.p. 164, ulice Kosmonautů 164.

Lokalita Březiny jsou okrajovou klidnou částí města Důlná s kompletní občanskou vybaveností a snadnou dostupností do centra města, autobusovou dopravou cca 10 minut. Nachází se blízko lesů a městských sadů.

Bytový dům je osmi podlažní panelový s výtahem, rok výstavby 1966 – tj. stáří 46 let, probíhaly pravidelné údržby. Bytový dům je kompletně zateplen, probíhala výměna oken na plastová, výměna zábradlí u lodžie. U domu jsou parkovací místa, kapacitně však nepostačují a parkování je velmi problematické. V příloze 1 jsou uvedeny další informace z katastru nemovitostí.



Obrázek 6-34 Byt . 09 - Letecký snímek



Obrázek 6-35 Pohled na celý byt. d m pro . 09

Bytová jednotka je situována v sedmém nadzemním podlaží, skládá se z p edsín (dlažba) odkud je vstup do všech dalších místností. Místnosti kuchyn , obývací pokoj, 2x ložnice (v pokojích dlažba, kvalitní podlahová krytina na bázi palubek), koupelna se společným WC – **dispozice 3+1**, dále k bytu náleží lodžie a sklepní prostory. Orientace bytu ke sv tovým stranám je severovýchodní. Vytáp ní bytu je dálkové úst ední s rozvodem oh evné vody ocelovými radiátory, teplá voda dálkovodem. Koupelna s WC je po celkové rekonstrukci z roku 2008, kdy se zrekonstruovalo stávající jádro, rozvedly se nové ZTI. V koupeln je nová rohová vana s pákovou baterií, umyvadlo, WC a nádržkou, celá místnost je obložena keramickým obkladem. V kuchyni nová kuchy ská linka 2008 společn s elektrickou troubou a induk ní deskou zabudovaná my ka, provedeny nové rozvody ZTI.



Obrázek 6-36 Byt . 09 - vybavení po rekonstrukci 1



Obrázek 6-37 Byt . 09 - vybavení po rekonstrukci 2

Rekapitulace podlahových ploch bytu:

- dispozice – 2+1 podlahová plocha = 78,8 m²
- lodžie vým ra = 4,50 m²
- sklepní prostor vým ra = 2,70 m²
- p epolet lodžie a sklepní prostor = 4,50+2,70*0,8 = 6,66 m²
- **celková podlahová plocha** = **85,46 m²**

6.1.10 Byt . 10

Oceňovaný byt se nachází v katastrální části Důlná – Důlná I (centrum), v samostatně stojícím bytovém domě na p. 1277, ulice 28. října 1277/37.

Bytový dům se nachází přímo v centru města, v blízkosti nábežníky Labe. Jeho poloha je mimo hlavní dopravní trasy, tudíž okolí je klidné. V místě se nachází kompletní občanská vybavenost a městský lesní park s vyhlídkami a dětskými hřišti.

Bytový dům je osmi podlažní zděný s výtahem, rok výstavby 1965 – tj. stáří 47 let, probíhaly pravidelné údržby. Bytový dům je kompletně zateplen, probíhala výměna oken na plastová. U domu je velký parkovací prostor, nikoliv vyhrazený. V příloze . 1 jsou uvedeny další informace z katastru nemovitostí.



Obrázek 6-39 Byt . 10 - Letecký snímek



Obrázek 6-38 Pohled na celý byt. d m pro . 10

Bytová jednotka je situována v prvním nadzemním podlaží, tvoří vstupní předsí, dýškový pokoj, ložnice, obývací pokoj s balkónem, kuchyň s moderní kuchyňskou linkou s vestavnými spotřebiči a zděná koupelna s vanou. Stavebně oddělená od WC - **dispozice 3+1**, dále k bytu náleží sklepní prostory. Orientace bytu ke světovým stranám je jihovýchodní, proto je byt z velké části prosluněn i navzdory umístění v 1.NP. Vytápění bytu je dálkové ústřední s rozvodem ohřevné vody litinovými radiátory, teplá voda dálkovodem. Koupelna s WC je po celkové rekonstrukci z roku 2009, kdy se zrekonstruovalo stávající jádro, rozvedly se nové ZTI. V koupelně je nová polohová vana s pákovou baterií, umyvadlo, WC s nádržkou, v celé místnosti je keramický obklad. V kuchyni nová kuchyňská linka 2008 společně s plynovým sporákem a digestoří, zabudována do kuchyňské linky je mikrovlnná trouba, horkovzdušná trouba a myčka.



Obrázek 6-40 Byt . 10 - vybavení po rekonstrukci 1



Obrázek 6-41 Byt . 10 - vybavení po rekonstrukci 2

Rekapitulace podlahových ploch bytu:

- dispozice – 3+1 podlahová plocha = 80,8 m²
- balkon vým. ra = 3,57 m²
- sklepní kóje vým. ra = 2,70 m²
- předsí a lodžie a sklepní kóje = 3,57*0,17+2,70*0,1 = 0,88 m²
- **celková podlahová plocha** = **81,68 m²**

6.2 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM DLE VYHLÁŠKY

V ocenění bylo použito indexových hodnot platných pro vyhlášku 3/2008 Sb. Při stanovení indexu trhu bylo u všech nemovitostí použito nižší poptávky než nabídky, a to s ohledem na fakt, který byl popsán v kapitole „trh nemovitosti“. U objektu . jedna je pak ještě navíc zahrnuto konfliktní okolí, které vyplývá z osazení národnostními menšinami.

S ohledem na řešení rekonstruovaných bytů, které všechny prošly rekonstrukcí bytového jádra, kde vlastníci použili nadstandardních izolací (masážní, rohové vany a masážní sprchové kouty), bylo zvoleno základní poskytnutí bytu minimálně jako nadstandardní.

Stáří nemovitosti vyhláška určuje v rozmezích několika let, výstavba povětšinou panelových domů v Dávně probíhala v rozmezí 50. – 70. let, proto pro určení stáří pak slouží rok uvedený v popise k jednotlivým bytům.

Vyhláška dále určuje indexy pro umístění polohy nemovitosti v bytovém domě, což jsou jednotlivá nadzemní podlaží. Vychází z optimálního umístění jako 2. – 4. nadzemní podlaží, zde je zvýhodnění koeficientu. Dále také odráží skutečnost, zda je v bytovém domě výtah i nikoliv vzhledem k podlaží.

Ocenění bytu .01 porovnávacím způsobem podle příloh .19 a 18a vyhlášky .3/2008 Sb.			
Obec			Důlín
Katastrální území		Důlín - Boletice nad Labem	
Indexovaná průměrná cena IPC dle přílohy .19, tab. 1		K /m ²	15 432,00
Index trhu I_T - příloha .18a, tab. 1			
Situace na dílím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05
Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00
I_T celkem			0,950
Index polohy IP - příloha .18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastavěné území obce	III.	0,00
Význam lokality	Nepreferovaná	I.	-0,04
Okolní zástavba a životní prostředí	Pevňující objekty pro bydlení	III.	0,00
Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0,00
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	II.	0,00
Obyvatelstvo	Konfliktní skupiny v okolí	I.	-0,20
Změny v okolí s vlivem na cenu	Negativní změny	II.	-0,03
Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
I_P celkem			0,730
Index vybavení I_V - příloha .19, tab. 2			
Typ stavby	Budova panelová, nezateplená	II.	-0,05
Společné části domu	Kolárna, kořárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00
Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00
Umístění bytu v domě	2. - 4. NP s výtahem	III.	0,10
Orientace obytných místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00
Základní příslušenství bytu	Příslušenství nadstandardního vybavení (vířivky)	V.	0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení, balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II.	-0,01
Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00
Kritérium jině neuvedené	Mírně zvyšující cenu	IV.	0,05
Stavební-technický stav	Byt ve výborném stavu	I.	1,25
Stáří stavby (rok), popř. rekonstrukce			do 30 - 50 let
Koeficient stáří, ev. rekonstrukce			0,80
I_V celkem	$I_v = ((1 + \sum (V_i)) + V_{10}) * s \Rightarrow s =$ stáří budovy		1,19
Celkový index I	$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,83
Základní cena upravená	$CU = IPC \times I$	K /m ²	12 808,56
Podlahová plocha	celkem	m ²	42,90
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		K	549 487,22
Cena bytu po zaokrouhlení		K	549 487,00

Tabulka 6-1 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .01

Ocenění bytu .02 porovnávacím způsobem podle příloh .19 a 18a vyhlášky .3/2008 Sb.			
Obec			D ěn
Katastrální území			D ěn - Nové M ěsto
Indexovaná prům ěrná cena IPC dle přílohy .19, tab. 1		K /m ²	15 432,00
Index trhu I_T - p řiloha .18a, tab. 1			
Situace na díl ěm trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05
Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00
Vliv právních vztah ů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00
I_T celkem			0,950
Index polohy IP - p řiloha .18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastav ěné území obce	III.	0,00
V ýznam lokality	Preferovaná	III.	0,08
Okolní zástavba a životní prost ědí	P řevažující objekty pro bydlení	III.	0,00
Dopravní spojení	V ýborná dostupnost centra obce	III.	0,02
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	II.	0,00
Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
Zm ěny v okolí s vlivem na cenu	Pozitivní zm ěny	IV.	0,03
Vlivy neuvedené	Bez dalších vliv ů	II.	0,00
I_P celkem			1,130
Index vybavení I_V - p řiloha .19, tab. 2			
Typ stavby	Budova panelová, nezateplená	II.	-0,05
Spole ěné části domu	Kolárna, ko řárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00
P říslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00
Umíst ění bytu v dom ě	2. - 4. NP s v ýtahem	III.	0,10
Orientace obytných místností ke sv ětovým stranám	Ostatní sv ětové strany - s v ýhledem	III.	0,03
Základní p říslušenství bytu	P říslušenství úplné - nadstandardní (nebo 2 WC)	IV.	0,05
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení, balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní k óje	III.	0,00
Vytáp ění bytu	Dálkové, úst ědní, etážové	III.	0,00
Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00
Stavebn ě-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05
Stá ří stavby (rok), pop ř. rekonstrukce			do 30 - 50 let
Koeficient stá ří, ev. rekonstrukce			0,80
I_V celkem	$I_v = ((1 + \sum(V_i)) + V_{10}) * s \Rightarrow s = \text{stá ří budovy}$		0,95
Celkový index I	$I = I_T \times I_P \times I_V$		1,02
Základní cena upravená	$CU = IPC \times I$	K /m ²	15 740,64
Podlahová plocha	celkem	m ²	46,95
Cena zjišt ěná porovnávacím způsobem		K	739 023,05
Cena bytu po zaokrouhlení		K	739 023,00

Tabulka 6-2 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .02

Ocenění bytu .03 porovnávacím způsobem podle příloh .19 a 18a vyhlášky .3/2008 Sb.			
Obec			D ěn
Katastrální území			D ěn - Staré M sto
Indexovaná prům ěrná cena IPC dle přílohy .19, tab. 1		K /m ²	15 432,00
Index trhu I_T - p řloha .18a, tab. 1			
Situace na díl ěm trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05
Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00
Vliv právních vztah ů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00
I_T celkem			0,950
Index polohy IP - p řloha .18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastav ěné území obce	III.	0,00
V ýznam lokality	Bez vlivu	II.	0,00
Okolní zástavba a životní prost ědí	Sklady, distribuce bez velkých vliv ů, frekventovaná silnice	II.	-0,03
Dopravní spojení	V ýborná dostupnost centra obce	III.	0,02
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	II.	0,00
Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
Zm ěny v okolí s vlivem na cenu	Bez vlivu	III.	0,00
Vlivy neuvedené	Bez dalších vliv ů	II.	0,00
I_P celkem			0,990
Index vybavení I_V - p řloha .19, tab. 2			
Typ stavby	Budova panelová, nezateplená	II.	-0,05
Spole ěné ěsti domu	Kolárna, ko řárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00
P říslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00
Umíst ění bytu v dom ě	2. - 4. NP s v ýtahem	III.	0,10
Orientace obytných místností ke sv ětovým stranám	Okna jen na sever nebo bez v ýhledu	I.	-0,01
Základní p říslušenství bytu	P říslušenství úplné - nadstandardní (nebo 2 WC)	IV.	0,05
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení, balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní k óje	III.	0,00
Vytáp ění bytu	Dálkové, úst ědní, etážové	III.	0,00
Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00
Stavebn ě-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05
Stá ří stavby (rok), pop ř. rekonstrukce			do 30 - 50 let
Koeficient stá ří, ev. rekonstrukce			0,80
I_V celkem	$I_v = ((1 + \sum (V_i)) + V_{10}) * s \Rightarrow s = \text{stá ří budovy}$		0,92
Celkový index I	$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,87
Základní cena upravená	$CU = IPC \times I$	K /m ²	13 425,84
Podlahová plocha	celkem	m ²	33,31
Cena zjišt ěná porovnávacím způsobem		K	447 214,73
Cena bytu po zaokrouhlení		K	447 215,00

Tabulka 6-3 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .03

Ocenění bytu .04 porovnávacím způsobem podle příloh .19 a 18a vyhlášky .3/2008 Sb.			
Obec			D ěn
Katastrální území			D ěn - Letná
Indexovaná průměrná cena IPC dle přílohy .19, tab. 1		K /m ²	15 432,00
Index trhu I_T - příloha .18a, tab. 1			
Situace na díl ěm trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05
Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00
Vliv právních vztah ů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00
I_T celkem			0,950
Index polohy IP - příloha .18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastav ěné území obce	III.	0,00
V ýznam lokality	Preferovaná	III.	0,08
Okolní zástavba a životní prostředí	Objekty pro bydlení bez zázemí park	IV.	0,03
Dopravní spojení	V ýborná dostupnost centra obce	III.	0,02
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	II.	0,00
Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
Zm ěny v okolí s vlivem na cenu	Pozitivní zm ěny	IV.	0,03
Vlivy neuvedené	Bez dalších vliv ů	II.	0,00
I_p celkem			1,160
Index vybavení I_v - příloha .19, tab. 2			
Typ stavby	Budova panelová, nezateplená	II.	-0,05
Spole ěné ěsti domu	Kolárna, ko árkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00
P íslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00
Umíst ění bytu v dom ě	2. - 4. NP s v ýtahem	III.	0,10
Orientace obytných místností ke sv tovým stranám	Ostatní sv tové strany - ěste ěný v ýhled	II.	0,00
Základní p íslušenství bytu	P íslušenství úplné - nadstandardní (nebo 2 WC)	IV.	0,05
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení, balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní k óje	III.	0,00
Vytáp ění bytu	Dálkové, úst ední, etážové	III.	0,00
Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00
Stavebn -technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05
Stá ěí stavby (rok), pop . rekonstrukce			do 30 - 50 let
Koeficient stá ěí, ev. rekonstrukce			0,80
I_v celkem	$I_v = ((1 + \sum (V_i)) + V_{10}) * s \Rightarrow s = \text{stá ěí budovy}$		0,92
Celkový index I	$I = I_T \times I_p \times I_v$		1,01
Základní cena upravená	$CU = IPC \times I$	K /m ²	15 586,32
Podlahová plocha	celkem	m ²	60,53
Cena zjišt ěná porovnávacím způsobem		K	943 439,95
Cena bytu po zaokrouhlení		K	943 440,00

Tabulka 6-4 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .04

Ocenění bytu .05 porovnávacím způsobem podle příloh .19 a 18a vyhlášky .3/2008 Sb.			
Obec			D ěn
Katastrální území			D ěn - Nové M sto
Indexovaná průměrná cena IPC dle přílohy .19, tab. 1		K /m ²	15 432,00
Index trhu I_T - příloha .18a, tab. 1			
Situace na díl ěm trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05
Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00
Vliv právních vztah ů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00
I_T celkem			0,950
Index polohy IP - příloha .18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastav ěné území obce	III.	0,00
V ýznam lokality	Preferovaná	III.	0,08
Okolní zástavba a životní prostředí	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, p řirodní lokality	V.	0,05
Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0,00
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	II.	0,00
Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
Zm ěny v okolí s vlivem na cenu	Pozitivní zm ěny	IV.	0,03
Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivu	II.	0,00
I_P celkem			1,160
Index vybavení I_V - příloha .19, tab. 2			
Typ stavby	Budova zd ěná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10
Spole ěné části domu	Kolárna, ko řárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00
P říslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00
Umíst ění bytu v dom ě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00
Orientace obytných místností ke sv ětovým stranám	Ostatní sv ětové strany - řáste ěný výhled	II.	0,00
Základní p říslušenství bytu	P říslušenství úplné - nadstandardní (nebo 2 WC)	IV.	0,05
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení, balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje	III.	0,00
Vytáp ění bytu	Dálkové, úst ední, etážové	III.	0,00
Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00
Stavebn ě-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05
Stá ěí stavby (rok), pop ř. rekonstrukce			do 30 - 50 let
Koeficient stá ěí, ev. rekonstrukce			0,80
I_V celkem	$I_v = ((1 + \sum (V_i)) + V_{10}) * s \Rightarrow s = \text{stá ěí budovy}$		0,97
Celkový index I	$I = I_T \times I_P \times I_V$		1,07
Základní cena upravená	$CU = IPC \times I$	K /m ²	16 512,24
Podlahová plocha	celkem	m ²	62,10
Cena zjišt ěná porovnávacím způsobem		K	1 025 410,10
Cena bytu po zaokrouhlení		K	1 025 410,00

Tabulka 6-5 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .05

Ocenění bytu .06 porovnávacím způsobem podle přílohy .19 a 18a vyhlášky .3/2008 Sb.			
Obec			D ěn
Katastrální území			D ěn - Bynov
Indexovaná průměrná cena IPC dle přílohy .19, tab. 1		K /m ²	15 432,00
Index trhu I_T - příloha .18a, tab. 1			
Situace na díl ěm trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05
Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00
Vliv právních vztah ů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00
I_T celkem			0,950
Index polohy IP - příloha .18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastav ěné území obce	III.	0,00
Význam lokality	Bez vlivu	II.	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí	Objekty pro bydlení bez zázemí park	IV.	0,03
Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0,00
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	II.	0,00
Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
Zm ěny v okolí s vlivem na cenu	Positivní zm ěny	IV.	0,03
Vlivy neuvedené	Bez dalších vliv ů	II.	0,00
I_P celkem			1,060
Index vybavení I_V - příloha .19, tab. 2			
Typ stavby	Budova panelová, zateplená	III.	0,00
Spole ěné ěsti domu	Kolárna, ko árkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00
P íslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00
Umíst ění bytu v dom ě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00
Orientace obytných místností ke sv tovým stranám	Ostatní sv tové strany - ěst ěný výhled	II.	0,00
Základní p íslušenství bytu	P íslušenství úplné - nadstandardní (nebo 2 WC)	IV.	0,05
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení, balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje	III.	0,00
Vytáp ění bytu	Dálkové, úst ední, etážové	III.	0,00
Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00
Stavebn ě-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05
Stá ěí stavby (rok ě), pop ě. rekonstrukce			do 30 - 50 let
Koeficient stá ěí, ev. rekonstrukce			0,80
I_V celkem	$I_v = ((1 + \sum (V_i)) + V_{10}) * s \Rightarrow s = \text{stá ěí budovy}$		0,88
Celkový index I	$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,89
Základní cena upravená	$CU = IPC \times I$	K /m ²	13 734,48
Podlahová plocha	celkem	m ²	55,99
Cena zjišt ěná porovnávacím způsobem		K	768 993,54
Cena bytu po zaokrouhlení		K	768 994,00

Tabulka 6-6 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .06

Ocenění bytu . 07 porovnávacím způsobem podle příloh . 19 a 18a vyhlášky . 3/2008 Sb.			
Obec			D ěn
Katastrální území			D ěn - Nové M ěsto
Indexovaná prům ěrná cena IPC dle přílohy . 19, tab. 1		K /m ²	15 432,00
Index trhu I_T - p řiloha . 18a, tab. 1			
Situace na díl ěm trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05
Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00
Vliv právních vztah ů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00
I_T celkem			0,950
Index polohy IP - p řiloha . 18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastav ěné území obce	III.	0,00
V ýznam lokality	Preferovaná	III.	0,08
Okolní zástavba a životní prostředí	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, p řirodní lokality	V.	0,05
Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0,00
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	II.	0,00
Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
Zm ěny v okolí s vlivem na cenu	Bez vlivu	III.	0,00
Vlivy neuvedené	Bez dalších vliv ů	II.	0,00
I_P celkem			1,130
Index vybavení I_V - p řiloha . 19, tab. 2			
Typ stavby	Budova panelová, nezateplená	II.	-0,05
Spole ěné části domu	Kolárna, ko řárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00
P říslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00
Umíst ění bytu v dom ě	2. - 4. NP s v ýtahem	III.	0,10
Orientace obytných místností ke sv ětovým stranám	Okna jen na sever nebo bez v ýhledu	I.	-0,01
Základní p říslušenství bytu	P říslušenství nadstandardního vybavení (ví ěivé vany)	V.	0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení, balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní k óje	III.	0,00
Vytáp ění bytu	Dálkové, úst ední, etážové	III.	0,00
Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00
Stavebn ě-technický stav	Byt ve v ýborném stavu	I.	1,25
Stá ěí stavby (rok), pop ř. rekonstrukce			do 30 - 50 let
Koeficient stá ěí, ev. rekonstrukce			0,80
I_V celkem	$I_v = ((1 + \sum (V_i)) + V_{10}) * s \Rightarrow s = \text{stá ěí budovy}$		1,14
Celkový index I	$I = I_T \times I_P \times I_V$		1,22
Základní cena upravená	$CU = IPC \times I$	K /m ²	18 827,04
Podlahová plocha	celkem	m ²	81,00
Cena zjišt ěná porovnávacím způsobem		K	1 524 990,24
Cena bytu po zaokrouhlení		K	1 524 990,00

Tabulka 6-7 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .07

Ocenění bytu .08 porovnávacím způsobem podle příloh .19 a 18a vyhlášky .3/2008 Sb.			
Obec			D ěn
Katastrální území			D ěn - Letná
Indexovaná prům ěrná cena IPC dle přílohy .19, tab. 1		K /m ²	15 432,00
Index trhu I_T - příloha .18a, tab. 1			
Situace na díl ěm trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05
Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00
Vliv právních vztah ů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00
I_T celkem			0,950
Index polohy IP - příloha .18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastav ěné území obce	III.	0,00
V ýznam lokality	Preferovaná	III.	0,08
Okolní zástavba a životní prost ědí	Objekty pro bydlení bez zázemí park	IV.	0,03
Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0,00
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	II.	0,00
Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
Zm ěny v okolí s vlivem na cenu	Bez vlivu	III.	0,00
Vlivy neuvedené	Bez dalších vliv ů	II.	0,00
I_P celkem			1,110
Index vybavení I_V - příloha .19, tab. 2			
Typ stavby	Budova panelová, zateplená	III.	0,00
Spole ěné ěsti domu	Kolárna, ko řárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00
P říslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00
Umíst ění bytu v dom ě	2. - 4. NP s v ýtahem	III.	0,10
Orientace obytných místností ke sv ětovým stranám	Ostatní sv ětové strany - s v ýhledem	III.	0,03
Základní p říslušenství bytu	P říslušenství úplné - nadstandardní (nebo 2 WC)	IV.	0,05
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení, balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní k óje	III.	0,00
Vytáp ění bytu	Dálkové, úst ědní, etážové	III.	0,00
Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00
Stavebn ě-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05
Stá ěí stavby (rok ě), pop ř. rekonstrukce			do 30 - 50 let
Koeficient stá ěí, ev. rekonstrukce			0,80
I_V celkem	$I_v = ((1 + \sum(V_i)) + V_{10}) * s \Rightarrow s = \text{stá ěí budovy}$		0,99
Celkový index I	$I = I_T \times I_P \times I_V$		1,04
Základní cena upravená	$CU = IPC \times I$	K /m ²	16 049,28
Podlahová plocha	celkem	m ²	85,90
Cena zjišt ěná porovnávacím způsobem		K	1 378 633,15
Cena bytu po zaokrouhlení		K	1 378 633,00

