



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO BYTOVÉ JEDNOTKY V TYPOVÝCH DOMECH V OKRAJOVÝCH ČÁSTECH MĚSTA BRNA

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF VALUATION OF FLAT UNITS IN STANDARDIZED
HOUSES ON THE OUTSKIRTS OF BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ING. ALENA VOVSOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. ZDENĚK URBÁNEK

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2011/12

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Alena Vovsová

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 bytové jednotky v typových domech v okrajových částech města Brna

v anglickém jazyce:

Comparison of Selected Methods of Valuation of Flat Units in Standardized Houses on the Outskirts of Brno

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Ocenit nemovitost typu byt vybranými způsoby ocenění, a to zjištěním administrativní ceny, posouzením výnosové hodnoty, cenou stanovenou metodou přímého porovnání a následně stanovení obvyklé ceny na základě uvedených způsobů ocenění.

Dílním úkolem bude provést administrativní ocenění podle aktuálně platného oceňovacího předpisu. Následně bude provedeno ocenění bytů vhodnými způsoby ocenění. Součástí diplomové práce bude porovnání a statistické vyhodnocení zjištěných cen a vzájemné porovnání jednotkových cen bytů v různých částech města Brna.

Přílohy: orientační mapa s vyznačením polohy posuzovaných bytových jednotek, informace z realitních serverů.

Cíle diplomové práce:

Analýza jednotkových cen bytových jednotek s ohledem na stavebně technický stav v různých lokalitách města Brna. Porovnání obvyklé ceny zjištěné v této diplomové práci s reálně dosaženými cenami.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí: 8 v. Brno: Vydavatelství CERM, 2009, 735 s., ISBN 978-80-7204-630-0.

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

DUŠEK, D. J. Základy oceňování nemovitostí 2. vyd. Praha: Oeconomica, 2006, 134 s., ISBN 80-245-1061-8

KORYTÁROVÁ, J., SÁDLÍK, J., SCHUSTEROVÁ J. Základy ekonomie 1. vyd. Brno: Cerm, 1995, 194 s., ISBN 80-214-0607-0

Internetové zdroje.


Zákony a vyhlášky.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Zdeněk Urbánek

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 srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt v městských částech Brna, a to konkrétně bytů v panelových zástavbách. Teoretická část popisuje základní pojmy spojené s oceňováním, popisuje metody oceňování a také oceňované lokality. Praktická část je zaměřena na ocenění bytů, a to dle platného cenového předpisu a to porovnávacím způsobem, porovnávacím způsobem (metodou přímého porovnání) a výnosovou metodou pro stanovení obvyklé ceny.

Abstract

This diploma thesis is focused on the comparison of selected methods of apartment valuation in the location of Brno, in specific on the apartment - high-rise block. The theoretical part describes the basic notions connected with valuation, describes the methods of valuation and also the valuated locations itself. The practical part deals with the apartment valuation using these methods - the method according to price provision, specifically comparative technique, then the comparative method itself but not according to price provision and finally using the yield method for an assessment of the current price.

Klíčová slova

Nemovitost, byt, jednotka, součást a příslušenství věci, vlastnictví, cena, hodnota, nabídka, poptávka, ocenění podle cenového předpisu, metoda přímého porovnání, výnosová metoda, obvyklá cena.

Keywords

A real property, an apartment, an accommodation unit, a floor area, a part and an adjunct of an object, an ownership, a price, a worth, an offer, a demand, a valuation using price provision, method of a direct comparison, yield method, a current price.

Bibliografická citace

VOVSOVÁ, A. Srovnání vybraných způsobů ocenění pro bytové jednotky v typových domech v okrajových částech města Brna. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2012. 170 s. 218 příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Zdeněk Urbánek

Prohlášení

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

V Brně dne 25. května 2012

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat všem, kteří mi byli nápomocní při vypracování této diplomové práce. Především děkuji vedoucímu diplomové práce Ing. Zdeňkovi Urbánkovi za odbornou pomoc a další cenné rady a připomínky.