Tabulka 6-8 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .08

Ocenění bytu .09 porovnávacím způsobem podle příloh .19 a 18a vyhlášky .3/2008 Sb.			
Obec			Důlná
Katastrální území			Důlná - Běziny
Indexovaná průměrná cena IPC dle přílohy .19, tab. 1		K /m ²	15 432,00
Index trhu I_T - příloha .18a, tab. 1			
Situace na dílím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05
Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00
I_T celkem			0,950
Index polohy IP - příloha .18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastavěné území obce	III.	0,00
Význam lokality	Bez vlivu	II.	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí	Objekty pro bydlení bez zázemí park	IV.	0,03
Dopravní spojení	Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II.	0,00
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Špatné	I.	-0,02
Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
Změny v okolí s vlivem na cenu	Bez vlivu	III.	0,00
Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
I_P celkem			1,010
Index vybavení I_V - příloha .19, tab. 2			
Typ stavby	Budova panelová, zateplená	III.	0,00
Společné části domu	Kolárna, kořárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00
Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00
Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00
Orientace obytných místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00
Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - nadstandardní (nebo 2 WC)	IV.	0,05
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení, balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje	III.	0,00
Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0,00
Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00
Stavební-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05
Stáří stavby (rok), popř. rekonstrukce			do 30 - 50 let
Koeficient stáří, ev. rekonstrukce			0,80
I_V celkem	$I_v = ((1 + \sum (V_i)) + V_{10}) * s \Rightarrow s = \text{stáří budovy}$		0,88
Celkový index I	$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,84
Základní cena upravená	$CU = IPC \times I$	K /m ²	12 962,88
Podlahová plocha	celkem	m ²	85,46
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		K	1 107 807,72
Cena bytu po zaokrouhlení		K	1 107 808,00

Tabulka 6-9 Porovnávací met. podle vyhlášky byt .09

Ocenění bytu . 10 porovnávacím zp sobem podle p íloh . 19 a 18a vyhlášky . 3/2008 Sb.			
Obec			D ín
Katastrální území			D ín - D ín I - centrum
Indexovaná průměrná cena IPC dle p ílohy . 19, tab. 1		K /m ²	15 432,00
Index trhu I_T - p íloha . 18a, tab. 1			
Situace na díl ím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05
Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00
Vliv právních vztah ů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00
I_T celkem			0,950
Index polohy IP - p íloha . 18a, tab. 6			
Poloha nemovitosti v obci	Souvisle zastav ěné území obce	III.	0,00
V ýznam lokality	Bez vlivu	II.	0,00
Okolní zástavba a životní prost ědí	Objekty pro bydlení bez zázemí park	IV.	0,03
Dopravní spojení	V ýborná dostupnost centra obce	III.	0,02
Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Omezené	II.	0,00
Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
Zm ěny v okolí s vlivem na cenu	Bez vlivu	III.	0,00
Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
I_P celkem			1,050
Index vybavení I_V - p íloha . 19, tab. 2			
Typ stavby	Budova zd ěná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,10
Spole ěné ásti domu	Kolárna, ko árkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0,00
P íslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00
Umíst ění bytu v dom	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00
Orientace obytných místností ke sv tovým stranám	Ostatní sv tové strany - s výhledem	III.	0,03
Základní p íslušenství bytu	P íslušenství úplné - nadstandardní (nebo 2 WC)	IV.	0,05
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení, balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje	III.	0,00
Vytáp ění bytu	Dálkové, úst ední, etážové	III.	0,00
Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00
Stavebn ě-technický stav	Byt ve v ýborném stavu	I.	1,25
Stá í stavby (rok), pop . rekonstrukce			do 30 - 50 let
Koeficient stá í, ev. rekonstrukce			0,80
I_V celkem	$I_v = ((1 + \text{suma } (V_i)) + V_{10}) * s \Rightarrow s = \text{stá í budovy}$		1,18
Celkový index I	$I = I_T \times I_P \times I_V$		1,18
Základní cena upravená	$CU = IPC \times I$	K /m ²	18 209,76
Podlahová plocha	celkem	m ²	81,68
Cena zjišt ěná porovnávacím zp sobem		K	1 487 373,20
Cena bytu po zaokrouhlení		K	1 487 373,00

Tabulka 6-10 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .10

	Typ	Podlahová plocha [m ²]	Lokalita	Porovnávací metoda vyhláška
Byt .01	1+1	42,90	Dín - Boletice nad Labem	549 487 K
Byt .02	1+1	46,95	Dín - Nové Msto	739 023 K
Byt .03	1+1	33,31	Dín - Staré Msto	447 215 K
Byt .04	2+1	60,53	Dín - Letná	943 440 K
Byt .05	2+1	62,10	Dín - Nové Msto	1 025 410 K
Byt .06	2+1	55,99	Dín - Bynov	768 994 K
Byt .07	3+1	81,00	Dín - Nové Msto	1 524 990 K
Byt .08	3+1	85,90	Dín - Letná	1 378 633 K
Byt .09	3+1	85,46	Dín - B eziny	1 107 808 K
Byt .10	3+1	81,68	Dín - centrum	1 487 373 K

Tabulka 6-11 Porovnávací. met. podle vyhlášky srovnání



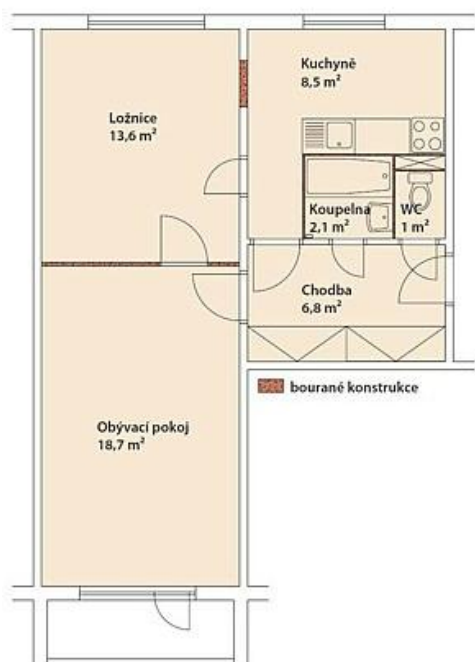
Obrázek 6-42 Graf - vyhodnocení porovnávací metody podle vyhlášky

Jak je patrné, porovnávací metoda podle vyhlášky zohledňuje hlavně podlahovou plochu nemovitosti. Z grafu lze vyvodit, že pokud bychom proložili přímkou např. metodou sítí, vycházela by lineární rovnice. Nutno dodat, že zkoumané nemovitosti mají stejný charakter, tzn. jsou to byty po rekonstrukci. Z grafu je i velmi patrné, u kterých bytů byl vyhodnocen jejich stavební-technický stav, jako „byt ve výborném stavu“ (byt . 7 a .10), vlastně to odpovídá tomu, co je klíčovým faktorem při porovnávací metodě podle vyhlášky, a to je stanovení indexu vybavení a konstrukce.

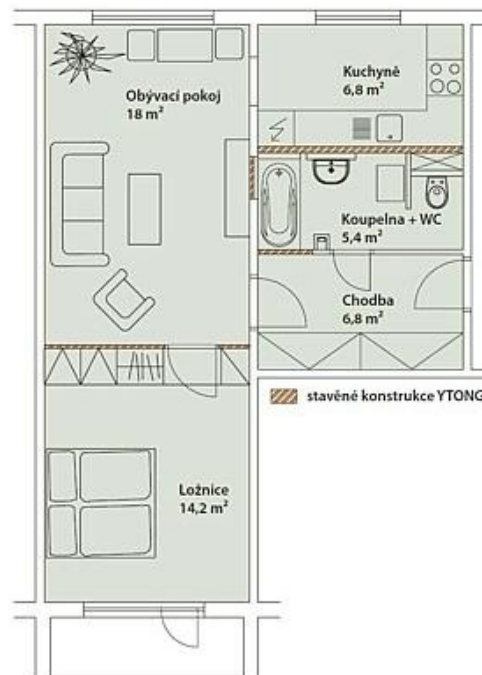
6.3 OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU PODLE VYHLÁŠKY

Základní hodnoty jednotlivých koeficientů jsou převzaty z vyhlášky (hlavní rozdělení panelový nebo zděný objekt). Pro přesné stanovení ceny a reflektování rekonstrukce částí bytu, tj. bytové jádro (koupelna, WC), povrchy podlah, vnitřní rozvody vodovodu, úpravy povrchu – keramické obklady a vnitřní hygienická zařízení, byly vyhodnoceny jako nadstandardní. Pro výpočet, který se dále používá pro samotnou analýzu, se použilo analytické metody opotřebení, kde se zohlední i délky životnosti jednotlivých prvků 1-26, a to i s ohledem na celý bytový dom (zateplování, rekonstrukce střešy).

Dále se vyhodnotilo opotřebení lineární s tím, že prvky, které jsou v analytické metodě označovány jako nadstandardní, byly v lineární metodě uvažovány jako prvky chybějící, a na tyto byl sestaven typologický položkový rozpočet, který vychází z etalonu, jenž je standardizované bytové jádro po rekonstrukci o výměře 5 m², dále materiálová charakteristika podlah rozdělena poměrově, 1/3 dlažba (koupelna, kuchyně, chodba) a 2/3 laminátové podlahy, kde výchozí odpovídá podlahové ploše bytu. Jednotlivé položky, se kterými bylo uvažováno, jsou uvedeny v příloze 2. Jelikož jde ovšem o položky stanovené výpočtovým programem firmy RTS, a.s. – BUILDpower, jsou uvedeny po stavebních oddělech, a to buď jako položky základní, tj. s množstvím = 1, nebo již s reflektovaným etalonem pro úpravu bytového jádra. Na obrázcích níže je graficky uvedena myšlenka etalonu. [20]



Obrázek 6-44 P vodní bytové jádro - ilustrace obrázek



Obrázek 6-43 Rekonstruované bytové jádro - ilustrace obrázek

Bytové jádro je v panelových domech typické pro kterýkoliv druh bytové jednotky (1+1, 2+1, 3+1), z tohoto důvodu se upustilo od zakreslování i nártků jednotlivých bytů.

Položky jsou v samotném rozpočtu uvedeny bez DPH, to je přidáno až ve vyhodnocovací tabulce, v té je také vyhodnocení rozdílu mezi lineární metodou + položkový rozpočet a analytickou metodou a v závěru této kapitoly je tabulkové vyhodnocení.

Koeficient prodejnosti je stanoven pro všechny objekty totožné, jelikož jsou všechny přímo z obce Dřív.

Ocenění bytu .01 nákladovým způsobem podle vyhlášky .3/2008 Sb.											
Obec								Důln			
Katastrální území								Důln - Boletice nad Labem			
Základní cena podle p. 2			ZC	byty v domech vícebytových typových		K /m2	8 020,000				
Podlahová plocha			PP			m2	42,90				
Koeficienty prodejnosti, oblasti podle do nich za azených KÚ			Kp	Důln			1,428				
Koeficient polohový			K5	Ostatní statutární m sta ... konfliktní okolí			1,100				
Koeficienty p epotu základní ceny podle druhu konstrukce			K1	montované z dílc betonových plošných			1,037				
Koeficient zm n cen staveb			Ki	Budovy t í a vícebytové			2,139				
typ budovy podle konstrukce								typ J			
Stanovení koeficientu vybavení								Výpo et opot ebení analyticky			
	pol. .	konstrukce	stan.	podíl	%	koef.	upravený podíl - A	Stá í B	Životnost prvku C	Opot ebení B/C	100×A×B/C
OBJEMOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ PODLE TYP BUDOV	1	Základy v etn zemních prací	s	0,054	100	1	0,054	40	175	0,22857	1,234
	2	Svislé konstrukce	s	0,182	100	1	0,182	40	140	0,28571	5,200
	3	Stropy	s	0,084	100	1	0,084	40	140	0,28571	2,400
	4	Zast ešení mimo krytinu	c	0,049	100	0	0,000	40	110	0,36364	0,000
	5	Krytiny st ech	s	0,023	100	1	0,023	40	60	0,66667	1,533
	6	Klempí ské konstrukce	s	0,007	100	1	0,007	40	55	0,72727	0,509
	7	Úpravy vnit ních povrch	s	0,057	100	1	0,057	10	65	0,15385	0,877
	8	Úpravy vn ějších povrch	s	0,029	100	1	0,029	40	45	0,88889	2,578
	9	Vnit ní obklady keramické	n	0,013	100	1,54	0,020	4	40	0,10000	0,200
	10	Schody	s	0,029	100	1	0,029	40	140	0,28571	0,829
	11	Dve e	s	0,033	100	1	0,033	40	65	0,61539	2,031
	12	Vrata	s	0	100	1	0,000	40	40	1,00000	0,000
	13	Okna	s	0,053	100	1	0,053	5	65	0,07692	0,408
	14	Povrch podlah	s	0,03	100	1	0,030	4	50	0,08000	0,240
	15	Vytáp ní	s	0,048	100	1	0,048	40	35	1,14286	5,486
	16	Elektroinstalace	s	0,051	100	1	0,051	40	40	1,00000	5,100
	17	Bleskosvod	s	0,004	100	1	0,004	40	40	1,00000	0,400
	18	Vnit ní vodovod	n	0,032	100	1,54	0,049	4	35	0,11429	0,563
	19	Vnit ní kanalizace	s	0,031	100	1	0,031	40	45	0,88889	2,756
	20	Vnit ní plynovod	s	0,004	100	1	0,004	40	35	1,14286	0,457
	21	Oh ev teplé vody	s	0,022	100	1	0,022	40	30	1,33333	2,933
	22	Vybavení kuchyní	s	0,019	100	1	0,019	40	25	1,60000	3,040
	23	Vnit ní hygienická za ízení v etn WC	n	0,039	100	1,54	0,060	4	45	0,08889	0,534
	24	Výtahy	s	0,013	100	1	0,013	40	40	1,00000	1,300
	25	Ostatní	s	0,057	100	1	0,057	40	40	1,00000	5,700
	26	Instala ní prefabrikovaná jádra	n	0,037	100	1,54	0,057	4	40	0,10000	0,570

kontrolní sou ty	1,000			1,016		46,877
Koeficient vybavení stavby a oce ovaného bytu= $> K_4=1+(0,54 \times n)$	K4	(z výpo tu výše)		1,016		
Základní cenu upravená bez Kp	ZCU	ZC x K5 x K1 x Ki x K4		K /m2		19 888,206
Základní cenu upravená s Kp		ZC x K5 x K1 x Ki x K4 x Kp		K /m2		28 400,358
Rok odhadu						2012
Rok po ízení						1972
Stá í			S	rok		40
Zp sob výpo tu opot ebení						analytické
Celková p edpokládaná životnost			Z	rok		100
Opot ebení, max. do výše opot ebení 80 %			O	%		0,469
Výchozí cena			VCN			853 204 K
Stupe dokon ení stavby						100,000
Odpo et opot ebení			O	46,88 %		-399 958,645
Cena po odpo tu opot ebení, bez Kp				K		453 245,393
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti				CN		647 234 K
Porovnání s metodou lineární p í všech prvcích standardního charakteru						
Zp sob výpo tu opot ebení						lineární
Celková p edpokládaná životnost			Z	rok		100
Opot ebení, max. do výše opot ebení 80 %			O	%		0,400
Výchozí cena			VCN			696 774 K
Stupe dokon ení stavby						100,000
Odpo et opot ebení			O	40 %		-278 709,625
Cena po odpo tu opot ebení, bez Kp				K		418 064,438
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti				CN		596 996 K
Položkový rozpo et (zde agregovaný) pro dopln ní konstrukcí chyb jících						
Stavební díl	.	Název položky	MJ	množství	cena/MJ	celkem
	3	Svislé a kompletní konstrukce	m ²	14,6		8 906 K
	722	Vnit ní vodovod	m	10	543,98	5 440 K
	725	Za izovací p edm ty				
725100001RA0		umyvadla, baterie, zápachové uzáv rky,	kus	1	4 274 K	4 274 K
R		rohová vana (masážní), baterie, zápachové uzáv rky, obezd ní	kus	1	24 850 K	24 850 K
725100006RA0		klozet kombi	kus	1	5 740 K	5 740 K
	781	Obklady keramické				
781470010RA0		Obklad vnit ní keramický 20 x 20 cm	m ²	21,6	928 K	20 046 K
		Odsekání obklad vnit ních	m ²	10,8	180 K	1 944 K
Rekonstrukce podle chyb jících díl celkem						71 200 K
Náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						85 439 K
Porovnání lineární opot ebení + položkový rozpo et						
Cena podle lineárního opot ebení + náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						682 400 K
Cena podle analytického opot ebení						647 200 K
Rozdíl mezi lineární a analytickým opot ebení s ohledem na náklady vynaložené k realizaci rekonstrukce						35 200 K

Tabulka 6-12 Ocen ní nákladovou metodou byt . 01

Ocenění bytu .02 nákladovým způsobem podle vyhlášky .3/2008 Sb.															
Obec							Důln								
Katastrální území							Důln - Nové Město								
Základní cena podle přílohy 2								byty v domech vícebytových typových				K /m ²	8 020,000		
Podlahová plocha								PP				m ²	46,95		
Koeficienty prodejnosti, oblasti podle do nich zařazených KÚ								Kp				Důln	1,428		
Koeficient polohový								K5				Ostatní statutární města ... preferovaná část	1,140		
Koeficienty podle základní ceny podle druhu konstrukce								K1				montované z dílců betonových plošných	1,037		
Koeficient změny cen staveb								Ki				Budovy tří a vícebytové	2,139		
typ budovy podle konstrukce												typ J			
Stanovení koeficientu vybavení												Výpočet opotřebení analyticky			
		pol.	konstrukce	stan.	podíl	%	koef.	upravený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B/C			
OBJEMOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ PODLE TYPŮ BUDOV	1	Základy v etn zemních prací	s	0,054	100	1	0,054	47	175	0,26857	1,450				
	2	Svislé konstrukce	s	0,182	100	1	0,182	47	140	0,33571	6,110				
	3	Stropy	s	0,084	100	1	0,084	47	140	0,33571	2,820				
	4	Zastřešení mimo krytinu	c	0,049	100	0	0,000	47	110	0,42727	0,000				
	5	Krytiny stěch	s	0,023	100	1	0,023	47	60	0,78333	1,802				
	6	Klempířské konstrukce	s	0,007	100	1	0,007	47	55	0,85455	0,598				
	7	Úpravy vnitřních povrchů	n	0,057	100	1,54	0,088	5	65	0,07692	0,675				
	8	Úpravy vnějších povrchů	s	0,029	100	1	0,029	47	45	1,04444	3,029				
	9	Vnitřní obklady keramické	n	0,013	100	1,54	0,020	5	40	0,12500	0,250				
	10	Schody	s	0,029	100	1	0,029	47	140	0,33571	0,974				
	11	Dveře	s	0,033	100	1	0,033	47	65	0,72308	2,386				
	12	Vrata	s	0	100	1	0,000	47	40	1,17500	0,000				
	13	Okna	s	0,053	100	1	0,053	7	65	0,10769	0,571				
	14	Povrch podlah	s	0,03	100	1	0,030	5	50	0,10000	0,300				
	15	Vytápění	s	0,048	100	1	0,048	47	35	1,34286	6,446				
	16	Elektroinstalace	s	0,051	100	1	0,051	47	40	1,17500	5,993				
	17	Bleskosvod	s	0,004	100	1	0,004	47	40	1,17500	0,470				
	18	Vnitřní vodovod	s	0,032	100	1	0,032	5	35	0,14286	0,457				
	19	Vnitřní kanalizace	s	0,031	100	1	0,031	47	45	1,04444	3,238				
	20	Vnitřní plynovod	s	0,004	100	1	0,004	47	35	1,34286	0,537				
	21	Ohřev teplé vody	s	0,022	100	1	0,022	47	30	1,56667	3,447				
	22	Vybavení kuchyní	s	0,019	100	1	0,019	47	25	1,88000	3,572				
	23	Vnitřní hygienická zařízení v etn WC	s	0,039	100	1	0,039	5	45	0,11111	0,433				
	24	Výtahy	s	0,013	100	1	0,013	47	40	1,17500	1,528				
	25	Ostatní	s	0,057	100	1	0,057	47	40	1,17500	6,698				
	26	Instalace prefabrikovaná jádra	n	0,037	100	1,54	0,057	5	40	0,12500	0,712				
kontrolní součet				1,000			1,009				54,495				

Koeficient vybavení stavby a ocenění bytu = $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$	K4	(z výpočtu výše)	1,009			
Základní cenu upravená bez Kp	ZC	$ZC \times K5 \times K1 \times Ki \times K4$	K /m2			20 458,097
Základní cenu upravená s Kp	U	$ZC \times K5 \times K1 \times Ki \times K4 \times Kp$	K /m2			29 214,162
Rok odhadu						2012
Rok pořízení						1965
Stáří		S	rok			47
Způsob výpočtu opotřebení						analytické
Celková předpokládaná životnost		Z	rok			100
Opotřebení, max. do výše opotřebení 80 %		O				0,545
Výchozí cena		VCN				960 508 K
Stupeň dokonění stavby						100,000
Odpotřebení opotřebení		O	54,49 %			-523 424,095
Cena po opotřebení, bez Kp				K		437 083,559
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti				CN		624 155 K
Porovnání s metodou lineární pro všechny prvky standardního charakteru						
Způsob výpočtu opotřebení						lineární
Celková předpokládaná životnost		Z	rok			100
Opotřebení, max. do výše opotřebení 80 %		O	%			0,470
Výchozí cena		VCN				857 866 K
Stupeň dokonění stavby						100,000
Odpotřebení opotřebení		O	47 %			-403 197,077
Cena po opotřebení, bez Kp				K		454 669,044
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti				CN		649 267 K
Položkový rozpočet (zde agregovaný) pro doplnění konstrukcí chybějících						
Stavební díl		Název položky	MJ	množství	cena/MJ	celkem
	3	Svislé a kompletní konstrukce	m ²	14,6		8 906 K
	61	Úpravy povrch (štuk)	m	46,8	307 K	14 351 K
	725	Zaizolování podlahy				
725100001RA0		umyvadla, baterie, zápachové uzávěrky,	kus	1	4 274 K	4 274 K
R		sprchový kout, baterie, zápachové uzávěrky, oboje	kus	1	15 245 K	15 245 K
725100006RA0		klozet kombi	kus	1	5 740 K	5 740 K
	781	Obklady keramické				
781470010RA0		Obklad vnitřní keramický 20 x 20 cm	m ²	21,6	928 K	20 046 K
		Odsekání obkladů vnitřních	m ²	10,8	180 K	1 944 K
Rekonstrukce podle chybějících dílů celkem						70 506 K
Náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						84 607 K
Porovnání lineární opotřebení + položkový rozpočet						
Cena podle lineárního opotřebení + náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						733 900 K
Cena podle analytického opotřebení						624 200 K
Rozdíl mezi lineární a analytickým opotřebem s ohledem na náklady vynaložené k realizaci rekonstrukce						109 700 K

Tabulka 6-13 Ocenění nákladovou metodou bytů . 02

Ocenění bytu .03 nákladovým způsobem podle vyhlášky .3/2008 Sb.											
Obec									D ín		
Katastrální území						D ín - Staré M sto					
Základní cena podle p . 2			ZC	byty v domech vícebytových typových		K /m 2	8 020,000				
Podlahová plocha			PP			m2	33,31				
Koeficienty prodejnosti, oblasti podle do nich zařazených KÚ			Kp	D ín		1,428					
Koeficient polohový			K5	Ostatní statutární m sta ... centrum m sta		1,130					
Koeficienty p epotu základní ceny podle druhu konstrukce			K1	montované z dílc betonových plošných		1,037					
Koeficient zm n cen staveb			Ki	Budovy t í a vícebytové		2,139					
typ budovy podle konstrukce						typ J					
Stanovení koeficientu vybavení									Výpo et opot ebení analyticky		
	pol. .	konstrukce	stan.	podíl	%	koef.	upravený podíl A	Stá í B	Životno st prvku C	Opot ebení B/C	100×A×B/C
OBJEMOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ PODLE TYP BUDOVO	1	Základy v etn zemních prací	s	0,054	100	1	0,054	44	175	0,25143	1,358
	2	Svislé konstrukce	s	0,182	100	1	0,182	44	140	0,31429	5,720
	3	Stropy	s	0,084	100	1	0,084	44	140	0,31429	2,640
	4	Zast ešení mimo krytinu	c	0,049	100	0	0,000	44	110	0,40000	0,000
	5	Krytiny st ech	s	0,023	100	1	0,023	44	60	0,73333	1,687
	6	Klempí ské konstrukce	s	0,007	100	1	0,007	44	55	0,80000	0,560
	7	Úpravy vnit ních povrch	s	0,057	100	1	0,057	44	65	0,67692	3,858
	8	Úpravy vn jších povrch	s	0,029	100	1	0,029	44	45	0,97778	2,836
	9	Vnit ní obklady keramické	n	0,013	100	1,54	0,020	2	40	0,05000	0,100
	10	Schody	s	0,029	100	1	0,029	44	140	0,31429	0,911
	11	Dve e	s	0,033	100	1	0,033	44	65	0,67692	2,234
	12	Vrata	s	0	100	1	0,000	44	40	1,10000	0,000
	13	Okna	s	0,053	100	1	0,053	3	65	0,04615	0,245
	14	Povrch podlah	s	0,03	100	1	0,030	2	50	0,04000	0,120
	15	Vytáp ní	s	0,048	100	1	0,048	44	35	1,25714	6,034
	16	Elektroinstalace	s	0,051	100	1	0,051	44	40	1,10000	5,610
	17	Bleskosvod	s	0,004	100	1	0,004	44	40	1,10000	0,440
	18	Vnit ní vodovod	s	0,032	100	1	0,032	2	35	0,05714	0,183
	19	Vnit ní kanalizace	s	0,031	100	1	0,031	44	45	0,97778	3,031
	20	Vnit ní plynovod	s	0,004	100	1	0,004	44	35	1,25714	0,503
	21	Oh ev teplé vody	s	0,022	100	1	0,022	44	30	1,46667	3,227
	22	Vybavení kuchyní	s	0,019	100	1	0,019	44	25	1,76000	3,344
	23	Vnit ní hygienická za ízení v etn WC	s	0,039	100	1	0,039	2	45	0,04444	0,173
	24	Výtahy	s	0,013	100	1	0,013	44	40	1,10000	1,430
	25	Ostatní	s	0,057	100	1	0,057	44	40	1,10000	6,270
	26	Instala ní prefabrikovaná jádra	n	0,037	100	1,54	0,057	2	40	0,05000	0,285
kontrolní sou ty				1,000			0,978				52,798

Koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu = $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$	K4	(z výpočtu výše)	0,978			
Základní cenu upravená bez Kp	ZC U	$ZC \times K5 \times K1 \times Ki \times K4$	K /m 2			19 659,896
Základní cenu upravená s Kp		$ZC \times K5 \times K1 \times Ki \times K4 \times Kp$	K /m 2			28 074,331
Rok odhadu						2012
Rok pořízení						1968
Stáří		S	rok			44
Způsob výpočtu opotřebení						analytické
Celková předpokládaná životnost		Z	rok			100
Opotřebení, max. do výše opotřebení 80 %		O				0,528
Výchozí cena		VCN				654 871 K
Stupeň dokonění stavby						100,000
Odpotřebení opotřebení		O	52,8 %			-345 761,477
Cena po odpotřebení opotřebení, bez Kp				K		309 109,659
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti				CN		441 409 K
Porovnání s metodou lineární při všech prvcích standardního charakteru						
Způsob výpočtu opotřebení						lineární
Celková předpokládaná životnost		Z	rok			100
Opotřebení, max. do výše opotřebení 80 %		O	%			0,440
Výchozí cena		VCN				581 884 K
Stupeň dokonění stavby						100,000
Odpotřebení opotřebení		O	44 %			-256 029,169
Cena po odpotřebení opotřebení, bez Kp				K		325 855,306
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti				CN		465 321 K
Položkový rozpočet (zde agregovaný) pro doplnění konstrukcí chybějících						
Stavební díl	.	Název položky	MJ	množství	cena/MJ	celkem
	3	Svislé a kompletní konstrukce	m ²	14,6		8 906 K
	781	Obklady keramické				
781470010R A0		Obklad vnitřní keramický 20 x 20 cm	m ²	21,6	928 K	20 046 K
		Odsekání obkladů vnitřních	m ²	10,8	180 K	1 944 K
Rekonstrukce podle chybějících dílů celkem						30 895 K
Náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						37 074 K
Porovnání lineární opotřebení + položkový rozpočet						
Cena podle lineárního opotřebení + náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						502 400 K
Cena podle analytického opotřebení						441 400 K
Rozdíl mezi lineární a analytickým opotřebem s ohledem na náklady vynaložené k realizaci rekonstrukce						61 000 K

Tabulka 6-14 Ocenění nákladovou metodou bytů .03

Ocenění bytu . 04 nákladovým způsobem podle vyhlášky . 3/2008 Sb.													
Obec										D ín			
Katastrální území								D ín - Letná					
Základní cena podle p . 2										ZC	byty v domech vícebytových typových	K /m 2	8 020,000
Podlahová plocha										PP	m2	60,53	
Koeficienty prodejnosti, oblasti podle do nich zařazených KÚ										Kp	D ín	1,428	
Koeficient polohový										K5	Ostatní statutární m sta ... preferovaná část	1,140	
Koeficienty p epotu základní ceny podle druhu konstrukce										K1	montované z dílc betonových plošných	1,037	
Koeficient zm ěn cen staveb										Ki	Budovy t í a vícebytové	2,139	
typ budovy podle konstrukce										typ J			
Stanovení koeficientu vybavení								Výpo et opot ebení analyticky					
	pol. .	konstrukce	stan.	podíl	%	koef.	upravený podíl A	Stá í B	Životno st prvku C	Opot ebe ní B/C	100×A×B/ C		
OBJEMOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ PODLE TYP BUDOVO	1	Základy v etn zemních prací	s	0,054	100	1	0,054	40	175	0,22857	1,234		
	2	Svislé konstrukce	s	0,182	100	1	0,182	40	140	0,28571	5,200		
	3	Stropy	s	0,084	100	1	0,084	40	140	0,28571	2,400		
	4	Zast ešení mimo krytinu	c	0,049	100	0	0,000	40	110	0,36364	0,000		
	5	Krytiny st ech	s	0,023	100	1	0,023	40	60	0,66667	1,533		
	6	Klempí ské konstrukce	s	0,007	100	1	0,007	40	55	0,72727	0,509		
	7	Úpravy vnit ních povrch	s	0,057	100	1	0,057	40	65	0,61539	3,508		
	8	Úpravy vn ějších povrch	s	0,029	100	1	0,029	40	45	0,88889	2,578		
	9	Vnit ní obklady keramické	n	0,013	100	1,54	0,020	4	40	0,10000	0,200		
	10	Schody	s	0,029	100	1	0,029	40	140	0,28571	0,829		
	11	Dve e	s	0,033	100	1	0,033	40	65	0,61539	2,031		
	12	Vrata	s	0	100	1	0,000	40	40	1,00000	0,000		
	13	Okna	s	0,053	100	1	0,053	6	65	0,09231	0,489		
	14	Povrch podlah	s	0,03	100	1	0,030	4	50	0,08000	0,240		
	15	Vytáp ění	s	0,048	100	1	0,048	40	35	1,14286	5,486		
	16	Elektroinstalace	s	0,051	100	1	0,051	40	40	1,00000	5,100		
	17	Bleskosvod	s	0,004	100	1	0,004	40	40	1,00000	0,400		
	18	Vnit ní vodovod	s	0,032	100	1	0,032	4	35	0,11429	0,366		
	19	Vnit ní kanalizace	s	0,031	100	1	0,031	40	45	0,88889	2,756		
	20	Vnit ní plynovod	s	0,004	100	1	0,004	40	35	1,14286	0,457		
	21	Oh ev teplé vody	s	0,022	100	1	0,022	40	30	1,33333	2,933		
	22	Vybavení kuchyní	s	0,019	100	1	0,019	40	25	1,60000	3,040		
	23	Vnit ní hygienická za řazení v etn WC	s	0,039	100	1	0,039	4	45	0,08889	0,347		
	24	Výtahy	s	0,013	100	1	0,013	40	40	1,00000	1,300		
	25	Ostatní	s	0,057	100	1	0,057	40	40	1,00000	5,700		
	26	Instala ní prefabrikovaná jádra	n	0,037	100	1,54	0,057	4	40	0,10000	0,570		
kontrolní sou ty				1,000			0,978				49,205		

Koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu = $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$	K4	(z výpočtu výše)	0,978			
Základní cenu upravená bez Kp	ZC U	$ZC \times K5 \times K1 \times Ki \times K4$	K /m 2			19 833,877
Základní cenu upravená s Kp		$ZC \times K5 \times K1 \times Ki \times K4 \times Kp$	K /m 2			28 322,776
Rok odhadu						2012
Rok pořízení						1972
Stáří		S	rok			40
Způsob výpočtu opotřebení						analytické
Celková předpokládaná životnost		Z	rok			100
Opotřebení, max. do výše opotřebení 80 %		O				0,492
Výchozí cena		VCN				1 200 545 K
Stupeň dokonění stavby						100,000
Odpotřebení opotřebení		O	49,2 %			-590 726,499
Cena po odpotřebení opotřebení, bez Kp				K		609 818,076
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti				CN		870 820 K
Porovnání s metodou lineární při všech prvcích standardního charakteru						
Způsob výpočtu opotřebení						lineární
Celková předpokládaná životnost		Z	rok			100
Opotřebení, max. do výše opotřebení 80 %		O	%			0,400
Výchozí cena		VCN				1 106 023 K
Stupeň dokonění stavby						100,000
Odpotřebení opotřebení		O	40 %			-442 409,269
Cena po odpotřebení opotřebení, bez Kp				K		663 613,903
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti				CN		947 641 K
Položkový rozpočet (zde agregovaný) pro doplnění konstrukcí chybějících						
Stavební díl	.	Název položky	MJ	množství	cena/MJ	celkem
	3	Svislé a kompletní konstrukce	m ²	14,6		8 906 K
	781	Obklady keramické				
781470010R A0		Obklad vnitřní keramický 20 x 20 cm	m ²	21,6	928 K	20 046 K
		Odsekání obkladů vnitřních	m ²	10,8	180 K	1 944 K
Rekonstrukce podle chybějících dílů celkem						30 895 K
Náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						37 074 K
Porovnání lineární opotřebení + položkový rozpočet						
Cena podle lineárního opotřebení + náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						984 700 K
Cena podle analytického opotřebení						870 800 K
Rozdíl mezi lineární a analytickým opotřebem s ohledem na náklady vynaložené k realizaci rekonstrukce						113 900 K

Tabulka 6-15 Ocenění nákladovou metodou byt .04

Ocenění bytu .05 nákladovým způsobem podle vyhlášky .3/2008 Sb.											
Obec									D ín		
Katastrální území						D ín - Nové M sto					
Základní cena podle p . 2			ZC	byty v domech vícebytových typových		K /m 2	8 020,000				
Podlahová plocha			PP	m2		62,10					
Koeficienty prodejnosti, oblasti podle do nich zařazených KÚ			Kp	D ín		1,428					
Koeficient polohový			K5	Ostatní statutární m sta ... preferovaná část		1,140					
Koeficienty p epotu základní ceny podle druhu konstrukce			K1	zd né		0,939					
Koeficient zm n cen staveb			Ki	Budovy t í a vícebytové		2,139					
typ budovy podle konstrukce						typ J					
Stanovení koeficientu vybavení									Výpo et opot ebení analyticky		
	pol. .	konstrukce	stan.	podíl	%	koef.	upravený podíl A	Stá í B	Životno st prvku C	Opot ebení B/C	100×A×B/C
OBJEMOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ PODLE TYP BUDOVO	1	Základy v etn zemních prací	s	0,054	100	1	0,054	46	175	0,26286	1,419
	2	Svislé konstrukce	s	0,182	100	1	0,182	46	140	0,32857	5,980
	3	Stropy	s	0,084	100	1	0,084	46	140	0,32857	2,760
	4	Zast ešení mimo krytinu	c	0,049	100	0	0,000	46	110	0,41818	0,000
	5	Krytiny st ech	s	0,023	100	1	0,023	10	60	0,16667	0,383
	6	Klempí ské konstrukce	s	0,007	100	1	0,007	46	55	0,83636	0,585
	7	Úpravy vnit ních povrch	s	0,057	100	1	0,057	3	65	0,04615	0,263
	8	Úpravy vn jších povrch	s	0,029	100	1	0,029	46	45	1,02222	2,964
	9	Vnit ní obklady keramické	n	0,013	100	1,54	0,020	3	40	0,07500	0,150
	10	Schody	s	0,029	100	1	0,029	46	140	0,32857	0,953
	11	Dve e	s	0,033	100	1	0,033	46	65	0,70769	2,335
	12	Vrata	s	0	100	1	0,000	46	40	1,15000	0,000
	13	Okna	s	0,053	100	1	0,053	46	65	0,70769	3,751
	14	Povrch podlah	s	0,03	100	1	0,030	3	50	0,06000	0,180
	15	Vytáp ní	s	0,048	100	1	0,048	46	35	1,31429	6,309
	16	Elektroinstalace	s	0,051	100	1	0,051	3	40	0,07500	0,383
	17	Bleskosvod	s	0,004	100	1	0,004	46	40	1,15000	0,460
	18	Vnit ní vodovod	s	0,032	100	1	0,032	3	35	0,08571	0,274
	19	Vnit ní kanalizace	s	0,031	100	1	0,031	46	45	1,02222	3,169
	20	Vnit ní plynovod	s	0,004	100	1	0,004	46	35	1,31429	0,526
	21	Oh ev teplé vody	s	0,022	100	1	0,022	46	30	1,53333	3,373
	22	Vybavení kuchyní	s	0,019	100	1	0,019	46	25	1,84000	3,496
	23	Vnit ní hygienická za ízení v etn WC	s	0,039	100	1	0,039	3	45	0,06667	0,260
	24	Výtahy	s	0,013	100	1	0,013	46	40	1,15000	1,495
	25	Ostatní	s	0,057	100	1	0,057	46	40	1,15000	6,555
	26	Instala ní prefabrikovaná jádra	s	0,037	100	1	0,037	3	40	0,07500	0,278
kontrolní sou ty				1,000			0,958				48,302

Koeficient vybavení stavby a ocenění bytu = $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$	K4	(z výpočtu výše)	0,958			
Základní cenu upravená bez Kp	ZC U	$ZC \times K5 \times K1 \times Ki \times K4$	K /m 2			17 592,606
Základní cenu upravená s Kp		$ZC \times K5 \times K1 \times Ki \times K4 \times Kp$	K /m 2			25 122,241
Rok odhadu						2012
Rok pořízení						1966
Stáří		S	rok			46
Způsob výpočtu opotřebení						analytické
Celková předpokládaná životnost		Z	rok			100
Opotřebení, max. do výše opotřebení 80 %		O				0,483
Výchozí cena		VCN				1 092 501 K
Stupeň dokonění stavby						100,000
Odpotřebení opotřebení		O	48,3 %			-527 696,392
Cena po odpotřebení, bez Kp				K		564 804,440
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti				CN		806 541 K
Porovnání s metodou lineárního předpokládaného charakteru						
Způsob výpočtu opotřebení						lineární
Celková předpokládaná životnost		Z	rok			100
Opotřebení, max. do výše opotřebení 80 %		O	%			0,460
Výchozí cena		VCN				1 069 671 K
Stupeň dokonění stavby						100,000
Odpotřebení opotřebení		O	46 %			-492 048,453
Cena po odpotřebení, bez Kp				K		577 622,097
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti				CN		824 844 K
Položkový rozpočet (zde agregovaný) pro doplnění konstrukcí chybějících						
Stavební díl	.	Název položky	MJ	množství	cena/MJ	celkem
	781	Obklady keramické				
781470010R A0		Obklad vnitřní keramický 20 x 20 cm	m ²	21,6	928 K	20 046 K
		Odsekání obkladů vnitřních	m ²	10,8	180 K	1 944 K
Rekonstrukce podle chybějících dílů celkem						21 990 K
Náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						26 388 K
Porovnání lineárního opotřebení + položkový rozpočet						
Cena podle lineárního opotřebení + náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						851 200 K
Cena podle analytického opotřebení						806 500 K
Rozdíl mezi lineárním a analytickým opotřebem s ohledem na náklady vynaložené k realizaci rekonstrukce						44 700 K