OBSAH

1	ÚVOD.....	10
2	VYMEZENÍ POJMŮ	11
2.1	Nemovitost	11
2.1.1	<i>Stavba</i>	11
2.1.2	<i>Pozemek</i>	12
2.2	Jednotka, byt a nebytové prostory	13
2.3	Součást věci a příslušenství	15
2.4	Vlastnictví spojené s bydlením.....	16
2.4.1	<i>Vlastnické právo</i>	16
2.4.2	<i>Nabývání vlastnictví</i>	17
2.4.3	<i>Spoluvlastnictví</i>	17
2.4.4	<i>Vlastnictví společných částí domu</i>	18
2.4.5	<i>Převod a přechod vlastnictví jednotky</i>	18
2.4.6	<i>Společenství vlastníků jednotek</i>	18
2.4.7	<i>Prohlášení vlastníka</i>	19
2.4.8	<i>Práva a povinnosti vlastníků jednotek (citováno z [8])</i>	20
2.5	Ceny nemovitostí.....	21
2.5.1	<i>Cena, hodnota</i>	21
3	VYBRANÉ MĚSTSKÉ ČÁSTÍ MĚSTA BRNA.....	24
3.1	Brno - Bystrc	24
3.2	Brno - Starý Lískovec.....	26
3.3	Brno - Bohunice	27
3.4	Brno - Nový Lískovec	28
3.5	Brno - Kohoutovice	29
3.6	Brno - Jundrov	30

3.7	Brno - Komín.....	31
3.8	Brno - Řečkovice.....	32
3.9	Brno - sever	33
3.9.1	<i>Lesná.....</i>	34
3.10	Brno - Líšeň.....	35
3.11	Brno - Slatina.....	36
4	PANELOVÉ STAVBY	37
4.1	Bytové domy	37
4.2	Hlavní provozní zásady	38
4.2.1	<i>Funkční části budov.....</i>	38
4.2.2	<i>Zábradlí v budovách.....</i>	38
4.2.3	<i>Balkóny, lodžie a arkýře</i>	38
4.3	Konstrukční systémy vícepodlažních budov	39
4.3.1	<i>Vymezení pojmů.....</i>	39
4.3.2	<i>Stavební soustavy panelových domů.....</i>	39
4.3.3	<i>Nejpoužívanější typy panelových domů v Brně</i>	40
4.3.4	<i>Problémy spojené s panelovými domy.....</i>	41
4.3.5	<i>Nejčastější rekonstrukce spojené s panelovými domy.....</i>	42
5	POPIS SITUACE NA TRHU	43
5.1	Faktory ovlivňující hodnotu a prodejnost bytů.....	44
5.2	Popis situace na trhu v městě Brně.....	45
5.3	Financování bytových domů	46
6	OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK	47
6.1	Použité metody ocenění.....	47
6.1.1	<i>Porovnávací způsob oceňování podle cenového předpisu.</i>	47
6.1.2	<i>Metoda přímého porovnání</i>	48
6.1.3	<i>Výnosová metoda.....</i>	49

6.2	Přehled oceňovaných bytů.....	52
6.2.1	<i>Stručný přehled oceňovaných bytů.....</i>	<i>64</i>
6.3	Ocenění výnosovou metodou	65
6.3.1	<i>Rekapitulace ocenění bytů 2+kk, 2+1 výnosovou metodou</i>	<i>76</i>
6.3.2	<i>Výsledné ceny bytů zjištěné výnosovou metodou.....</i>	<i>88</i>
6.4	Ocenění metodou přímého porovnání	90
6.4.1	<i>Rekapitulace ocenění bytů 2+kk, 2+1 metodou přímého porovnání</i>	<i>105</i>
6.4.2	<i>Rekapitulace zjištěných cen metodou přímého porovnání</i>	<i>121</i>
6.5	Ocenění porovnávací metodou podle oceňovacího předpisu	123
6.5.1	<i>Výsledné ceny bytů 2+kk, 2+1 zjištěné podle cenového předpisu.....</i>	<i>140</i>
6.5.2	<i>Výsledné ceny bytů zjištěné podle cenového předpisu.....</i>	<i>157</i>
6.6	Cenová mapa	159
6.7	Shrnutí oceňovaných nemovitostí	161
6.7.1	<i>Komparace stanovené obvyklé (obecné, tržní) ceny s cenami z cenové mapy</i>	<i>163</i>
7	ZÁVĚR.....	165
8	POUŽITÁ LITERATURA	167
9	SEZNAM PŘÍLOH.....	170