Tabulka 6-16 Ocenění nákladovou metodou byt . 05

Ocenění bytu . 06 nákladovým způsobem podle vyhlášky . 3/2008 Sb.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Obec										D ín																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Katastrální území										D ín - Bynov																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Základní cena podle p . 2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
ZC		byty v domech vícebytových typových		K /m2		8 020,000																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
PP		Podlahová plocha		m2		55,99																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Kp		Koeficienty prodejnosti, oblasti podle do nich za azených KÚ		D ín		1,428																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
K5		Koeficient polohový		Ostatní statutární m sta ... okrajová ást		1,120																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
K1		Koeficienty p epot u základní ceny podle druhu konstrukce		montované z dílc betonových plošných		1,037																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Ki		Koeficient zm n cen staveb		Budovy t í a vícebytové		2,139																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
typ budovy podle konstrukce										typ J																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Stanovení koeficientu vybavení										Výpo et opot ebení analyticky																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
OBJEMOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ PODLE TYP BUDOV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>pol. .</th> <th>konstrukce</th> <th>stan.</th> <th>podíl</th> <th>%</th> <th>koef.</th> <th>upravený podíl A</th> <th>Stá í B</th> <th>Životnost prvku C</th> <th>Opot ebení B/C</th> <th>100×A×B/C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Základy v etn zemních prací</td><td>s</td><td>0,054</td><td>100</td><td>1</td><td>0,054</td><td>45</td><td>175</td><td>0,25714</td><td>1,389</td></tr> <tr><td>2</td><td>Svislé konstrukce</td><td>s</td><td>0,182</td><td>100</td><td>1</td><td>0,182</td><td>45</td><td>140</td><td>0,32143</td><td>5,850</td></tr> <tr><td>3</td><td>Stropy</td><td>s</td><td>0,084</td><td>100</td><td>1</td><td>0,084</td><td>45</td><td>140</td><td>0,32143</td><td>2,700</td></tr> <tr><td>4</td><td>Zast ešení mimo krytinu</td><td>c</td><td>0,049</td><td>100</td><td>0</td><td>0,000</td><td>45</td><td>110</td><td>0,40909</td><td>0,000</td></tr> <tr><td>5</td><td>Krytiny st ech</td><td>s</td><td>0,023</td><td>100</td><td>1</td><td>0,023</td><td>8</td><td>60</td><td>0,13333</td><td>0,307</td></tr> <tr><td>6</td><td>Klempí ské konstrukce</td><td>s</td><td>0,007</td><td>100</td><td>1</td><td>0,007</td><td>45</td><td>55</td><td>0,81818</td><td>0,573</td></tr> <tr><td>7</td><td>Úpravy vnit ních povrch</td><td>s</td><td>0,057</td><td>100</td><td>1</td><td>0,057</td><td>45</td><td>65</td><td>0,69231</td><td>3,946</td></tr> <tr><td>8</td><td>Úpravy vn jších povrch</td><td>n</td><td>0,029</td><td>100</td><td>1,54</td><td>0,045</td><td>8</td><td>45</td><td>0,17778</td><td>0,794</td></tr> <tr><td>9</td><td>Vnit ní obklady keramické</td><td>n</td><td>0,013</td><td>100</td><td>1,54</td><td>0,020</td><td>3</td><td>40</td><td>0,07500</td><td>0,150</td></tr> <tr><td>10</td><td>Schody</td><td>s</td><td>0,029</td><td>100</td><td>1</td><td>0,029</td><td>45</td><td>140</td><td>0,32143</td><td>0,932</td></tr> <tr><td>11</td><td>Dve e</td><td>s</td><td>0,033</td><td>100</td><td>1</td><td>0,033</td><td>45</td><td>65</td><td>0,69231</td><td>2,285</td></tr> <tr><td>12</td><td>Vrata</td><td>s</td><td>0</td><td>100</td><td>1</td><td>0,000</td><td>45</td><td>40</td><td>1,12500</td><td>0,000</td></tr> <tr><td>13</td><td>Okna</td><td>s</td><td>0,053</td><td>100</td><td>1</td><td>0,053</td><td>8</td><td>65</td><td>0,12308</td><td>0,652</td></tr> <tr><td>14</td><td>Povrch podlah</td><td>s</td><td>0,03</td><td>100</td><td>1</td><td>0,030</td><td>3</td><td>50</td><td>0,06000</td><td>0,180</td></tr> <tr><td>15</td><td>Vytáp ní</td><td>s</td><td>0,048</td><td>100</td><td>1</td><td>0,048</td><td>45</td><td>35</td><td>1,28571</td><td>6,171</td></tr> <tr><td>16</td><td>Elektroinstalace</td><td>s</td><td>0,051</td><td>100</td><td>1</td><td>0,051</td><td>45</td><td>40</td><td>1,12500</td><td>5,738</td></tr> <tr><td>17</td><td>Bleskosvod</td><td>s</td><td>0,004</td><td>100</td><td>1</td><td>0,004</td><td>8</td><td>40</td><td>0,20000</td><td>0,080</td></tr> <tr><td>18</td><td>Vnit ní vodovod</td><td>s</td><td>0,032</td><td>100</td><td>1</td><td>0,032</td><td>3</td><td>35</td><td>0,08571</td><td>0,274</td></tr> <tr><td>19</td><td>Vnit ní kanalizace</td><td>s</td><td>0,031</td><td>100</td><td>1</td><td>0,031</td><td>45</td><td>45</td><td>1,00000</td><td>3,100</td></tr> <tr><td>20</td><td>Vnit ní plynovod</td><td>s</td><td>0,004</td><td>100</td><td>1</td><td>0,004</td><td>45</td><td>35</td><td>1,28571</td><td>0,514</td></tr> <tr><td>21</td><td>Oh ev teplé vody</td><td>s</td><td>0,022</td><td>100</td><td>1</td><td>0,022</td><td>45</td><td>30</td><td>1,50000</td><td>3,300</td></tr> <tr><td>22</td><td>Vybavení kuchyní</td><td>s</td><td>0,019</td><td>100</td><td>1</td><td>0,019</td><td>45</td><td>25</td><td>1,80000</td><td>3,420</td></tr> <tr><td>23</td><td>Vnit ní hygienická za ízení v etn WC</td><td>n</td><td>0,039</td><td>100</td><td>1,54</td><td>0,060</td><td>3</td><td>45</td><td>0,06667</td><td>0,400</td></tr> <tr><td>24</td><td>Výtahy</td><td>s</td><td>0,013</td><td>100</td><td>1</td><td>0,013</td><td>45</td><td>40</td><td>1,12500</td><td>1,463</td></tr> <tr><td>25</td><td>Ostatní</td><td>s</td><td>0,057</td><td>100</td><td>1</td><td>0,057</td><td>45</td><td>40</td><td>1,12500</td><td>6,413</td></tr> <tr><td>26</td><td>Instala ní prefabrikovaná jádra</td><td>n</td><td>0,037</td><td>100</td><td>1,54</td><td>0,057</td><td>3</td><td>40</td><td>0,07500</td><td>0,427</td></tr> <tr> <td colspan="3">kontrolní sou ty</td> <td>1,000</td> <td></td> <td></td> <td>1,015</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>51,058</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Koeficient vybavení stavby a oce ovaného bytu= > K₄=1+(0,54 x n)</td> <td>K4</td> <td colspan="2">(z výpo tu výše)</td> <td></td> <td>1,015</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>												pol. .	konstrukce	stan.	podíl	%	koef.	upravený podíl A	Stá í B	Životnost prvku C	Opot ebení B/C	100×A×B/C	1	Základy v etn zemních prací	s	0,054	100	1	0,054	45	175	0,25714	1,389	2	Svislé konstrukce	s	0,182	100	1	0,182	45	140	0,32143	5,850	3	Stropy	s	0,084	100	1	0,084	45	140	0,32143	2,700	4	Zast ešení mimo krytinu	c	0,049	100	0	0,000	45	110	0,40909	0,000	5	Krytiny st ech	s	0,023	100	1	0,023	8	60	0,13333	0,307	6	Klempí ské konstrukce	s	0,007	100	1	0,007	45	55	0,81818	0,573	7	Úpravy vnit ních povrch	s	0,057	100	1	0,057	45	65	0,69231	3,946	8	Úpravy vn jších povrch	n	0,029	100	1,54	0,045	8	45	0,17778	0,794	9	Vnit ní obklady keramické	n	0,013	100	1,54	0,020	3	40	0,07500	0,150	10	Schody	s	0,029	100	1	0,029	45	140	0,32143	0,932	11	Dve e	s	0,033	100	1	0,033	45	65	0,69231	2,285	12	Vrata	s	0	100	1	0,000	45	40	1,12500	0,000	13	Okna	s	0,053	100	1	0,053	8	65	0,12308	0,652	14	Povrch podlah	s	0,03	100	1	0,030	3	50	0,06000	0,180	15	Vytáp ní	s	0,048	100	1	0,048	45	35	1,28571	6,171	16	Elektroinstalace	s	0,051	100	1	0,051	45	40	1,12500	5,738	17	Bleskosvod	s	0,004	100	1	0,004	8	40	0,20000	0,080	18	Vnit ní vodovod	s	0,032	100	1	0,032	3	35	0,08571	0,274	19	Vnit ní kanalizace	s	0,031	100	1	0,031	45	45	1,00000	3,100	20	Vnit ní plynovod	s	0,004	100	1	0,004	45	35	1,28571	0,514	21	Oh ev teplé vody	s	0,022	100	1	0,022	45	30	1,50000	3,300	22	Vybavení kuchyní	s	0,019	100	1	0,019	45	25	1,80000	3,420	23	Vnit ní hygienická za ízení v etn WC	n	0,039	100	1,54	0,060	3	45	0,06667	0,400	24	Výtahy	s	0,013	100	1	0,013	45	40	1,12500	1,463	25	Ostatní	s	0,057	100	1	0,057	45	40	1,12500	6,413	26	Instala ní prefabrikovaná jádra	n	0,037	100	1,54	0,057	3	40	0,07500	0,427	kontrolní sou ty			1,000			1,015				51,058	Koeficient vybavení stavby a oce ovaného bytu= > K ₄ =1+(0,54 x n)		K4	(z výpo tu výše)			1,015				
pol. .	konstrukce	stan.	podíl	%	koef.	upravený podíl A	Stá í B	Životnost prvku C	Opot ebení B/C	100×A×B/C																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
1	Základy v etn zemních prací	s	0,054	100	1	0,054	45	175	0,25714	1,389																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
2	Svislé konstrukce	s	0,182	100	1	0,182	45	140	0,32143	5,850																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
3	Stropy	s	0,084	100	1	0,084	45	140	0,32143	2,700																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
4	Zast ešení mimo krytinu	c	0,049	100	0	0,000	45	110	0,40909	0,000																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
5	Krytiny st ech	s	0,023	100	1	0,023	8	60	0,13333	0,307																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
6	Klempí ské konstrukce	s	0,007	100	1	0,007	45	55	0,81818	0,573																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
7	Úpravy vnit ních povrch	s	0,057	100	1	0,057	45	65	0,69231	3,946																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
8	Úpravy vn jších povrch	n	0,029	100	1,54	0,045	8	45	0,17778	0,794																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
9	Vnit ní obklady keramické	n	0,013	100	1,54	0,020	3	40	0,07500	0,150																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
10	Schody	s	0,029	100	1	0,029	45	140	0,32143	0,932																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
11	Dve e	s	0,033	100	1	0,033	45	65	0,69231	2,285																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
12	Vrata	s	0	100	1	0,000	45	40	1,12500	0,000																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
13	Okna	s	0,053	100	1	0,053	8	65	0,12308	0,652																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
14	Povrch podlah	s	0,03	100	1	0,030	3	50	0,06000	0,180																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
15	Vytáp ní	s	0,048	100	1	0,048	45	35	1,28571	6,171																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
16	Elektroinstalace	s	0,051	100	1	0,051	45	40	1,12500	5,738																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
17	Bleskosvod	s	0,004	100	1	0,004	8	40	0,20000	0,080																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
18	Vnit ní vodovod	s	0,032	100	1	0,032	3	35	0,08571	0,274																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
19	Vnit ní kanalizace	s	0,031	100	1	0,031	45	45	1,00000	3,100																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
20	Vnit ní plynovod	s	0,004	100	1	0,004	45	35	1,28571	0,514																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
21	Oh ev teplé vody	s	0,022	100	1	0,022	45	30	1,50000	3,300																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
22	Vybavení kuchyní	s	0,019	100	1	0,019	45	25	1,80000	3,420																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
23	Vnit ní hygienická za ízení v etn WC	n	0,039	100	1,54	0,060	3	45	0,06667	0,400																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
24	Výtahy	s	0,013	100	1	0,013	45	40	1,12500	1,463																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
25	Ostatní	s	0,057	100	1	0,057	45	40	1,12500	6,413																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
26	Instala ní prefabrikovaná jádra	n	0,037	100	1,54	0,057	3	40	0,07500	0,427																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
kontrolní sou ty			1,000			1,015				51,058																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Koeficient vybavení stavby a oce ovaného bytu= > K ₄ =1+(0,54 x n)		K4	(z výpo tu výše)			1,015																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				

Základní cenu upravená bez Kp	ZCU	ZC x K5 x K1 x Ki x K4	K /m2	20 217,533		
Základní cenu upravená s Kp		ZC x K5 x K1 x Ki x K4 x Kp	K /m2	28 870,637		
Rok odhadu				2012		
Rok po ízení				1967		
Stá í		S	rok	45		
Zp sob výpo tu opot ebení				analytické		
Celková p edpokládaná životnost		Z	rok	100		
Opot ebení, max. do výše opot ebení 80 %		O		0,511		
Výchozí cena		VCN		1 131 980 K		
Stupe dokon ení stavby				100,000		
Odpo et opot ebení		O	51,06 %	-577 960,982		
Cena po odpo tu opot ebení, bez Kp			K	554 018,691		
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			CN	791 139 K		
Porovnání s metodou lineární p í všech prvcích standardního charakteru						
Zp sob výpo tu opot ebení				lineární		
Celková p edpokládaná životnost		Z	rok	100		
Opot ebení, max. do výše opot ebení 80 %		O	%	0,450		
Výchozí cena		VCN		943 383 K		
Stupe dokon ení stavby				100,000		
Odpo et opot ebení		O	45 %	-424 522,497		
Cena po odpo tu opot ebení, bez Kp			K	518 860,830		
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			CN	740 933 K		
Položkový rozpo et (zde agregovaný) pro dopln ní konstrukcí chyb jících						
Stavební díl	.	Název položky	MJ	množství	cena/MJ	celkem
	3	Svislé a kompletní konstrukce	m ²	14,6		8 906 K
	725	Za izovací p edm ty				
725100001RA0		umyvadla, baterie, zápachové uzáv rky,	kus	1	4 274 K	4 274 K
R		sprchový kout, baterie, zápachové uzáv rky, obezd ní	kus	1	15 245 K	15 245 K
725100006RA0		klozet kombi	kus	1	5 740 K	5 740 K
	781	Obklady keramické				
781470010RA0		Obklad vnit ní keramický 20 x 20 cm	m ²	21,6	928 K	20 046 K
		Odsekání obklad vnit ních	m ²	10,8	180 K	1 944 K
Rekonstrukce podle chyb jících díl celkem						56 155 K
Náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						67 386 K
Porovnání lineární opot ebení + položkový rozpo et						
Cena podle lineárního opot ebení + náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						808 300 K
Cena podle analytického opot ebení						791 100 K
Rozdíl mezi lineární a analytickým opot ebení s ohledem na náklady vynaložené k realizaci rekonstrukce						17 200 K

Tabulka 6-17 Ocen ní nákladovou metodou byt . 06

Ocenění bytu .07 nákladovým způsobem podle vyhlášky .3/2008 Sb.											
Obec								D ěn			
Katastrální území								D ěn - Nové M sto			
Základní cena podle p . 2											
Základní cena podle p . 2		ZC	byty v domech vícebytových typových		K /m2	8 020,000					
Podlahová plocha		PP			m2	81,00					
Koeficienty prodejnosti, oblasti podle do nich za azených KÚ		Kp	D ěn		1,428						
Koeficient polohový		K5	Ostatní statutární m sta ... preferovaná ěst		1,140						
Koeficienty p epo tu základní ceny podle druhu konstrukce		K1	montované z dílc betonových plošných		1,037						
Koeficient zm n cen staveb		Ki	Budovy t í a vícebytové		2,139						
typ budovy podle konstrukce								typ J			
Stanovení koeficientu vybavení								Výpo et opot ebení analyticky			
	pol .	konstrukce	stan.	podíl	%	koef.	upravený podíl A	Stá í B	Životnost prvku C	Opot ebení B/C	100×A×B/C
OBJEMOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ PODLE TYP BUDOVO	1	Základy v etn zemních prací	s	0,054	100	1	0,054	37	175	0,21143	1,142
	2	Svislé konstrukce	s	0,182	100	1	0,182	37	140	0,26429	4,810
	3	Stropy	s	0,084	100	1	0,084	37	140	0,26429	2,220
	4	Zast ešení mimo krytinu	c	0,049	100	0	0,000	37	110	0,33636	0,000
	5	Krytiny st ech	s	0,023	100	1	0,023	37	60	0,61667	1,418
	6	Klempí ské konstrukce	s	0,007	100	1	0,007	37	55	0,67273	0,471
	7	Úpravy vnit ních povrch	s	0,057	100	1	0,057	37	65	0,56923	3,245
	8	Úpravy vn ějších povrch	s	0,029	100	1	0,029	37	45	0,82222	2,384
	9	Vnit ní obklady keramické	n	0,013	100	1,54	0,020	6	40	0,15000	0,300
	10	Schody	s	0,029	100	1	0,029	37	140	0,26429	0,766
	11	Dve e	s	0,033	100	1	0,033	37	65	0,56923	1,878
	12	Vrata	s	0	100	1	0,000	37	40	0,92500	0,000
	13	Okna	s	0,053	100	1	0,053	10	65	0,15385	0,815
	14	Povrch podlah	s	0,03	100	1	0,030	6	50	0,12000	0,360
	15	Vytáp ní	s	0,048	100	1	0,048	37	35	1,05714	5,074
	16	Elektroinstalace	s	0,051	100	1	0,051	37	40	0,92500	4,718
	17	Bleskosvod	s	0,004	100	1	0,004	37	40	0,92500	0,370
	18	Vnit ní vodovod	s	0,032	100	1	0,032	6	35	0,17143	0,549
	19	Vnit ní kanalizace	s	0,031	100	1	0,031	37	45	0,82222	2,549
	20	Vnit ní plynovod	s	0,004	100	1	0,004	37	35	1,05714	0,423
	21	Oh ev teplé vody	s	0,022	100	1	0,022	37	30	1,23333	2,713
	22	Vybavení kuchyní	s	0,019	100	1	0,019	37	25	1,48000	2,812
	23	Vnit ní hygienická za ízení v etn WC	n	0,039	100	1,54	0,060	6	45	0,13333	0,801
	24	Výtahy	s	0,013	100	1	0,013	37	40	0,92500	1,203
	25	Ostatní	s	0,057	100	1	0,057	37	40	0,92500	5,273
	26	Instala ní prefabrikovaná jádra	n	0,037	100	1,54	0,057	6	40	0,15000	0,855
kontrolní sou ty				1,000			0,999	47,149			
Koeficient vybavení stavby a oce ovaného bytu= > K ₄ =1+(0,54 x n)		K4	(z výpo tu výše)				0,999				
Základní cenu upravená bez Kp		ZCU	ZC x K5 x K1 x Ki x K4		K /m2	20 260,975					
Základní cenu upravená s Kp			ZC x K5 x K1 x Ki x K4 x Kp		K /m2	28 932,672					

Rok odhadu				2012		
Rok po ízení				1975		
Stá í	S	rok	37			
Zp sob výpo tu opot ebení				analytické		
Celková p edpokládaná životnost	Z	rok	100			
Opot ebení, max. do výše opot ebení 80 %	O		0,471			
Výchozí cena	VCN		1 641 139 K			
Stupe dokon ení stavby				100,000		
Odpo et opot ebení	O	47,15 %	-773 772,865			
Cena po odpo tu opot ebení, bez Kp			K	867 366,110		
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			CN	1 238 599 K		
Porovnání s metodou lineární p i všech prvcích standardního charakteru						
Zp sob výpo tu opot ebení				lineární		
Celková p edpokládaná životnost	Z	rok	100			
Opot ebení, max. do výše opot ebení 80 %	O	%	0,370			
Výchozí cena	VCN		1 363 427 K			
Stupe dokon ení stavby				100,000		
Odpo et opot ebení	O	37 %	-504 467,979			
Cena po odpo tu opot ebení, bez Kp			K	858 958,991		
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			CN	1 226 593 K		
Položkový rozpo et (zde agregovaný) pro dopln ní konstrukcí chyb jících						
Stavební díl	.	Název položky	MJ	množství	cena/MJ	celkem
	3	Svislé a kompletní konstrukce	m ²	14,6		8 906 K
	725	Za izovací p edm ty				
725100001RA0		umyvadla, baterie, zápachové uzáv rky,	kus	1	4 274 K	4 274 K
R		sprchový kout, baterie, zápachové uzáv rky, obezd ní	kus	1	15 245 K	15 245 K
R		rohová vana, baterie, zápachové uzáv rky, obezd ní	kus	1	20 750 K	20 750 K
725100006RA0		klozet kombi	kus	1	5 740 K	5 740 K
	781	Obklady keramické				
781470010RA0		Obklad vnit ní keramický 20 x 20 cm	m ²	21,6	928 K	20 046 K
		Odsekání obklad vnit ních	m ²	10,8	180 K	1 944 K
Rekonstrukce podle chyb jících díl celkem						76 905 K
Náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						92 286 K
Porovnání lineární opot ebení + položkový rozpo et						
Cena podle lineárního opot ebení + náklady na rekonstrukci s DPH (20%)					1 318 900 K	
Cena podle analytického opot ebení					1 238 600 K	
Rozdíl mezi lineární a analytickým opot ebení s ohledem na náklady vynaložené k realizaci rekonstrukce					80 300 K	

Tabulka 6-18 Ocen ní nákladovou metodou byt . 07

Ocenění bytu . 08 nákladovým způsobem podle vyhlášky . 3/2008 Sb.											
Obec									D ín		
Katastrální území									D ín - Letná		
Základní cena podle p . 2			ZC	byty v domech vícebytových typových		K /m ²	8 020,000				
Podlahová plocha			PP	m ²		85,90					
Koeficienty prodejnosti, oblasti podle do nich zařazených KÚ			Kp	D ín		1,428					
Koeficient polohový			K5	Ostatní statutární m sta ... preferovaná část		1,140					
Koeficienty p epotu základní ceny podle druhu konstrukce			K1	montované z dílc betonových plošných		1,037					
Koeficient zm n cen staveb			Ki	Budovy t í a vícebytové		2,139					
typ budovy podle konstrukce									typ J		
Stanovení koeficientu vybavení									Výpo et opot ebení analyticky		
	pol .	konstrukce	stan.	podíl	%	koef.	upravený podíl A	Stá í B	Životnost prvku C	Opot ebení B/C	100×A×B/C
OBJEMOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ PODLE TYP BUDOV	1	Základy v etn zemních prací	s	0,054	100	1	0,054	40	175	0,22857	1,234
	2	Svislé konstrukce	s	0,182	100	1	0,182	40	140	0,28571	5,200
	3	Stropy	s	0,084	100	1	0,084	40	140	0,28571	2,400
	4	Zast ešení mimo krytinu	c	0,049	100	0	0,000	40	110	0,36364	0,000
	5	Krytiny st ech	s	0,023	100	1	0,023	5	60	0,08333	0,192
	6	Klempí ské konstrukce	s	0,007	100	1	0,007	40	55	0,72727	0,509
	7	Úpravy vnit ních povrch	s	0,057	100	1	0,057	40	65	0,61539	3,508
	8	Úpravy vn jších povrch	s	0,029	100	1	0,029	5	45	0,11111	0,322
	9	Vnit ní obklady keramické	n	0,013	100	1,54	0,020	8	40	0,20000	0,400
	10	Schody	s	0,029	100	1	0,029	40	140	0,28571	0,829
	11	Dve e	s	0,033	100	1	0,033	40	65	0,61539	2,031
	12	Vrata	s	0	100	1	0,000	40	40	1,00000	0,000
	13	Okna	s	0,053	100	1	0,053	5	65	0,07692	0,408
	14	Povrch podlah	s	0,03	100	1	0,030	5	50	0,10000	0,300
	15	Vytáp ní	s	0,048	100	1	0,048	40	35	1,14286	5,486
	16	Elektroinstalace	s	0,051	100	1	0,051	40	40	1,00000	5,100
	17	Bleskosvod	s	0,004	100	1	0,004	40	40	1,00000	0,400
	18	Vnit ní vodovod	s	0,032	100	1	0,032	5	35	0,14286	0,457
	19	Vnit ní kanalizace	s	0,031	100	1	0,031	40	45	0,88889	2,756
	20	Vnit ní plynovod	s	0,004	100	1	0,004	40	35	1,14286	0,457
	21	Oh ev teplé vody	s	0,022	100	1	0,022	40	30	1,33333	2,933
	22	Vybavení kuchyní	s	0,019	100	1	0,019	40	25	1,60000	3,040
	23	Vnit ní hygienická za ízení v etn WC	n	0,039	100	1,54	0,060	8	45	0,17778	1,068
	24	Výtahy	s	0,013	100	1	0,013	40	40	1,00000	1,300
	25	Ostatní	s	0,057	100	1	0,057	40	40	1,00000	5,700
	26	Instala ní prefabrikovaná jádra	n	0,037	100	1,54	0,057	8	40	0,20000	1,140
kontrolní sou ty				1,000			0,999				47,169

Koeficient vybavení stavby a ocenění bytu = $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$	K4	(z výpočtu výše)	0,999			
Základní cenu upravená bez Kp	ZC	$ZC \times K5 \times K1 \times Ki \times K4$	K /m2			20 260,975
Základní cenu upravená s Kp	U	$ZC \times K5 \times K1 \times Ki \times K4 \times Kp$	K /m2			28 932,672
Rok odhadu						2012
Rok pořízení						1972
Stáří		S	rok			40
Způsob výpočtu opotřebení						analytické
Celková předpokládaná životnost		Z	rok			100
Opotřebení, max. do výše opotřebení 80 %		O				0,472
Výchozí cena		VCN				1 740 418 K
Stupeň dokonění stavby						100,000
Odpotřebení		O	47,17 %			-820 930,914
Cena po odpotřebení, bez Kp			K			919 486,838
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			CN			1 313 027 K
Porovnání s metodou lineární pro všechny prvky standardního charakteru						
Způsob výpočtu opotřebení						lineární
Celková předpokládaná životnost		Z	rok			100
Opotřebení, max. do výše opotřebení 80 %		O	%			0,400
Výchozí cena		VCN				1 445 906 K
Stupeň dokonění stavby						100,000
Odpotřebení		O	40 %			-578 362,354
Cena po odpotřebení, bez Kp			K			867 543,532
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			CN			1 238 852 K
Položkový rozpočet (zde agregovaný) pro doplnění konstrukcí chybějících						
Stavební díl		Název položky	MJ	množství	cena/MJ	celkem
	3	Svislé a kompletní konstrukce	m ²	14,6		8 906 K
	725	Zaizovač pro umytí				
725100001R A0		umyvadla, baterie, zápachové uzávěrky,	kus	1	4 274 K	4 274 K
R		rohová vana, baterie, zápachové uzávěrky, oboje	kus	1	20 750 K	20 750 K
725100006R A0		klozet kombi	kus	1	5 740 K	5 740 K
	781	Obklady keramické				
781470010R A0		Obklad vnitřní keramický 20 x 20 cm	m ²	21,6	928 K	20 046 K
		Odsekání obkladů vnitřních	m ²	10,8	180 K	1 944 K
Rekonstrukce podle chybějících dílů celkem						61 660 K
Náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						73 992 K
Porovnání lineární opotřebení + položkový rozpočet						
Cena podle lineárního opotřebení + náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						1 312 800 K
Cena podle analytického opotřebení						1 313 000 K
Rozdíl mezi lineární a analytickým opotřebem s ohledem na náklady vynaložené k realizaci rekonstrukce						-200 K

Tabulka 6-19 Ocenění nákladovou metodou byt . 08

Ocenění bytu . 09 nákladovým způsobem podle vyhlášky . 3/2008 Sb.											
Obec								D ín			
Katastrální území								D ín - B eziny			
Základní cena podle p . 2											
ZC		byty v domech vícebytových typových		K /m2		8 020,000					
PP		m2		85,46							
Kp		D ín		1,428							
K5		Ostatní statutární m sta ... okrajová část		1,120							
K1		montované z dílc betonových plošných		1,037							
Ki		Budovy t í a vícebytové		2,139							
typ budovy podle konstrukce								typ J			
Stanovení koeficientu vybavení								Výpo et opot ebení analyticky			
	pol. .	konstrukce	stan.	podíl	%	koef.	upravený podíl A	Stá í B	Životnost prvku C	Opot ebení B/C	100×A×B/C
OBJEMOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ PODLE TYPŮ BUDOV	1	Základy v etn zemních prací	s	0,054	100	1	0,054	46	175	0,26286	1,419
	2	Svislé konstrukce	s	0,182	100	1	0,182	46	140	0,32857	5,980
	3	Stropy	s	0,084	100	1	0,084	46	140	0,32857	2,760
	4	Zast ešení mimo krytinu	c	0,049	100	0	0,000	46	110	0,41818	0,000
	5	Krytiny st ech	s	0,023	100	1	0,023	3	60	0,05000	0,115
	6	Klempí ské konstrukce	s	0,007	100	1	0,007	46	55	0,83636	0,585
	7	Úpravy vnit ních povrch	s	0,057	100	1	0,057	46	65	0,70769	4,034
	8	Úpravy vn jších povrch	s	0,029	100	1	0,029	3	45	0,06667	0,193
	9	Vnit ní obklady keramické	n	0,013	100	1,54	0,020	4	40	0,10000	0,200
	10	Schody	s	0,029	100	1	0,029	46	140	0,32857	0,953
	11	Dve e	s	0,033	100	1	0,033	46	65	0,70769	2,335
	12	Vrata	s	0	100	1	0,000	46	40	1,15000	0,000
	13	Okna	s	0,053	100	1	0,053	3	65	0,04615	0,245
	14	Povrch podlah	s	0,03	100	1	0,030	4	50	0,08000	0,240
	15	Vytáp ní	s	0,048	100	1	0,048	4	35	0,11429	0,549
	16	Elektroinstalace	s	0,051	100	1	0,051	46	40	1,15000	5,865
	17	Bleskosvod	s	0,004	100	1	0,004	3	40	0,07500	0,030
	18	Vnit ní vodovod	s	0,032	100	1	0,032	4	35	0,11429	0,366
	19	Vnit ní kanalizace	s	0,031	100	1	0,031	46	45	1,02222	3,169
	20	Vnit ní plynovod	s	0,004	100	1	0,004	46	35	1,31429	0,526
	21	Oh ev teplé vody	s	0,022	100	1	0,022	46	30	1,53333	3,373
	22	Vybavení kuchyní	s	0,019	100	1	0,019	46	25	1,84000	3,496
	23	Vnit ní hygienická zařízení v etn WC	n	0,039	100	1,54	0,060	4	45	0,08889	0,534
	24	Výtahy	s	0,013	100	1	0,013	46	40	1,15000	1,495
	25	Ostatní	s	0,057	100	1	0,057	46	40	1,15000	6,555
	26	Instala ní prefabrikovaná jádra	n	0,037	100	1,54	0,057	4	40	0,10000	0,570
kontrolní sou ty				1,000			0,999	45,587			
K4		(z výpo tu výše)		0,999							

bytu = > $K_{4i} = 1 + (0,54 \times n)$						
Základní cenu upravená bez Kp	ZCU	ZC x K5 x K1 x Ki x K4	K /m2			19 905,519
Základní cenu upravená s Kp		ZC x K5 x K1 x Ki x K4 x Kp	K /m2			28 425,081
Rok odhadu						2012
Rok po ízení						1966
Stá í		S	rok			46
Zp sob výpo tu opot ebení						analytické
Celková p edpokládaná životnost		Z	rok			100
Opot ebení, max. do výše opot ebení 80 %		O				0,456
Výchozí cena		VCN				1 701 126 K
Stupe dokon ení stavby						100,000
Odpo et opot ebení		O	45,59 %			-775 492,299
Cena po odpo tu opot ebení, bez Kp			K			925 633,355
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			CN			1 321 804 K
Porovnání s metodou lineární p i všech prvcích standardního charakteru						
Zp sob výpo tu opot ebení						lineární
Celková p edpokládaná životnost		Z	rok			100
Opot ebení, max. do výše opot ebení 80 %		O	%			0,460
Výchozí cena		VCN				1 413 263 K
Stupe dokon ení stavby						100,000
Odpo et opot ebení		O	46 %			-650 100,869
Cena po odpo tu opot ebení, bez Kp			K			763 161,890
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			CN			1 089 795 K
Položkový rozpo et (zde agregovaný) pro dopln ní konstrukcí chyb jících						
Stavební díl	.	Název položky	MJ	množství	cena/MJ	celkem
	3	Svislé a kompletní konstrukce	m ²	14,6		8 906 K
	725	Za izovací p edm ty				
725100001RA0		umyvadla, baterie, zápachové uzáv rky,	kus	1	4 274 K	4 274 K
R		rohová vana, baterie, zápachové uzáv rky, obezd ní	kus	1	20 750 K	20 750 K
725100006RA0		klozet kombi	kus	1	5 740 K	5 740 K
	781	Obklady keramické				
781470010RA0		Obklad vnit ní keramický 20 x 20 cm	m ²	21,6	928 K	20 046 K
		Odsekání obklad vnit ních	m ²	10,8	180 K	1 944 K
Rekonstrukce podle chyb jících díl celkem						61 660 K
Náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						73 992 K
Porovnání lineární opot ebení + položkový rozpo et						
Cena podle lineárního opot ebení + náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						1 163 800 K
Cena podle analytického opot ebení						1 321 800 K
Rozdíl mezi lineární a analytickým opot ebení s ohledem na náklady vynaložené k realizaci rekonstrukce						-158 000 K

Tabulka 6-20 Ocen ní nákladovou metodou byt . 09

Ocenění bytu . 10 nákladovým zp sobem podle vyhlášky . 3/2008 Sb.											
Obec									D ín		
Katastrální území									D ín - D ín I - centrum		
Základní cena podle p . 2			ZC	byty v domech vícebytových typových		K /m ²	8 020,000				
Podlahová plocha			PP			m ²	81,68				
Koeficienty prodejnosti, oblasti podle do nich za azených KÚ			Kp	D ín		1,428					
Koeficient polohový			K5	Ostatní statutární m sta ... centrum m sta		1,130					
Koeficienty p epo tu základní ceny podle druhu konstrukce			K1	zd né		0,939					
Koeficient zm n cen staveb			Ki	Budovy t í a vícebytové		2,139					
typ budovy podle konstrukce									typ J		
Stanovení koeficientu vybavení									Výpo et opot ebení analyticky		
	pol.	konstrukce	stan.	podíl	%	koef.	upravený podíl A	Stá í B	Životno st prvku C	Opot ební B/C	100×A×B/C
OBJEMOVÉ PODÍLY KONSTRUKČÍ A VYBAVENÍ PODLE TYP BUDOVOV	1	Základy v etn zemních prací	s	0,054	100	1	0,054	47	175	0,26857	1,450
	2	Svislé konstrukce	s	0,182	100	1	0,182	47	140	0,33571	6,110
	3	Stropy	s	0,084	100	1	0,084	47	140	0,33571	2,820
	4	Zast ešení mimo krytinu	c	0,049	100	0	0,000	47	110	0,42727	0,000
	5	Krytiny st ech	s	0,023	100	1	0,023	47	60	0,78333	1,802
	6	Klempí ské konstrukce	s	0,007	100	1	0,007	47	55	0,85455	0,598
	7	Úpravy vnit ních povrch	s	0,057	100	1	0,057	3	65	0,04615	0,263
	8	Úpravy vn jších povrch	s	0,029	100	1	0,029	5	45	0,11111	0,322
	9	Vnit ní obklady keramické	n	0,013	100	1,54	0,020	3	40	0,07500	0,150
	10	Schody	s	0,029	100	1	0,029	47	140	0,33571	0,974
	11	Dve e	s	0,033	100	1	0,033	47	65	0,72308	2,386
	12	Vrata	s	0	100	1	0,000	47	40	1,17500	0,000
	13	Okna	s	0,053	100	1	0,053	5	65	0,07692	0,408
	14	Povrch podlah	s	0,03	100	1	0,030	3	50	0,06000	0,180
	15	Vytáp ní	s	0,048	100	1	0,048	47	35	1,34286	6,446
	16	Elektroinstalace	s	0,051	100	1	0,051	47	40	1,17500	5,993
	17	Bleskosvod	s	0,004	100	1	0,004	5	40	0,12500	0,050
	18	Vnit ní vodovod	s	0,032	100	1	0,032	4	35	0,11429	0,366
	19	Vnit ní kanalizace	s	0,031	100	1	0,031	47	45	1,04444	3,238
	20	Vnit ní plynovod	s	0,004	100	1	0,004	3	35	0,08571	0,034
	21	Oh ev teplé vody	s	0,022	100	1	0,022	47	30	1,56667	3,447
	22	Vybavení kuchyní	s	0,019	100	1	0,019	47	25	1,88000	3,572
	23	Vnit ní hygienická za ízení v etn WC	n	0,039	100	1,54	0,060	3	45	0,06667	0,400
	24	Výtahy	s	0,013	100	1	0,013	47	40	1,17500	1,528
	25	Ostatní	s	0,057	100	1	0,057	47	40	1,17500	6,698
	26	Instala ní prefabrikovaná jádra	s	0,037	100	1	0,037	3	40	0,07500	0,278
kontrolní sou ty				1,000			0,979				49,511

Koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu = $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$	K4	(z výpočtu výše)	0,979			
Základní cenu upravená bez Kp	ZC	$ZC \times K5 \times K1 \times Ki \times K4$	K /m2			17 821,628
Základní cenu upravená s Kp	U	$ZC \times K5 \times K1 \times Ki \times K4 \times Kp$	K /m2			25 449,284
Rok odhadu						2012
Rok pořízení						1965
Stáří		S	rok			47
Způsob výpočtu opotřebení						analytické
Celková předpokládaná životnost		Z	rok			100
Opotřebení, max. do výše opotřebení 80 %		O				0,495
Výchozí cena		VCN				1 455 671 K
Stupeň dokonění stavby						100,000
Odpotřebení opotřebení		O	49,51 %			-720 710,648
Cena po odpotřebení opotřebení, bez Kp			K			734 959,927
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			CN			1 049 523 K
Porovnání s metodou lineární pro všechny prvky standardního charakteru						
Způsob výpočtu opotřebení						lineární
Celková předpokládaná životnost		Z	rok			100
Opotřebení, max. do výše opotřebení 80 %		O	%			0,470
Výchozí cena		VCN				1 289 033 K
Stupeň dokonění stavby						100,000
Odpotřebení opotřebení		O	47 %			-605 845,490
Cena po odpotřebení opotřebení, bez Kp			K			683 187,468
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			CN			975 592 K
Položkový rozpočet (zde agregovaný) pro doplnění konstrukcí chybějících						
Stavební díl	.	Název položky	MJ	množství	cena/MJ	celkem
725100001R A0		umyvadla, baterie, zápachové uzávěrky,	kus	1	4 274 K	4 274 K
R		rohová polohová vana, baterie, zápachové uzávěrky, oboje	kus	1	20 750 K	20 750 K
725100006R A0		klozet kombi	kus	1	5 740 K	5 740 K
	781	Obklady keramické				
781470010R A0		Obklad vnitřní keramický 20 x 20 cm	m ²	21,6	928 K	20 046 K
		Odsekání obkladů vnitřních	m ²	10,8	180 K	1 944 K
Rekonstrukce podle chybějících dílů celkem						52 754 K
Náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						63 305 K
Porovnání lineární opotřebení + položkový rozpočet						
Cena podle lineárního opotřebení + náklady na rekonstrukci s DPH (20%)						1 038 900 K
Cena podle analytického opotřebení						1 049 500 K
Rozdíl mezi lineárním a analytickým opotřebem s ohledem na náklady vynaložené k realizaci rekonstrukce						-10 600 K

Tabulka 6-21 Ocenění nákladovou metodou byt . 10

	Typ	Podlahová plocha [m ²]	Lokalita	Nákladov. metoda vyhláška
Byt .01	1+1	42,90	Dín - Boletice nad Labem	647 234 K
Byt .02	1+1	46,95	Dín - Nové Msto	624 155 K
Byt .03	1+1	33,31	Dín - Staré Msto	441 409 K
Byt .04	2+1	60,53	Dín - Letná	870 820 K
Byt .05	2+1	62,10	Dín - Nové Msto	806 541 K
Byt .06	2+1	55,99	Dín - Bynov	791 139 K
Byt .07	3+1	81,00	Dín - Nové Msto	1 238 599 K
Byt .08	3+1	85,90	Dín - Letná	1 313 027 K
Byt .09	3+1	85,46	Dín - B eziny	1 321 804 K
Byt .10	3+1	81,68	Dín - centrum	1 049 523 K

Tabulka 6-22 Ocenění nákladovou souhrn všech byt



Obrázek 6-45 Graf vyhodnocení nákladového způsobu

Op t jsou vid t rozdíly mezi jednotlivými druhy byt , co se tý e posouzení mezi analytickou a lineární metodou dopln nou o rozpo et. Nejde s plnou jistotou stanovit, zda analytická metoda pln reflektuje provedené zm ny, z uvedených výsledk by na první pohled mohlo vyplývat, že ano, jenže je nutné mít na pam ti, že analytická metoda uvažuje se všemi konstrukcemi a hlavn s konstrukcemi platné pro celý bytový d m (vyjmenovává vyhláška), když potom prob hly díl í úpravy, nap . na zateplení nebo vým n st ešní krytiny. U metody lineární pro zm nu nejsou vedeny rozdíly mezi jednotlivými prvky a bere se v potaz celek nemovitosti, tudíž i prvky samotné nemovitosti.

I p es výše uvedené post ehy lze v pohledu k ostatním metodám íci, že se jedná o sm rodatné ur ení ceny.

6.4 OCENĚNÍ PÍMÝM POROVNÁNÍM (KOMPARAČNÍ METODA)

Při stanovování ceny obvyklé byl použit soubor deseti inzerovaných bytů pro každý typ 1+1, 2+1, 3+1, tj. dohromady 30 porovnávacích nemovitostí s tím, že se pro vyhodnocení každého bytu použilo Grubbsova testu pro ověření správnosti zvolené databáze.

Jelikož databáze byla tvořena na základě inzerovaných nabídek, použil se upravující koeficient ceny 0,85 pro všechny inzerované byty, blíže popsáno v teoretické části v kapitole 3 Trh nemovitostí.

Koeficient vybavení byl rozdělen na více částí, jako jsou druhy oken, způsob vytápění, zaizolování podlahy, druhy podlah a kuchyňská linka, ty se vzájemně násobily a stanovily celkový koeficient, jenž se vyhodnotil mezi porovnávaným objektem a jednotlivým objektem z databáze. Na základě rozdílu se pak obdržela celková výše koeficientu (lepší, horší).

Dalšími koeficienty, které vstupovaly do porovnání, byly: lokalita, podlahová plocha, umístění v bytě, parkovací prostory a úvaha znalce.

Úvaha znalce nabývá u všech porovnávaných bytů hodnoty 1,03, což jejich cenu mírně podhodnocuje. Bylo tak u inzerovaných na základě nedostatečně velké databáze a vlastních praktických zkušeností autora.

Preference pro jednotlivé lokality byly stanoveny především na základě znalosti autora o obyvatelstvu. Proto jsou mírně rozdílné koeficienty i ve stejných částech města, je brán zřetel na blízkost rušných silnic, hlučných restauračních zařízení nebo konfliktních skupin v okolí.

Vyhodnocení polohy umístění v bytovém domě se dělí do tří skupin 1. – 4. NP zvýhodnění, 5. – 7. NP neutrální, 8. – 12. NP znevýhodnění. Porovnání se tak nepřiklání k vyhláškovému standardu, kdy 1.NP je znevýhodněno, tento fakt je opět na základě znalostí dané lokality.

Vyhodnocení se však snaží zůstat v rozmezí 20 % pro jednotlivé koeficienty (vyjma podlahové plochy). Příklad, kdy je toto rozmezí překročeno, není mnoho a jsou odvodněny například dezolátní stavem koupelny a zaizolování podlahy nebo když úplně chybí kuchyňská linka.

Celkové stanovení ceny je pak zaokrouhleno na celé tisíce v duchu inzerovaných nemovitostí.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2 (2012) - byt . 01

	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceňovacího objektu
	K		K	podlahová plocha	lokalita	garáž, park. stání	vybavení bytu	podlaží	úvaha znalce		K
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	460 000	0,85	391 000	0,909	1,080	1,00	0,85	1,00	1,03	0,86	454 651
2	440 000	0,85	374 000	0,82	1,040	0,98	0,83	0,96	1,03	0,68	550 000
3	730 000	0,85	620 500	1,07	1,080	1,02	0,87	1,00	1,03	1,06	585 377
4	680 000	0,85	578 000	0,98	1,060	0,98	0,87	0,98	1,03	0,89	649 438
5	568 000	0,85	482 800	0,91	1,060	0,98	0,84	0,96	1,03	0,79	611 139
6	599 000	0,85	509 150	1,10	1,060	0,96	0,91	0,98	1,03	1,02	499 167
7	548 000	0,85	465 800	0,93	1,080	1,00	0,91	1,00	1,03	0,94	495 532
8	548 000	0,85	465 800	0,84	1,080	1,00	0,83	1,00	1,03	0,77	604 935
9	420 000	0,85	357 000	0,91	1,040	1,00	0,83	1,00	1,03	0,81	440 741
10	420 000	0,85	357 000	0,84	1,060	0,98	0,90	0,98	1,03	0,79	451 899
<i>Celkem průměr</i>										K	534 288
<i>Směrodatná odchylka</i>										K	71 854
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										K	462 434
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										K	606 142
<i>Odhad ceny objektu</i>										K	530 000
K1	Koeficient poměru podlahové plochy										
K2	Koeficient úpravy vzhledem k přesné lokalitě (preferenci)										
K3	Koeficient pro zohlednění parkovacích dispozic										
K4	Koeficient úpravy na celkové vybavení bytové jednotky (okna, vytápění, sanitární zařízení, povrchy podlah, kuchy)										
K5	Koeficient pro zohlednění polohy byt. jednotky v nemovitosti										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce je stanovena na 0,85										
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
U oceňovaného objektu se při porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny											

Tabulka 6-23 Oceňování pomocí porovnávací metodou byt . 1

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2 (2012) - byt . 02

	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koeff. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oce. objektu
				podlahová plocha	lokalita	garáž, park. stání	vybavení bytu	podlaží	úvaha znalce		K
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	460 000	0,85	391 000	0,831	1,000	1,00	0,89	1,00	1,03	0,76	514 474
2	440 000	0,85	374 000	0,75	0,960	0,98	0,87	0,96	1,03	0,60	623 333
3	730 000	0,85	620 500	0,98	1,000	1,02	0,91	1,00	1,03	0,94	660 106
4	680 000	0,85	578 000	0,89	0,980	0,98	0,91	0,98	1,03	0,79	731 646
5	568 000	0,85	482 800	0,83	0,980	0,98	0,88	0,96	1,03	0,70	689 714
6	599 000	0,85	509 150	1,00	0,980	0,96	0,95	0,98	1,03	0,90	565 722
7	548 000	0,85	465 800	0,85	1,000	1,00	0,95	1,00	1,03	0,83	561 205
8	548 000	0,85	465 800	0,77	1,000	1,00	0,87	1,00	1,03	0,68	685 000
9	420 000	0,85	357 000	0,83	0,960	1,00	0,88	1,00	1,03	0,72	495 833
10	420 000	0,85	357 000	0,77	0,980	0,98	0,94	0,98	1,03	0,70	510 000
Celkem průměr										K	603 703
Smíšená odchylka										K	80 975
Průměr bez směrné odchylky										K	522 728
Průměr se směrnou odchylkou										K	684 678
Odhad ceny objektu										K	600 000
K1	Koeficient poměru podlahové plochy										
K2	Koeficient úpravy vzhledem k přesné lokalitě (preferenci)										
K3	Koeficient pro zohlednění parkovacích dispozic										
K4	Koeficient úpravy na celkové vybavení bytové jednotky (okna, vytápění, sanitární zařízení, povrchy podlah, kuchy)										
K5	Koeficient pro zohlednění polohy byt. jednotky v nemovitosti										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce je stanovena na 0,85										
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									

U oceňovaného objektu se při průměrném porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny

Tabulka 6-24 Ocenění průměrnou porovnávací metodou byt . 02

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2 (2012) - byt . 03

	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koeff. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oce. objektu
				podlahová plocha	lokalita	garáž, park. stání	vybavení bytu	podlaží	úvaha znalce		K
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	460 000	0,85	391 000	1,171	1,020	1,00	0,87	1,02	1,03	1,10	355 455
2	440 000	0,85	374 000	1,05	0,980	0,98	0,85	0,98	1,03	0,86	434 884
3	730 000	0,85	620 500	1,38	1,020	1,02	0,89	1,02	1,03	1,35	459 630
4	680 000	0,85	578 000	1,26	1,000	0,98	0,89	1,00	1,03	1,14	507 018
5	568 000	0,85	482 800	1,17	1,000	0,98	0,86	0,98	1,03	1,00	482 800
6	599 000	0,85	509 150	1,41	1,000	0,96	0,93	1,00	1,03	1,30	391 654
7	548 000	0,85	465 800	1,20	1,020	1,00	0,93	1,02	1,03	1,20	388 167
8	548 000	0,85	465 800	1,08	1,020	1,00	0,85	1,02	1,03	0,98	475 306
9	420 000	0,85	357 000	1,17	0,980	1,00	0,86	1,02	1,03	1,03	346 602
10	420 000	0,85	357 000	1,08	1,000	0,98	0,92	1,00	1,03	1,00	357 000
<i>Celkem průměr</i>										K	419 852
<i>Sm. rodatná odchylnka</i>										K	56 308
<i>Průměr bez sm. rodatné odchylnky</i>										K	363 544
<i>Průměr se sm. rodatnou odchylnkou</i>										K	476 159
<i>Odhad ceny objektu</i>										K	420 000
K1	Koeficient pom. ru. podlahové plochy										
K2	Koeficient úpravy vzhledem k přesné lokalitě (preference)										
K3	Koeficient pro zohlednění parkovacích dispozic										
K4	Koeficient úpravy na celkové vybavení bytové jednotky (okna, vytápění, sanitární zařízení, povrchy podlah, kuchy)										
K5	Koeficient pro zohlednění polohy byt. jednotky v nemovitosti										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce je stanovena na 0,85										
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
U oceňovaného objektu se při průměrném porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny											

Tabulka 6-25 Ocenění přímo porovnávací metodou byt . 03

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2 (2012) - byt . 04											
	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koeff. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oce. objektu
				podlahová plocha	lokalita	garáž, park. stání	vybavení bytu	podlaží	úvaha znalce		K
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	950 000	0,85	807 500	0,975	0,980	0,98	0,84	0,98	1,03	0,79	1 022 152
2	1 150 000	0,85	977 500	1,32	0,980	0,98	0,90	1,00	1,03	1,18	828 390
3	890 000	0,85	756 500	0,84	0,960	0,96	0,97	1,00	1,03	0,78	969 872
4	790 000	0,85	671 500	1,24	0,940	0,96	0,87	0,98	1,03	0,99	678 283
5	948 000	0,85	805 800	0,94	0,960	1,00	1,02	1,00	1,03	0,95	848 211
6	790 000	0,85	671 500	1,24	0,980	1,00	0,98	1,00	1,03	1,23	545 935
7	650 000	0,85	552 500	0,83	1,000	1,00	0,94	1,00	1,03	0,80	690 625
8	750 000	0,85	637 500	0,99	0,960	0,96	0,91	0,98	1,03	0,84	758 929
9	620 000	0,85	527 000	0,97	1,000	1,00	0,88	1,00	1,03	0,89	592 135
10	695 000	0,85	590 750	0,96	0,980	0,98	0,89	1,00	1,03	0,85	695 000
Celkem průměr										K	762 953
Sm. rodatná odchylka										K	146 581
Průměr bez sm. rodatné odchylky										K	616 372
Průměr se sm. rodatnou odchylkou										K	909 534
Odhad ceny objektu										K	760 000
K1	Koeficient poměru podlahové plochy										
K2	Koeficient úpravy vzhledem k přesné lokalitě (preferenze)										
K3	Koeficient pro zohlednění parkovacích dispozic										
K4	Koeficient úpravy na celkové vybavení bytové jednotky (okna, vytápění, sanitární zařízení, povrchy podlah, kuchy)										
K5	Koeficient pro zohlednění polohy byt. jednotky v nemovitosti										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce je stanovena na 0,85										
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny											

Tabulka 6-26 Ocenění přímou porovnávací metodou byt . 04

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2 (2012) - byt . 05											
	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koeff. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oce. objektu
				podlahová plocha	lokalita	garáž, park. stání	vybavení bytu	podlaží	úvaha znalce		K
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	950 000	0,85	807 500	0,950	0,980	0,98	0,90	0,98	1,03	0,83	972 892
2	1 150 000	0,85	977 500	1,29	0,980	0,98	0,96	1,00	1,03	1,22	801 230
3	890 000	0,85	756 500	0,82	0,960	0,96	1,03	1,00	1,03	0,80	945 625
4	790 000	0,85	671 500	1,21	0,940	0,96	0,93	0,98	1,03	1,03	651 942
5	948 000	0,85	805 800	0,92	0,960	1,00	1,08	1,00	1,03	0,98	822 245
6	790 000	0,85	671 500	1,21	0,980	1,00	1,04	1,00	1,03	1,27	528 740
7	650 000	0,85	552 500	0,81	1,000	1,00	1,00	1,00	1,03	0,83	665 663
8	750 000	0,85	637 500	0,97	0,960	0,96	0,97	0,98	1,03	0,87	732 759
9	620 000	0,85	527 000	0,95	1,000	1,00	0,94	1,00	1,03	0,92	572 826
10	695 000	0,85	590 750	0,93	0,980	0,98	0,95	1,00	1,03	0,88	671 307
Celkem pr m r										K	736 523
Sm rodatná odchylka										K	140 550
Pr m r bez sm rodatné odchylky										K	595 973
Pr m r se sm rodatnou odchylkou										K	877 073
Odhad ceny objektu										K	740 000
K1	Koeficient pom ru podlahové plochy										
K2	Koeficient úpravy vzhledem k p esné lokalit (preference)										
K3	Koeficient pro zohledn ní parkovacích dispozic										
K4	Koeficient úpravy na celkové vybavební bytové jednotky (okna, vytáp ní, sanitární za ízení, povrchy podlah, kuchy)										
K5	Koeficient pro zohledn ní polohy byt. jednotky v nemovitosti										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
	Koeficient úpravy na pramen zjišt ní ceny: skute ná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce je stanovena na 0,85										
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
U oce ovaného objektu se p í ímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oce ovaným uvažují všechny											

Tabulka 6-27 Ocen ní p ímou porovnávací metodou byt . 05

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2 (2012) - byt . 06											
	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koeff. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oce. objektu
				podlahová plocha	lokalita	garáž, park. stání	vybavení bytu	podlaží	úvaha znalce		K
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	950 000	0,85	807 500	1,054	1,020	0,98	0,84	0,98	1,03	0,89	907 303
2	1 150 000	0,85	977 500	1,43	1,020	0,98	0,90	1,00	1,03	1,33	734 962
3	890 000	0,85	756 500	0,91	1,000	0,96	0,97	1,00	1,03	0,87	869 540
4	790 000	0,85	671 500	1,34	0,980	0,96	0,87	0,98	1,03	1,11	604 955
5	948 000	0,85	805 800	1,02	1,000	1,00	1,02	1,00	1,03	1,07	753 084
6	790 000	0,85	671 500	1,34	1,020	1,00	0,98	1,00	1,03	1,38	486 594
7	650 000	0,85	552 500	0,89	1,040	1,00	0,94	1,00	1,03	0,90	613 889
8	750 000	0,85	637 500	1,07	1,000	0,96	0,91	0,98	1,03	0,95	671 053
9	620 000	0,85	527 000	1,05	1,040	1,00	0,88	1,00	1,03	1,00	527 000
10	695 000	0,85	590 750	1,04	1,020	0,98	0,89	1,00	1,03	0,95	621 842
Celkem průměr										K	679 022
Sm. rodatná odchylka										K	130 470
Průměr bez sm. rodatné odchylky										K	548 552
Průměr se sm. rodatnou odchylkou										K	809 492
Odhad ceny objektu										K	680 000
K1	Koeficient poměru podlahové plochy										
K2	Koeficient úpravy vzhledem k přesné lokalitě (preferenze)										
K3	Koeficient pro zohlednění parkovacích dispozic										
K4	Koeficient úpravy na celkové vybavení bytové jednotky (okna, vytápění, sanitární zařízení, povrchy podlah, kuchy)										
K5	Koeficient pro zohlednění polohy byt. jednotky v nemovitosti										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzercí je stanovena na 0,85										
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny											

Tabulka 6-28 Ocenění přímou porovnávací metodou byt . 06

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2 (2012) - byt .07											
	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oce. objektu
				podlahová plocha	lokalita	garáž, park. stání	vybavení bytu	podlaží	úvaha znalce		K
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 100 000	0,85	935 000	0,889	1,000	1,00	0,86	0,98	1,03	0,77	1 214 286
2	1 110 000	0,85	943 500	1,11	1,000	0,98	0,85	0,98	1,03	0,93	1 014 516
3	620 000	0,85	527 000	0,83	0,940	0,98	0,84	1,00	1,03	0,66	798 485
4	1 190 000	0,85	1 011 500	1,31	0,940	1,00	0,85	0,98	1,03	1,06	954 245
5	1 230 000	0,85	1 045 500	1,11	0,980	0,98	0,82	0,98	1,03	0,89	1 174 719
6	1 290 000	0,85	1 096 500	1,09	0,940	0,98	0,86	1,00	1,03	0,89	1 232 022
7	1 696 000	0,85	1 441 600	1,21	0,980	0,98	0,80	1,00	1,03	0,95	1 517 474
8	895 000	0,85	760 750	0,98	0,960	0,96	0,80	1,00	1,03	0,74	1 028 041
9	1 500 000	0,85	1 275 000	1,21	0,980	0,96	0,76	1,00	1,03	0,89	1 432 584
10	995 000	0,85	845 750	0,98	0,960	0,96	0,87	0,98	1,03	0,79	1 070 570
Celkem pr m r										K	1 143 694
Sm rodatná odchylka										K	206 733
Pr m r bez sm rodatné odchylky										K	936 961
Pr m r se sm rodatnou odchylkou										K	1 350 427
Odhad ceny objektu										K	1 140 000
K1	Koeficient pom ru podlahové plochy										
K2	Koeficient úpravy vzhledem k p esné lokalit (preference)										
K3	Koeficient pro zohledn ní parkovacích dispozic										
K4	Koeficient úpravy na celkové vybavební bytové jednotky (okna, vytáp ní, sanitární za ízení, povrchy podlah, kuchy)										
K5	Koeficient pro zohledn ní polohy byt. jednotky v nemovitosti										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skute ná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce je stanovena na 0,85										
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oce ovaného objektu se p í ímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oce ovaným uvažují všechny											

Tabulka 6-29 Ocen ní p ímou porovnávací metodou byt .07

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2 (2012) - byt .08											
	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oce. objektu
				podlahová plocha	lokalita	garáž, park. stání	vybavení bytu	podlaží	úvaha znalce		K
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 100 000	0,85	935 000	0,838	1,000	1,00	0,90	1,00	1,03	0,78	1 198 718
2	1 110 000	0,85	943 500	1,05	1,000	0,98	0,89	1,00	1,03	0,94	1 003 723
3	620 000	0,85	527 000	0,78	0,940	0,98	0,88	1,02	1,03	0,67	786 567
4	1 190 000	0,85	1 011 500	1,23	0,940	1,00	0,89	1,00	1,03	1,07	945 327
5	1 230 000	0,85	1 045 500	1,05	0,980	0,98	0,86	1,00	1,03	0,90	1 161 667
6	1 290 000	0,85	1 096 500	1,02	0,940	0,98	0,90	1,02	1,03	0,89	1 232 022
7	1 696 000	0,85	1 441 600	1,14	0,980	0,98	0,84	1,02	1,03	0,96	1 501 667
8	895 000	0,85	760 750	0,92	0,960	0,96	0,85	1,02	1,03	0,75	1 014 333
9	1 500 000	0,85	1 275 000	1,14	0,980	0,96	0,80	1,02	1,03	0,90	1 416 667
10	995 000	0,85	845 750	0,92	0,960	0,96	0,91	1,00	1,03	0,80	1 057 188
Celkem pr m r										K	1 131 788
Sm rodatná odchylka										K	205 692
Pr m r bez sm rodatné odchylky										K	926 096
Pr m r se sm rodatnou odchylkou										K	1 337 480
Odhad ceny objektu										K	1 130 000
K1	Koeficient pom ru podlahové plochy										
K2	Koeficient úpravy vzhledem k p esné lokalit (preference)										
K3	Koeficient pro zohledn ní parkovacích dispozic										
K4	Koeficient úpravy na celkové vybavební bytové jednotky (okna, vytáp ní, sanitární za ízení, povrchy podlah, kuchy)										
K5	Koeficient pro zohledn ní polohy byt. jednotky v nemovitosti										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skute ná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce je stanovena na 0,85										
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
U oce ovaného objektu se p í ímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oce ovaným uvažují všechny											

Tabulka 6-30 Ocen ní p ímou porovnávací metodou byt .08

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2 (2012) - byt .09											
	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oce. objektu
				podlahová plocha	lokalita	garáž, park. stání	vybavení bytu	podlaží	úvaha znalce		K
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 100 000	0,85	935 000	0,842	1,040	1,04	0,88	1,00	1,03	0,83	1 126 506
2	1 110 000	0,85	943 500	1,05	1,040	1,02	0,87	1,00	1,03	1,00	943 500
3	620 000	0,85	527 000	0,78	0,980	1,02	0,86	1,02	1,03	0,71	742 254
4	1 190 000	0,85	1 011 500	1,24	0,980	1,04	0,87	1,00	1,03	1,13	895 133
5	1 230 000	0,85	1 045 500	1,05	1,020	1,02	0,84	1,00	1,03	0,95	1 100 526
6	1 290 000	0,85	1 096 500	1,03	0,980	1,02	0,88	1,02	1,03	0,95	1 154 211
7	1 696 000	0,85	1 441 600	1,15	1,020	1,02	0,82	1,02	1,03	1,02	1 413 333
8	895 000	0,85	760 750	0,92	1,000	1,00	0,83	1,02	1,03	0,80	950 938
9	1 500 000	0,85	1 275 000	1,15	1,020	1,00	0,78	1,02	1,03	0,96	1 328 125
10	995 000	0,85	845 750	0,92	1,000	1,00	0,89	1,00	1,03	0,85	995 000
Celkem pr m r										K	1 064 953
Sm rodatná odchylka										K	192 163
Pr m r bez sm rodatné odchylky										K	872 790
Pr m r se sm rodatnou odchylkou										K	1 257 116
Odhad ceny objektu										K	1 060 000
K1	Koeficient pom ru podlahové plochy										
K2	Koeficient úpravy vzhledem k p esné lokalit (preference)										
K3	Koeficient pro zohledn ní parkovacích dispozic										
K4	Koeficient úpravy na celkové vybavební bytové jednotky (okna, vytáp ní, sanitární za ízení, povrchy podlah, kuchy)										
K5	Koeficient pro zohledn ní polohy byt. jednotky v nemovitosti										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
	Koeficient úpravy na pramen zjišt ní ceny: skute ná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce je stanovena na 0,85										
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oce ovaného objektu se p í ímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oce ovaným uvažují všechny											

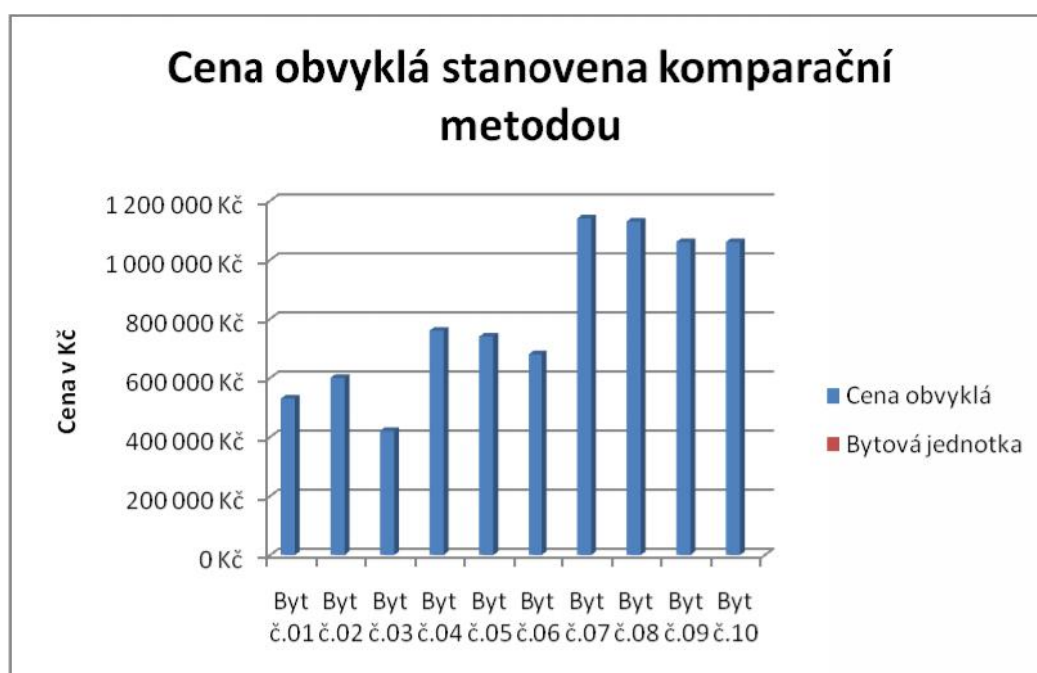
Tabulka 6-31 Ocen ní p ímou porovnávací metodou byt .09

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2 (2012) - byt . 10											
	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oce. objektu
				podlahová plocha	lokalita	garáž, park. stání	vybavení bytu	podlaží	úvaha znalce		K
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 100 000	0,85	935 000	0,881	1,040	1,00	0,90	0,98	1,03	0,83	1 126 506
2	1 110 000	0,85	943 500	1,10	1,040	0,98	0,89	0,98	1,03	1,01	934 158
3	620 000	0,85	527 000	0,82	0,980	0,98	0,88	1,00	1,03	0,72	731 944
4	1 190 000	0,85	1 011 500	1,30	0,980	1,00	0,89	0,98	1,03	1,15	879 565
5	1 230 000	0,85	1 045 500	1,10	1,020	0,98	0,86	0,98	1,03	0,96	1 089 063
6	1 290 000	0,85	1 096 500	1,08	0,980	0,98	0,90	1,00	1,03	0,96	1 142 188
7	1 696 000	0,85	1 441 600	1,20	1,020	0,98	0,84	1,00	1,03	1,03	1 399 612
8	895 000	0,85	760 750	0,97	1,000	0,96	0,85	1,00	1,03	0,81	939 198
9	1 500 000	0,85	1 275 000	1,20	1,020	0,96	0,80	1,00	1,03	0,97	1 314 433
10	995 000	0,85	845 750	0,97	1,000	0,96	0,91	0,98	1,03	0,85	995 000
Celkem pr m r										K	1 055 167
Sm rodatná odchylka										K	191 492
Pr m r bez sm rodatné odchylky										K	863 674
Pr m r se sm rodatnou odchylkou										K	1 246 659
Odhad ceny objektu										K	1 060 000
K1	Koeficient pom ru podlahové plochy										
K2	Koeficient úpravy vzhledem k p esné lokalit (preference)										
K3	Koeficient pro zohledn ní parkovacích dispozic										
K4	Koeficient úpravy na celkové vybavební bytové jednotky (okna, vytáp ní, sanitární za ízení, povrchy podlah, kuchy)										
K5	Koeficient pro zohledn ní polohy byt. jednotky v nemovitosti										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skute ná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce je stanovena na 0,85										
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
U oce ovaného objektu se p í ímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oce ovaným uvažují všechny											

Tabulka 6-32 Ocen ní p ímou porovnávací metodou byt . 10

	Typ	Podlahová plocha [m ²]	Lokalita	Příjmé porovnání (komparační)
Byt .01	1+1	42,90	Důlní - Boletice nad Labem	530 000 Kč
Byt .02	1+1	46,95	Důlní - Nové Město	600 000 Kč
Byt .03	1+1	33,31	Důlní - Staré Město	420 000 Kč
Byt .04	2+1	60,53	Důlní - Letná	760 000 Kč
Byt .05	2+1	62,10	Důlní - Nové Město	740 000 Kč
Byt .06	2+1	55,99	Důlní - Bynov	680 000 Kč
Byt .07	3+1	81,00	Důlní - Nové Město	1 140 000 Kč
Byt .08	3+1	85,90	Důlní - Letná	1 130 000 Kč
Byt .09	3+1	85,46	Důlní - Běziny	1 060 000 Kč
Byt .10	3+1	81,68	Důlní - centrum	1 060 000 Kč

Tabulka 6-33 Ocenění příjmovou porovnávací metodou souhrn



Obrázek 6-46 Graf ocenění příjmovou porovnávací metodou

Cena obvyklá pro jednotlivé typy kopíruje cenu zjištěnou, kdy je oproti zjištěným viditelný soubor nemovitostí 1+1, 2+1 a 3+1. Díky detailnější propracovanému vyhodnocení vybavení bytu se smazávají výraznější rozdíly v cenách oproti cenám zjištěným podle vyhlášky.

6.5 OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU

Při stanovování ceny obvyklé výnosovou metodou byl použit soubor dvaceti inzerovaných bytů rozdílných typů s tím, že se pro vyhodnocení každého bytu použilo Grubbsova testu pro ověření správnosti zvolené databáze.

Interakce je databáze tvořená na základě inzerovaných nabídek na pronájem, kde lze očekávat sjednání pronájmu za nabízenou cenu, bylo navíc jen použito upravujícího koeficientu ceny 0,98 pro všechny inzerované byty, jelikož ceny jsou smluvní, tudíž jsou variabilní, a pronajímač a nájemce se mohou domluvit na úlevách i bonusech.

Porovnávání se provádělo totožně jako v přímé metodě s tím rozdílem, že byl zjednodušen postup pro výpočet koeficientu vybavení, kdy se určilo pouze i je byt nadstandardní, standardní nebo podstandardní.

Po zjištění výše možného nájemného pro daný byt za jeden kalendářní měsíc se provedl výpočet na roční výnos a s tím bylo dále uvažováno.

Reprodukční a časová cena byla stanovena na základě předchozí nákladové metody podle vyhlášky, bližší popis postupu určování těchto cen je popsán v teoretické části.

Opravy a údržba byla stanovena jako 0,5 % z ceny reprodukční, správa nemovitosti pak představovala 7,5 % z ročních výnosů. Pojištění je velmi specifický náklad, který mnoho bankovních domů vykalkulovává rozdílně. Pro přesné stanovení by bylo potřeba vytvořit databázi a zjistit průměrnou cenu pojištění, jelikož výnosová metoda byla použita jako podpora, upustilo se od tvorby databáze, bylo tak stanoveno jako jedno promile z reprodukční ceny. Rezerva byla stanovena na 500 Kč paušálně.

Pro určení míry kapitalizace byla nejprve použita hodnota stanovena vyhláškou, kterou potvrzuje i cenový výstředník ministerstva financí, a to výše 5 %. Při porovnání s výslednými cenami, které vyšly v předchozích metodách, vykazovala výnosová metoda podstatně vyšší částky, proto se přistoupilo k přesnější metodě výpočtu na základě použití vytvořených databází za použití obvyklých cen a obvyklých nájmů (výnos). Nejprve se určilo nájemné a ceny za nemovitost vypočtené na jeden m². Pak ovšem vyvstal problém, jak zjistit výši nákladů, jež jsou nepochybně ve výši nájmu zahrnuté. Vcelku přesnou odpověď na to dává zákon o daních z příjmu, který v § 9 Příjmy z pronájmu stanovuje následující:

„(1) Příjmy z pronájmu, pokud nejde o příjmy uvedené v § 6 až 8, jsou

a) příjmy z pronájmu nemovitostí (jejich částí) nebo byt (jejich částí),

(3) Základem dan (dílům základem dan) jsou příjmy uvedené v odstavci 1 snížené o výdaje vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení (§ 5 odst. 2)

(4) Neuplatní-li poplatník výdaje prokazatelně vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, může je uplatnit ve výši 30 % z příjmů uvedených v odstavci 1.“

Zde je jasně popsán základ dan, který můžeme uvažovat za pomyslný eventuální čistý zisk. Příjmy jsou tedy sníženy o výdaje. Vezme-li se v úvahu, že v tšina inzerent nabízí pronájem bez energií, vodného a stočného, jsou tedy ostatní náklady zahrnuty v ceně. Odstavec 4 pak stanovuje, že lze uplatnit výdaje ve výši 30 % obdržných příjmů. Čistý eventuální zisk tedy dostaneme pomocí redukčního koeficientu 0,7.

Míra kapitalizace se pak vypočítá následujícím vzorcem:

$$i_r = \frac{\sum_{j=1}^n Z_j}{\sum_{j=1}^n COB_j} \quad ,kde [7 str. 297]$$

Z = průměrné roční nájemné na m^2 vynásobeno koef. 0,7

COB = průměrná cena obvyklá z databáze inzerovaných bytů na m^2

Výsledná míra kapitalizace pak byla, $i_r = 7,43 \%$

s touto je též dále uvažováno při samotném stanovení ceny obvyklé. Výpočtová část pro míru kapitalizace je v příloze 4.

Výnosová metoda - byt .01			
Výnosy z ročního nájemného	K		60 000,00
<i>Hodnoty a veličiny pro výpočet a výdaj</i>			
Podlahová plocha bytu	m2		42,90
Reprodukční cena všech staveb včetně služeb	RC	K	1 218 375,36
Čistá cena všech staveb včetně služeb	C	K	453 245,39
Podkládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T	Roky	30,00
Podkládané roční procento na údržbu a opravy	z RC	%	0,50
Míra kapitalizace roční pro výpočet a amortizace	u (%) ..i		3,00
Úroitel pro výpočet a amortizace	q		1,03
Výdaje spojené s ročním pronájmem			
Opravy a údržba na jeden rok	K		6 091,88
Správa nemovitosti	K		8 000,00
Amortizace - roční odpisy	K		5 770,00
Daň z nemovitosti pro lokalitu D ..ín	K		300,30
Pojištění promile z RC	K		1 218,38
Rezerva - jiné náklady	K		500,00
Výdaje celkem za rok	K		21 880,55
<i>Výpočet čistého eventálního zisku z ročního nájemného</i>			
Výnosy za rok			60 000,00
Výdaje za rok			-21 880,55
Čistý eventální zisk ročního nájemného			38 119,45
<i>Výpočet a výnosové hodnoty</i>			
Čistý eventální zisk ročního nájemného			38 119,45
Míra kapitalizace	%		7,43
Výnosová hodnota současněho stavu			513 048 K

6-35 Ocenění výnosovou metodou byt .01

Výnosová metoda - byt .02			
Výnosy z ročního nájemného	K		70 800,00
<i>Hodnoty a veličiny pro výpočet a výdaj</i>			
Podlahová plocha bytu	m2		46,95
Reprodukční cena všech staveb včetně služeb	RC	K	1 371 604,91
Čistá cena všech staveb včetně služeb	C	K	437 083,56
Podkládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T	Roky	30,00
Podkládané roční procento na údržbu a opravy	z RC	%	0,50
Míra kapitalizace roční pro výpočet a amortizace	u (%) ..i		3,00
Úroitel pro výpočet a amortizace	q		1,03
Výdaje spojené s ročním pronájmem			
Opravy a údržba na jeden rok	K		6 858,02
Správa nemovitosti	K		9 440,00
Amortizace - roční odpisy	K		5 564,00
Daň z nemovitosti pro lokalitu D ..ín	K		328,65
Pojištění promile z RC	K		1 371,60
Rezerva - jiné náklady	K		500,00
Výdaje celkem za rok	K		24 062,28
<i>Výpočet čistého eventálního zisku z ročního nájemného</i>			
Výnosy za rok			70 800,00
Výdaje za rok			-24 062,28
Čistý eventální zisk ročního nájemného			46 737,72
<i>Výpočet a výnosové hodnoty</i>			
Čistý eventální zisk ročního nájemného			46 737,72
Míra kapitalizace	%		7,43
Výnosová hodnota současněho stavu			629 041 K

Tabulka 6-34 Ocenění výnosovou metodou byt .02

Výnosová metoda - byt .03			
Výnosy z ro ního nájemného		K	48 000,00
<i>Hodnoty a veli iny pro výpo et výdaj</i>			
Podlahová plocha bytu		m2	33,31
Reproduk ní cena všech staveb v . p íslušenství	RC	K	935 155,97
asová cena všech staveb v etn p íslušenství	C	K	309 109,66
P edpokládaná doba kapitalizacepro amortizaci	T	Roky	30,00
P edpokládané ro ní procento na údržbu a opravy	z RC	%	0,50
Míra kapitalizace ro ní pro výpo et amortizace	u (%) ..i		3,00
Úro ítel pro výpo et amortizace	q		1,03
Výdaje spojené s ro ním pronájmem			
Opravy a údržba na jeden rok		K	4 675,78
Správa nemovitosti		K	6 400,00
Amortizace - ro ní odpisy		K	3 935,00
Da z nemovitosti pro lokalitu D ín		K	233,17
Pojišt ní promile z RC		K	935,16
Rezerva - jiné náklady		K	500,00
Výdeje celkem za rok		K	16 679,11
<i>Výpo et ístého eventuálního zisku z ro ního nájemného</i>			
Výnosy za rok			48 000,00
Výdeje za rok			-16 679,11
istý eventuální zisk ro ního nájemného			31 320,89
<i>Výpo et výnosové hodnoty</i>			
istý eventuální zisk ro ního nájemného			31 320,89
Míra kapitalizace		%	7,43
Výnosová hodnota sou asného stavu	421 546 K		

Tabulka 6-36 Ocen ní výnosovou metodou byt . 03

Výnosová metoda - byt .04			
Výnosy z ro ního nájemného		K	91 200,00
<i>Hodnoty a veli iny pro výpo et výdaj</i>			
Podlahová plocha bytu		m2	60,53
Reproduk ní cena všech staveb v . p íslušenství	RC	K	1 714 377,63
asová cena všech staveb v etn p íslušenství	C	K	609 818,08
P edpokládaná doba kapitalizacepro amortizaci	T	Roky	30,00
P edpokládané ro ní procento na údržbu a opravy	z RC	%	0,50
Míra kapitalizace ro ní pro výpo et amortizace	u (%) ..i		3,00
Úro ítel pro výpo et amortizace	q		1,03
Výdaje spojené s ro ním pronájmem			
Opravy a údržba na jeden rok		K	8 571,89
Správa nemovitosti		K	12 160,00
Amortizace - ro ní odpisy		K	7 763,00
Da z nemovitosti pro lokalitu D ín		K	423,71
Pojišt ní promile z RC		K	1 714,38
Rezerva - jiné náklady		K	500,00
Výdeje celkem za rok		K	31 132,98
<i>Výpo et ístého eventuálního zisku z ro ního nájemného</i>			
Výnosy za rok			91 200,00
Výdeje za rok			-31 132,98
istý eventuální zisk ro ního nájemného			60 067,02
<i>Výpo et výnosové hodnoty</i>			
istý eventuální zisk ro ního nájemného			60 067,02
Míra kapitalizace		%	7,43
Výnosová hodnota sou asného stavu	808 439 K		

Tabulka 6-37 Ocen ní výnosovou metodou byt . 04

Výnosová metoda - byt .05			
Výnosy z ročního nájemného		K	93 600,00
<i>Hodnoty a veličiny pro výpočet a výdaj</i>			
Podlahová plocha bytu		m2	62,10
Reprodukční cena všech staveb včetně služeb	RC	K	1 560 091,17
Čistá cena všech staveb včetně služeb	C	K	564 804,44
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T	Roky	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	z RC	%	0,50
Míra kapitalizace roční pro výpočet a amortizace	u (%) ..i		3,00
Úrovně pro výpočet a amortizace	q		1,03
Výdaje spojené s ročním pronájmem			
Opravy a údržba na jeden rok		K	7 800,46
Správa nemovitosti		K	12 480,00
Amortizace - roční odpisy		K	7 190,00
Daň z nemovitosti pro lokalitu D		K	434,70
Pojištění promile z RC		K	1 560,09
Rezerva - jiné náklady		K	500,00
Výdaje celkem za rok		K	29 965,25
<i>Výpočet čistého eventálního zisku z ročního nájemného</i>			
Výnosy za rok			93 600,00
Výdaje za rok			-29 965,25
Čistý eventální zisk ročního nájemného			63 634,75
<i>Výpočet a výnosové hodnoty</i>			
Čistý eventální zisk ročního nájemného			63 634,75
Míra kapitalizace		%	7,43
Výnosová hodnota současněho stavu			856 457 K

Tabulka 6-38 Ocenění výnosovou metodou byt .05

Výnosová metoda - byt .06			
Výnosy z ročního nájemného		K	81 600,00
<i>Hodnoty a veličiny pro výpočet a výdaj</i>			
Podlahová plocha bytu		m2	55,99
Reprodukční cena všech staveb včetně služeb	RC	K	1 616 466,97
Čistá cena všech staveb včetně služeb	C	K	554 018,69
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T	Roky	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	z RC	%	0,50
Míra kapitalizace roční pro výpočet a amortizace	u (%) ..i		3,00
Úrovně pro výpočet a amortizace	q		1,03
Výdaje spojené s ročním pronájmem			
Opravy a údržba na jeden rok		K	8 082,33
Správa nemovitosti		K	10 880,00
Amortizace - roční odpisy		K	7 053,00
Daň z nemovitosti pro lokalitu D		K	391,93
Pojištění promile z RC		K	1 616,47
Rezerva - jiné náklady		K	500,00
Výdaje celkem za rok		K	28 523,73
<i>Výpočet čistého eventálního zisku z ročního nájemného</i>			
Výnosy za rok			81 600,00
Výdaje za rok			-28 523,73
Čistý eventální zisk ročního nájemného			53 076,27
<i>Výpočet a výnosové hodnoty</i>			
Čistý eventální zisk ročního nájemného			53 076,27
Míra kapitalizace		%	7,43
Výnosová hodnota současněho stavu			714 351 K

Tabulka 6-39 Ocenění výnosovou metodou byt .06

Výnosová metoda - byt .07			
Výnosy z ro ního nájemného		K	122 400,00
<i>Hodnoty a veli iny pro výpo et výdaj</i>			
Podlahová plocha bytu		m2	81,00
Reproduk ní cena všech staveb v . p ísluženství	RC	K	2 343 546,43
asová cena všech staveb v etn p ísluženství	C	K	867 366,11
P edpokládaná doba kapitalizacepro amortizaci	T	Roky	30,00
P edpokládané ro ní procento na údržbu a opravy	z RC	%	0,50
Míra kapitalizace ro ní pro výpo et amortizace	u (%) ..i		3,00
Úro ítel pro výpo et amortizace	q		1,03
Výdaje spojené s ro ním pronájmem			
Opravy a údržba na jeden rok		K	11 717,73
Správa nemovitosti		K	16 320,00
Amortizace - ro ní odpisy		K	11 042,00
Da z nemovitosti pro lokalitu D ín		K	567,00
Pojišt ní promile z RC		K	2 343,55
Rezerva - jiné náklady		K	500,00
Výdeje celkem za rok		K	42 490,28
<i>Výpo et ístého eventuálního zisku z ro ního nájemného</i>			
Výnosy za rok			122 400,00
Výdeje za rok			-42 490,28
ístý eventuální zisk ro ního nájemného			79 909,72
<i>Výpo et výnosové hodnoty</i>			
ístý eventuální zisk ro ního nájemného			79 909,72
Míra kapitalizace		%	7,43
Výnosová hodnota sou asného stavu			1 075 501 K

Tabulka 6-40 Ocen ní výnosovou metodou byt . 07

Výnosová metoda - byt .08			
Výnosy z ro ního nájemného		K	127 200,00
<i>Hodnoty a veli iny pro výpo et výdaj</i>			
Podlahová plocha bytu		m2	85,90
Reproduk ní cena všech staveb v . p ísluženství	RC	K	2 485 316,52
asová cena všech staveb v etn p ísluženství	C	K	919 486,84
P edpokládaná doba kapitalizacepro amortizaci	T	Roky	30,00
P edpokládané ro ní procento na údržbu a opravy	z RC	%	0,50
Míra kapitalizace ro ní pro výpo et amortizace	u (%) ..i		3,00
Úro ítel pro výpo et amortizace	q		1,03
Výdaje spojené s ro ním pronájmem			
Opravy a údržba na jeden rok		K	12 426,58
Správa nemovitosti		K	16 960,00
Amortizace - ro ní odpisy		K	11 705,00
Da z nemovitosti pro lokalitu D ín		K	601,30
Pojišt ní promile z RC		K	2 485,32
Rezerva - jiné náklady		K	500,00
Výdeje celkem za rok		K	44 678,20
<i>Výpo et ístého eventuálního zisku z ro ního nájemného</i>			
Výnosy za rok			127 200,00
Výdeje za rok			-44 678,20
ístý eventuální zisk ro ního nájemného			82 521,80
<i>Výpo et výnosové hodnoty</i>			
ístý eventuální zisk ro ního nájemného			82 521,80
Míra kapitalizace		%	7,43
Výnosová hodnota sou asného stavu			1 110 657 K

Tabulka 6-41 Ocen ní výnosovou metodou byt . 08

Výnosová metoda - byt .09			
Výnosy z ro ního nájemného		K	116 400,00
<i>Hodnoty a veli iny pro výpo et výdaj</i>			
Podlahová plocha bytu		m2	85,46
Reproduk ní cena všech staveb v . p íslušenství	RC	K	2 429 207,42
asová cena všech staveb v etn p íslušenství	C	K	925 633,36
P edpokládaná doba kapitalizacepro amortizaci	T	Roky	30,00
P edpokládané ro ní procento na údržbu a opravy	z RC	%	0,50
Míra kapitalizace ro ní pro výpo et amortizace	u (%) ..i		3,00
Úro ítel pro výpo et amortizace	q		1,03
Výdaje spojené s ro ním pronájmem			
Opravy a údržba na jeden rok		K	12 146,04
Správa nemovitosti		K	15 520,00
Amortizace - ro ní odpisy		K	11 784,00
Da z nemovitosti pro lokalitu D ín		K	598,22
Pojišt ní promile z RC		K	2 429,21
Rezerva - jiné náklady		K	500,00
Výdeje celkem za rok		K	42 977,46
<i>Výpo et ístého eventuálního zisku z ro ního nájemného</i>			
Výnosy za rok			116 400,00
Výdeje za rok			-42 977,46
istý eventuální zisk ro ního nájemného			73 422,54
<i>Výpo et výnosové hodnoty</i>			
istý eventuální zisk ro ního nájemného			73 422,54
Míra kapitalizace		%	7,43
Výnosová hodnota sou asného stavu	988 190 K		

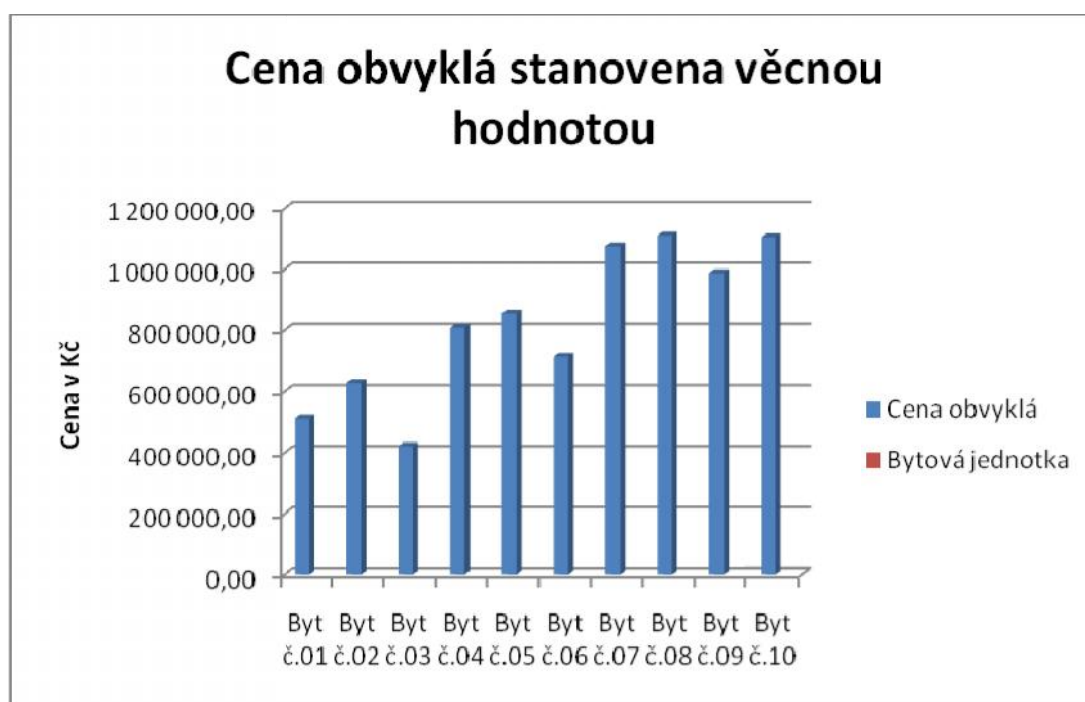
Tabulka 6-42 Ocen ní výnosovou metodou byt . 09

Výnosová metoda - byt .10			
Výnosy z ro ního nájemného		K	121 200,00
<i>Hodnoty a veli iny pro výpo et výdaj</i>			
Podlahová plocha bytu		m2	81,68
Reproduk ní cena všech staveb v . p íslušenství	RC	K	2 078 697,52
asová cena všech staveb v etn p íslušenství	C	K	734 959,93
P edpokládaná doba kapitalizacepro amortizaci	T	Roky	30,00
P edpokládané ro ní procento na údržbu a opravy	z RC	%	0,50
Míra kapitalizace ro ní pro výpo et amortizace	u (%) ..i		3,00
Úro ítel pro výpo et amortizace	q		1,03
Výdaje spojené s ro ním pronájmem			
Opravy a údržba na jeden rok		K	10 393,49
Správa nemovitosti		K	16 160,00
Amortizace - ro ní odpisy		K	9 356,00
Da z nemovitosti pro lokalitu D ín		K	571,76
Pojišt ní promile z RC		K	2 078,70
Rezerva - jiné náklady		K	500,00
Výdeje celkem za rok		K	39 059,95
<i>Výpo et ístého eventuálního zisku z ro ního nájemného</i>			
Výnosy za rok			121 200,00
Výdeje za rok			-39 059,95
istý eventuální zisk ro ního nájemného			82 140,05
<i>Výpo et výnosové hodnoty</i>			
istý eventuální zisk ro ního nájemného			82 140,05
Míra kapitalizace		%	7,43
Výnosová hodnota sou asného stavu	1 105 519 K		

Tabulka 6-43 Ocen ní výnosovou metodou byt . 10

	Typ	Podlahová plocha [m ²]	Lokalita	Výnos. met. (míra kap. 7,43%)
Byt .01	1+1	42,90	D ěn - Boletice nad Labem	513 048,00
Byt .02	1+1	46,95	D ěn - Nové M sto	629 041,00
Byt .03	1+1	33,31	D ěn - Staré M sto	421 546,00
Byt .04	2+1	60,53	D ěn - Letná	808 439,00
Byt .05	2+1	62,10	D ěn - Nové M sto	856 457,00
Byt .06	2+1	55,99	D ěn - Bynov	714 351,00
Byt .07	3+1	81,00	D ěn - Nové M sto	1 075 501,00
Byt .08	3+1	85,90	D ěn - Letná	1 110 657,00
Byt .09	3+1	85,46	D ěn - B eziny	988 190,00
Byt .10	3+1	81,68	D ěn - centrum	1 105 519,00

Tabulka 6-44 Ocen ění výnosovou metodou souhrn



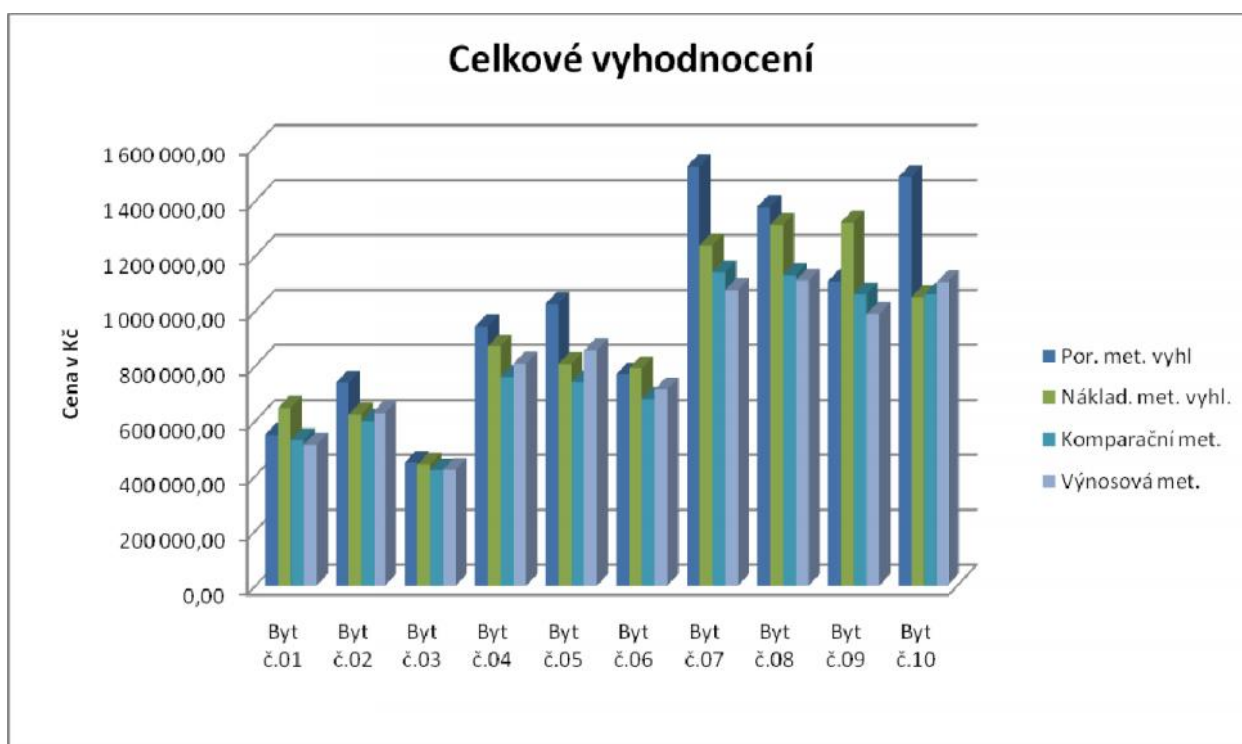
Obrázek 6-47 Graf porovnání ocen ění výnosovou metodou

Z velké ěsti platí vyhodnocení jako u kompara ění metody. Ukázalo se, že použití p epo ětané míry kapitalizace bylo lepší ešení než využití vyhláškové míry kapitalizace. Výnosová metoda stanovuje cenu u jednotlivých objekt ěch velmi blížící se metod ě kompara ění, u jednotlivých byt ěch rozdíl max. do 10 %. Výnosová metoda vlastn ě podporuje výstupy z kompara ění metody.

6.6 ZÁVĚRE NÉ ZHODNOCENÍ VŠECH POUŽITÝCH METOD

	Typ	Podlahová plocha [m ²]	Lokalita	Porovnávací metoda vyhláška	Nákladov. met. vyhláška	Průměrné porovnání (komparace)	Výnos. met. (míra kap. 7,43%)
Byt .01	1+1	42,90	Dřív - Boletice nad Labem	549 487,00	647 234,00	530 000,00	513 048,00
Byt .02	1+1	46,95	Dřív - Nové Město	739 023,00	624 155,00	600 000,00	629 041,00
Byt .03	1+1	33,31	Dřív - Staré Město	447 215,00	441 409,00	420 000,00	421 546,00
Byt .04	2+1	60,53	Dřív - Letná	943 440,00	870 820,00	760 000,00	808 439,00
Byt .05	2+1	62,10	Dřív - Nové Město	1 025 410,00	806 541,00	740 000,00	856 457,00
Byt .06	2+1	55,99	Dřív - Bynov	768 994,00	791 139,00	680 000,00	714 351,00
Byt .07	3+1	81,00	Dřív - Nové Město	1 524 990,00	1 238 599,00	1 140 000,00	1 075 501,00
Byt .08	3+1	85,90	Dřív - Letná	1 378 633,00	1 313 027,00	1 130 000,00	1 110 657,00
Byt .09	3+1	85,46	Dřív - Běžiny	1 107 808,00	1 321 804,00	1 060 000,00	988 190,00
Byt .10	3+1	81,68	Dřív - centrum	1 487 373,00	1 049 523,00	1 060 000,00	1 105 519,00

Tabulka 6-45 Závěrečné vyhodnocení



Obrázek 6-48 Graf závěrečného vyhodnocení

P i pohledu na záv re né vyhodnocení, tedy porovnání všech použitých metod, je do b e patrné, že ceny jsou p ibližn ve stejné hladin . Nejlépe toto zhodnocení vychází u bytu .3, kde výsledky všech použitých metod jsou konzistentní.

Extrémy ve vyhodnocení jsou u bytu . 7 a . 10 p i použití porovnávací metody podle vyhlášky, jak již bylo v díl ím hodnocení nazna eno, je to zp sobeno vyhodnocením indexu I_v , kdy je stavebn -technologický stav byt ozna en jako výborný. Jelikož toto ovšem nepotvrzují další použité metody, bylo by t eba znovu d sledn ji prozkoumat, zda toto zat íd ní je pln objektivní.

Z vlastního vyhodnocení a úvahy nad stanovením ceny obvyklé je patrné, že nejobjektivn jší výsledky pro stanovení ceny obvyklé vyplývají z metody výnosové. Výnosová metoda je totiž pr níkem zbylých ostatních. Z nákladové metody je použito ceny reproduk ní (zde je nutno zd raznit fakt, že je zapot ebí použít analytickou metodu opot ebení) a asové, ale naopak z kompara ní zase objektivn jší zhodnocení lokality a vybavení bytu. Dále pak bylo z databází pro kompara ní metodu také možno stanovit velmi reáln výši míry kapitalizace¹⁷. Odchylka proti ostatním metodám je do 10 %, u byt typu 1+1 a 2+1 je to v pr m ru pouze do 5 %.

Výnosová metoda v porovnání s ostatními			
	Pr m rná cena ostatních metod	Cena výnosová metoda	%
Byt .01	575 574,00	513 048,00	112,19
Byt .02	654 393,00	629 041,00	104,03
Byt .03	436 208,00	421 546,00	103,48
Byt .04	858 087,00	808 439,00	106,14
Byt .05	857 317,00	856 457,00	100,10
Byt .06	746 711,00	714 351,00	104,53
Byt .07	1 301 196,00	1 075 501,00	120,99
Byt .08	1 273 887,00	1 110 657,00	114,70
Byt .09	1 163 204,00	988 190,00	117,71
Byt .10	1 198 965,00	1 105 519,00	108,45
pr m rná výše procent. vyjád ení k ostatním met.			109,23
pr m rná výše procentuální vyjád ení k ostatním met.; bez extrém . 7 a . 10			107,86

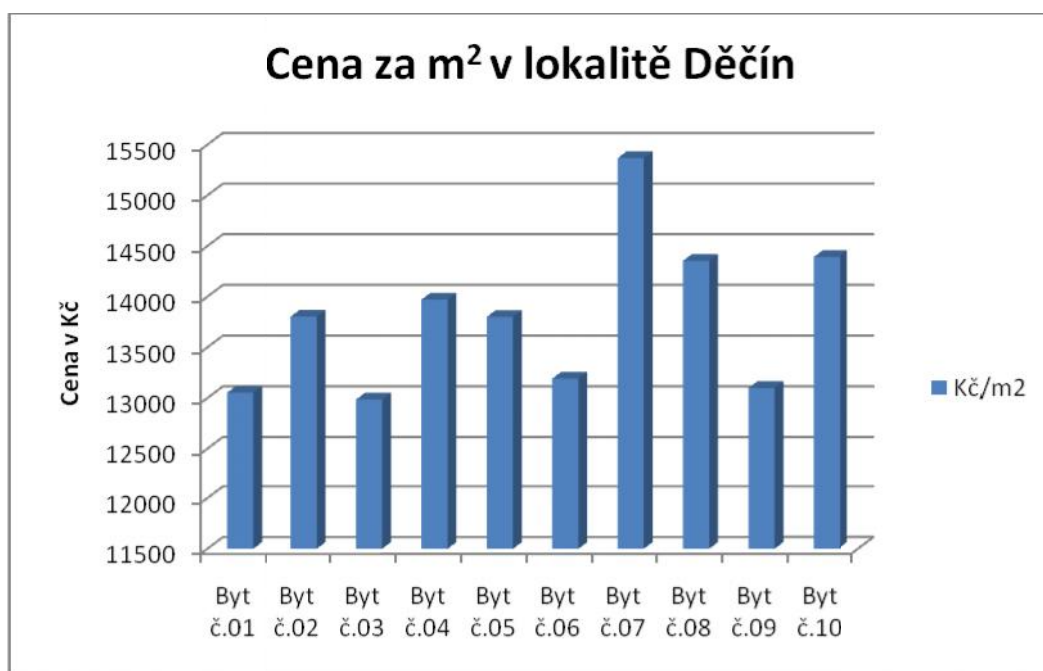
Tabulka 6-46 Výnosová metoda v porovnání s ostatními

¹⁷ Pozn. autora – jak již bylo uvedeno ve výnosové metod , je t eba vycházet ze zákona o daní z p íjmu, kdy lze použít na vy íslení výdaj 30 % z p íjmu

Z celé analýzy se vcelku přesně dá předpokládat, že všechny výsledné hodnoty stanoví cenu na jeden metr čtvereční podlahové plochy pro město Děčín. Z níže uvedených tabulek vyplývá cena na m² podlahové plochy, a to u bytů rekonstruovaných. Porovnáme-li to s hodnotou uvedenou ve vyhlášce, která činí 15 432 Kč /m², a výslednou hodnotou stanovenou prvním z všech zkoumaných metod, která činí 13 802 Kč /m², můžeme usoudit, že je v lokalitě malá kupní síla, a zhodnocení rekonstruovaných bytů není tak výnosné, jak by se na první pohled zdálo.

	Typ	Podlahová plocha [m ²]	Lokalita	Přepočítaná cena [Kč /m ²]
Byt .01	1+1	42,90	Děčín - Boletice nad Labem	13 052,00
Byt .02	1+1	46,95	Děčín - Nové Město	13 803,00
Byt .03	1+1	33,31	Děčín - Staré Město	12 985,00
Byt .04	2+1	60,53	Děčín - Letná	13 971,00
Byt .05	2+1	62,10	Děčín - Nové Město	13 802,00
Byt .06	2+1	55,99	Děčín - Bynov	13 192,00
Byt .07	3+1	81,00	Děčín - Nové Město	15 368,00
Byt .08	3+1	85,90	Děčín - Letná	14 355,00
Byt .09	3+1	85,46	Děčín - Běziny	13 099,00
Byt .10	3+1	81,68	Děčín - centrum	14 393,00
Průměrná cena na m ²				13 802,00

Tabulka 6-47 Stanovení ceny podlahové plochy v lokalitě Děčín k I.pol/2012



Obrázek 6-49 Graf ceny za m² podlahové plochy v lokalitě Děčín

7 ZÁV R

Tato diplomová práce si kladla za cíl porovnat jednotlivé zp soby oce ování nemovitosti typu byt v dané lokalit m sta D ín. Díl í ástí práce bylo posoudit náklady na rekonstrukci bytové jednotky s ohledem na zm nu výše ceny obvyklé oproti cen zjištné podle platné vyhlášky .3/2008 Sb.,“oce ovací vyhláška“, a to na základ vykalkulování cen stavebních úprav za pomoci položkového rozpo tu. Ocen ní jednotlivých byt bylo provedeno t mito zp soby:

- porovnávací metoda podle vyhlášky .3/2008 Sb.
- nákladová metoda podle vyhlášky .3/2008 Sb.
- komparativní metoda na základ vytvo ených databází byt
- podp rná metoda stanovení v cné hodnoty (výnosová metoda na základ vytvo ených databází)

Práce je d lena na t i ásti. V první ásti se zabývá teorií pro ocen ní byt , v druhé, praktické ásti, analýzou vlastních databází a stanovováním cen podle výše zmín ných zp sob ocen ní, a ve t etí p edkládá jednotlivé databáze, díl í výpo ty a podklady pro vlastní ocen ní.

V teoretické ásti práce objas uje základní pojmy a vlastní metody pro ocen ní. Reflektuje makroekonomický vliv na trh nemovitostí a popisuje lokalitu D ín, zejména její geografické umíst ní a kulturn -sociální aspekty. Tyto skute nosti byly podstatné p i ur ování preferencí dané lokality, jak je v teoretické ásti uvedeno a nastín no, nep íznivý dopad na cenu m la lokalita Boletice nad Labem, v níž trvale žijí konfliktní národnostní menšiny.

Praktická ást za íná popisem jednotlivých byt , jejich fotografiemi, umíst ní v lokalit a stanovením podlahové plochy podle informací z katastru nemovitostí, viz. p íloha . 1. Následuje porovnávací metoda podle vyhlášky, ve které jsou d ležitými aspekty index I_t , ve kterém je zohledn na nižší poptávka v í nabídce, jak již bylo popsáno v kapitole Trh nemovitostí, a index I_v , jenž vystihuje stavebn -technologický stav bytu s reflexí na celkové stá í nemovitosti. Zde bylo u všech bytových jednotek použito nadstandardního vybavení bytu (rekonstrukce), a k tomu byl jeho stav uvažován nejmén za dobrý s pravidelnými údržbami.

Dále byla použita metoda nákladová, ve které byl uvažován jednotný koeficient K_p - pro m sto D ín. V souvislosti s výpo tem opot ebení stavby byla zvolena analytická

metoda, která reflektuje opotřebení jednotlivých prvků dlouhodobé a krátkodobé životnosti s ohledem na jejich dílčí životnost v konstrukci přesněji, a tak lépe zohlední oválnou rekonstrukce jednotlivých bytů, ale i stavební úpravy na celém bytovém domu (zateplení, střešní). V této části bylo provedeno i porovnání právě analytické metody s metodou lineární doplnění položkové náklady na rekonstrukci. Závažný fakt v tomto vyhodnocení byl ten, že lineární metoda uvažuje opotřebení procentuálně jak pro dílčí část bytu, tak pro celou stavbu stejnoměrně. Na první pohled se tak z dosažených výsledků může zdát, že použití tohoto postupu je správné, nicméně nesmí se opominout, že v analytické metodě byly zohledněny i úpravy na celém objektu, proto výsledné porovnání může být u některých bytů zkreslené.

Ve třetí metodě, metodě komparativní, se analyzovalo celkem deset bytových jednotek v rozdělení podle jejich dispozice 1+1, 2+1, 3+1, kdy bylo ke každé dispozici použito deseti srovnávacích inzerovaných objektů, a to na základě porovnání jednotlivých parametrů (viz. koeficienty K1-K6). U koeficientu vybavení bylo zvlášť určována vlastní kvalita vybavení bytu, ta potom přesně reflektovala porovnávaný objekt s databází. Následně se výsledné hodnoty dále analyzovaly Grubbsovým testem pro zamezení hrubé chyby nebo neadekvátního srovnávacího objektu.

Poslední podřídná metoda, metoda výnosová, analyzovala vyhodnocované objekty přes databázi dvaceti inzerovaných nájmsů s použitím kapitalizovaných budoucích výnosů, kdy určovala měsíční nájemné na m² podlahové plochy. Zde se jako nejzávažnější indikátor v analýze projevila míra kapitalizace, která stanovená z prováděcího předpisu nemusí vždy správně odrážet aktuální vývoj na trhu v dané lokalitě. Proto bylo využito alternativy, kdy míra kapitalizace byla stanovena na základě poměru obvyklého nájemného na eventuelní čistý roční zisk a ceny obvyklé zjištěné. I tyto hodnoty dále byly analyzovány Grubbsovým testem pro zamezení hrubé chyby nebo neadekvátního srovnávacího objektu.

V poslední části práce je celkové vyhodnocení a také zamyšlení nad dosaženými výsledky, z kterých vyplývá jako optimální metoda pro stanovení ceny obvyklé ve vybrané lokalitě metoda výnosová. Metoda výnosová je přinejmenším jak vyhláškové nákladové metody, tak metody komparativní. Při vytvoření porovnávací databáze s reálně prodanými nemovitostmi (tedy koef. redukce ceny = 1) by pak metoda byla velmi přesná. Při poměru všech dosažených výsledků na cenu za jeden metr čtvereční je pak patrný odraz kupní síly v dané lokalitě.

Závěrem je ještě nutno dodat, že při tvorbě všech analýz bylo použito propracovaných tabulkových procesorů, které mezi sebou byly vzájemně propojeny a tvořily tak silný nástroj pro samotné vyhodnocení, zde jsou bohužel patrné pouze výstupy.

SEZNAM LITERATURY

- [1] Ob anský zákoník. In: *40/1964 Sb.* 1964, v platném zn ní.
- [2] Zákon ob anský zákoník. In: *89/2012 Sb.* 2014.
- [3] Zákon o územním plánování a stavebním ádu: stavební zákon. In: *183/2006 Sb.* 2007, v platném zn ní.
- [4] Zákon eské národní rady o katastru nemovitostí eské republiky: katastrální zákon. In: *344/1992 Sb.* 1993, v platném zn ní.
- [5] Zákon o oce ování majetku a o zm n n kterých zákon : zákon o oce ování majetku. In: *151/1997 Sb.* 1998, v platném zn ní.
- [6] Vyhláška o provedení n kterých ustanovení zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku a o zm n n kterých zákon , ve zn ní pozd jších p edpis : oce ovací vyhláška. In: *3/2008 Sb.* 2008, v platném zn ní. **S POSLEDNÍ ÚPRAVOU VYHL. 387/2011**
- [7] **BRADÁ , A.:** *Teorie oce ování nemovitostí:* 8. vydání, Brno: CERM, 2009, 735 s., ISBN 978-80-7204-630-0
- [8] Zákon, kterým se upravují n které spoluvlastnické vztahy k budovám a n které vlastnické vztahy k byt m a nebytovým prostor m a dopl ují n které zákony: zákon o vlastnictví byt . In: *72/1994 Sb.* 1994, v platném zn ní.
- [9] Vyhláška ministerstva financí eské republiky o cenách staveb, pozemk , trvalých porost , úhradách za z ízení práva osobního užívání pozemk a náhradách za do asné užívání pozemk . In: *393/1991 Sb.* 1991.
- [10] Vyhláška Úst ední správy pro rozvoj místního hospodá ství o úhrad za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu. In: *60/1964 Sb.* 1964.
- [11] Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o zm n zákona . 40/1964 Sb., ob anský zákoník, ve zn ní pozd jších p edpis . In: *107/2006 Sb.* 2006, v platném zn ní.
- [12] Vypracoval odbor bytové politiky, M. p. (ervenec 2007). www.mmr.cz. Na teno z Komentá k zákonu . 107/2006 Sb., o jednostrannémzvyšování nájemného z bytu a o zm n zákona . 40/1964 Sb., ob anský zákoník, ve zn ní pozd jších p edpis : <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=3e8f1907-44db-4be5-adfc-9ef9df7e5f01>

- [13] Vyhláška o technických požadavcích na stavby, In: 268/2009, v platném znění
- [14] Zákon o dani z přidané hodnoty. In: 235/2004 Sb. 2004, v platném znění.
- [15] **BRADÁČOVÁ, I. Š.** (2010). *Diplomová práce - Zjištění a specifikace víceprací a méně prací u stavebních dodávek a prací.* Brno.
- [16] **Vymezení pojmů dle SN ISO 6707-1 (730000).**
- [17] **Český statistický úřad.** (2012). *http://www.czso.cz.* Na tento z Analýza bytové výstavby v roce 2011: <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/821512t12.doc>
- [18] **Vechová, I. B.** (15. 11. 2010). *http://www.mmdecin.cz.* Na tento z **Charakteristika okresu Decín:** <http://www.mmdecin.cz/mesto-a-okoli/mesto-decin.html>
- [19] (7. 2011). *http://www.mmdecin.cz.* Na tento z **Strategický plán rozvoje Města Decín II.**
- [20] **NOVINKY.** www.novinky.cz. *Chytrá rekonstrukce bytového jádra zvětsila koupelnu.* [Online] 2012. <http://www.novinky.cz/bydleni/rekonstrukce/263170-chytra-rekonstrukce-bytoveho-jadra-zvetsila-koupelnu.html>.

SEZNAM OBRÁZK

Obrázek 2-1 Maslowova pyramida pot eb	18
Obrázek 2-2 Rozm ry sv tlé výšky v podkroví	24
Obrázek 2-3 Ilustrativní ukázka lodžie	25
Obrázek 2-4 Ilustrativní ukázka balkonu	26
Obrázek 2-5 Ilustrativní ukázka terasy	26
Obrázek 3-1 Graf tržní rovnováhy	32
Obrázek 3-2 Dokon ené byty v krajích eské republiky - rok 2011	34
Obrázek 3-3 Dokon ené byty podle velikosti v roce 2011 (bytové domy)	34
Obrázek 5-1 Prav ická brána	44
Obrázek 5-2 Znak m sta D ín	45
Obrázek 5-3 Vlajka m sta D ín	45
Obrázek 5-4 D ínský most - Nový most	45
Obrázek 5-5 Katastrální území m sta D ín	46
Obrázek 5-6 Výstavní sál d ínského zámku	48
Obrázek 5-7 D ínský zámek - pta í perspektiva	48
Obrázek 6-1 Byt . 01 - Letecký snímek	49
Obrázek 6-2 Byt . 01 - Pr elí bytového domu	49
Obrázek 6-3 Byt . 01 - vybavení po rekonstrukci 2	50
Obrázek 6-4 Byt . 01 – vybavení po rekonstrukci 1	50
Obrázek 6-5 Byt . 02 - Letecký snímek	51
Obrázek 6-6 Pohled na celý byt. d m pro . 02	51
Obrázek 6-7 Byt . 02 - vybavení po rekonstrukci 1	52
Obrázek 6-8 Byt . 02 - vybavení po rekonstrukci 2	52
Obrázek 6-9 Pohled na celý byt. d m pro . 03	53
Obrázek 6-10 Byt . 03 - Letecký snímek	53
Obrázek 6-11 Byt . 03 - vybavení po rekonstrukci 1	54

Obrázek 6-12 Byt . 03 - vybavení po rekonstrukci 2	54
Obrázek 6-13 Byt . 04 –	55
Obrázek 6-14 Pohled na celý byt. d m pro . 04.....	55
Obrázek 6-15 Byt . 04 - vybavení po rekonstrukci 1	56
Obrázek 6-16 Byt . 04 - vybavení po rekonstrukci 2	56
Obrázek 6-17 Byt . 05 - Letecký snímek	57
Obrázek 6-18 Pohled na celý byt. d m pro . 05.....	57
Obrázek 6-19 Byt . 05 - vybavení po rekonstrukci 2	58
Obrázek 6-20 Byt . 05 - vybavení po rekonstrukci 1	58
Obrázek 6-21 Pohled na celý byt. d m pro . 06.....	59
Obrázek 6-22 Byt . 06 - Letecký snímek	59
Obrázek 6-23 Byt . 06 - vybavení po rekonstrukci 1	60
Obrázek 6-24 Byt . 06 - vybavení po rekonstrukci 2	60
Obrázek 6-25 Byt . 07 - vybavení po rekonstrukci 1	61
Obrázek 6-26 Pohled na celý byt. d m pro . 07.....	61
Obrázek 6-27 Byt . 07 - Letecký snímek	61
Obrázek 6-28 Byt . 07 - vybavení po rekonstrukci 3	62
Obrázek 6-29 Byt . 07 - vybavení po rekonstrukci 2	62
Obrázek 6-30 Byt . 08 - Letecký snímek	63
Obrázek 6-31 Pohled na celý byt. d m pro . 08.....	63
Obrázek 6-32 Byt . 08 - vybavení po rekonstrukci 2	64
Obrázek 6-33 Byt . 08 - vybavení po rekonstrukci 1	64
Obrázek 6-34 Byt . 09 - Letecký snímek	65
Obrázek 6-35 Pohled na celý byt. d m pro . 09.....	65
Obrázek 6-36 Byt . 09 - vybavení po rekonstrukci 1	66
Obrázek 6-37 Byt . 09 - vybavení po rekonstrukci 2	66
Obrázek 6-38 Pohled na celý byt. d m pro . 10.....	67

Obrázek 6-39 Byt . 10 - Letecký snímek	67
Obrázek 6-40 Byt . 10 - vybavení po rekonstrukci 1	68
Obrázek 6-41 Byt . 10 - vybavení po rekonstrukci 2.....	68
Obrázek 6-42 Graf - vyhodnocení porovnávací metody podle vyhlášky	80
Obrázek 6-43 Rekonstruované bytové jádro - ilustra ní obrázek.....	81
Obrázek 6-44 P vodní bytové jádro - ilustra ní obrázek	81
Obrázek 6-45 Graf vyhodnocení nákladového zp sobu.....	103
Obrázek 6-46 Graf ocen ní p ímou porovnávací metodou	115
Obrázek 6-47 Graf porovnání ocen ní výnosovou metodou.....	123
Obrázek 6-48 Graf záv re ného vyhodnocení	124
Obrázek 6-49 Graf ceny za m2 podlahové plochy v lokalit Ď ín.....	126

SEZNAM TABULEK

Tabulka 2-1 Obydlené byty podle SÚ, celá R.....	19
Tabulka 2-2 Domy podle obydlivosti, druhu domu a vlastníka.....	19
Tabulka 2-3 Zjednodušení bytových kategorií	22
Tabulka 3-1 Počet dokončených bytů 1998 - 2011 podle druhu objekt	33
Tabulka 5-1 Obyvatelstvo podle národnosti SU - pro celý okres	47
Tabulka 6-1 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .01	70
Tabulka 6-2 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .02.....	71
Tabulka 6-3 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .03.....	72
Tabulka 6-4 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .04.....	73
Tabulka 6-5 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .05.....	74
Tabulka 6-6 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .06.....	75
Tabulka 6-7 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .07.....	76
Tabulka 6-8 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .08.....	77
Tabulka 6-9 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .09.....	78
Tabulka 6-10 Porovnávací. met. podle vyhlášky byt .10.....	79
Tabulka 6-11 Porovnávací. met. podle vyhlášky srovnání.....	80
Tabulka 6-12 Ocenění nákladovou metodou byt . 01	84
Tabulka 6-13 Ocenění nákladovou metodou byt . 02	86
Tabulka 6-14 Ocenění nákladovou metodou byt . 03	88
Tabulka 6-15 Ocenění nákladovou metodou byt . 04.....	90
Tabulka 6-16 Ocenění nákladovou metodou byt . 05	92
Tabulka 6-17 Ocenění nákladovou metodou byt . 06.....	94
Tabulka 6-18 Ocenění nákladovou metodou byt . 07	96
Tabulka 6-19 Ocenění nákladovou metodou byt . 08.....	98
Tabulka 6-20 Ocenění nákladovou metodou byt . 09.....	100
Tabulka 6-21 Ocenění nákladovou metodou byt . 10.....	102

Tabulka 6-22 Ocenění nákladovou souhrn všech byt	103
Tabulka 6-23 Ocenění p ímou porovnávací metodou byt . 1	105
Tabulka 6-24 Ocenění p ímou porovnávací metodou byt . 02	106
Tabulka 6-25 Ocenění p ímou porovnávací metodou byt . 03	107
Tabulka 6-26 Ocenění p ímou porovnávací metodou byt . 04	108
Tabulka 6-27 Ocenění p ímou porovnávací metodou byt . 05	109
Tabulka 6-28 Ocenění p ímou porovnávací metodou byt . 06	110
Tabulka 6-29 Ocenění p ímou porovnávací metodou byt . 07	111
Tabulka 6-30 Ocenění p ímou porovnávací metodou byt . 08	112
Tabulka 6-31 Ocenění p ímou porovnávací metodou byt . 09	113
Tabulka 6-32 Ocenění p ímou porovnávací metodou byt . 10	114
Tabulka 6-33 Ocenění p ímou porovnávací metodou souhrn	115
Tabulka 6-34 Ocenění výnosovou metodou byt . 02	118
6-35 Ocenění výnosovou metodou byt . 01	118
Tabulka 6-36 Ocenění výnosovou metodou byt . 03	119
Tabulka 6-37 Ocenění výnosovou metodou byt . 04	119
Tabulka 6-38 Ocenění výnosovou metodou byt . 05	120
Tabulka 6-39 Ocenění výnosovou metodou byt . 06	120
Tabulka 6-40 Ocenění výnosovou metodou byt . 07	121
Tabulka 6-41 Ocenění výnosovou metodou byt . 08	121
Tabulka 6-42 Ocenění výnosovou metodou byt . 09	122
Tabulka 6-43 Ocenění výnosovou metodou byt . 10	122
Tabulka 6-44 Ocenění výnosovou metodou souhrn	123
Tabulka 6-45 Záv re né vyhodnocení.....	124
Tabulka 6-46 Výnosová metoda v porovnání s ostatními	125
Tabulka 6-47 Stanovení ceny podlahové plochy v lokalit Ď ín k I.pol/2012.....	126

SEZNAM ZKRATEK

BDR -	Bundesrepublik Deutschland, Spolková republika Německo
SÚ -	Český statistický úřad
ZTI -	Zdravotechnické instalace
TZB -	Technické zařízení budov
VRN -	Vedlejší rozpočtové náklady
ZRN -	Základní rozpočtové náklady
MJ -	Měrná jednotka
Ob Z -	Občanská zákoník (v platném znění)
ŽO -	Živnostenské oprávnění
PP -	Podlahová plocha
Kp -	Koeficient prodejnosti
1. NP -	první nadzemní podlaží

SEZNAM P ÍLOH

P íloha . 1 – Díl í informace z katastru nemovitostí k byt m

P íloha . 2 – Položky pro rozpo et

P íloha . 3 – Vyhodnocovací tabulka pro kompara ní metodu + Grubbs v test

P íloha . 4 – Vyhodnocovací tabulka pro výnosovou metodu + Grubbs v test

P íloha . 5 – Databáze byt

P íloha . 6 – Stanovení míry kapitalizace