1 ÚVOD

Proč oceňovat nemovitost? Každý vlastník má právo se svým majetkem vynakládat podle svého vlastního uvážení. Nemovitost může prodat, darovat, rozdělit, směnit, vložit do majetku firmy, ale také může o nemovitost přijít, např. při exekuci nebo při soudním sporu.

Pro všechny tyto případy je nutné znát hodnotu či cenu předmětné nemovitosti. Ať už je to pro stanovení výše daně, pro zjištění hodnoty vkládaného majetku nebo stanovení vyvolávací ceny pro aukci. Proto je nutné ocenit nemovitost znaleckým posudkem. Ocenění je upraveno příslušnými zákony.

Cílem této práce je analýza jednotkových cen bytových jednotek typu panel v různých lokalitách města Brna. Srovnání je provedeno různými způsoby ocenění pro nemovitost typu byt, konkrétně bytových jednotek o velikosti 2+kk, 2+1 a 3+1 (celkem 22 objektů).

V úvodní části je definováno několik zásadních pojmů při oceňování nemovitostí. Pojmy jsou definovány z občanského zákoníku, ze stavebního zákona, z katastrálního zákona, ze zákona o oceňování majetku, ze zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Třetí kapitola je věnována vybraným městským částem města Brna. Zde se setkáme se stručným popisem jednotlivých lokalit.

Čtvrtá kapitola se zabývá bytem ze stavebního hlediska. Dozvíme se hlavní provozní zásady, konstrukční systémy vícepodlažních budov a nejčastější rekonstrukce spojené s panelovými domy a nejpoužívanější typy panelových domů v Brně.

Další kapitola se orientuje na vyrovnání nabídky s poptávkou a jejich vlivu na cenu. Také je zde popsána situace na trhu ve vybraných lokalitách.

Šestá kapitola se věnuje samotnému oceňování 22 bytových jednotek. Nejdříve je provedeno ocenění pomocí obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí, a to výnosovou metodou a porovnávací metodou, poté je provedeno ocenění podle vyhlášky č. 456/2008 Sb. Cílem práce je stanovení obvyklé ceny pro nemovitost typu byt podle odborného hodnocení a názoru.

2 VYMEZENÍ POJMŮ

2.1 NEMOVITOST

Občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění dalších předpisů) definuje nemovitost v §119 jako věci movité nebo nemovité a nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

2.1.1 Stavba

Stavbu definuje občanský zákon č. 40/1964 Sb., ve znění dalších předpisů, stavební zákon č. 183/2006 Sb. v §2 („základní pojmy“) a zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v §3 („členění staveb“).

Podle Občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění dalších předpisů)

se stavbou rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. V takovém případě pak podle funkčního, účelového využití objektů jeden z nich zaujímá postavení věci (stavby) hlavní (např. rodinný domek, rekreační chata, garáž) a jiný postavení věci (stavby) vedlejší (např. studna, kůlna). [1]

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. [2]

Podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území je stavbou pro bydlení bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. [3]

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. se stavby člení na:

- stavby pozemní, kam patří jak budovy, tak venkovní úpravy. Budovy jsou definovány jako stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
- 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,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby. [4]

2.1.2 Pozemek

Pozemky vymezuje zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v §9 („členění staveb“), katastrální zákon č. 344/1992 Sb. podle §27 a stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. rozlišujeme:

stavební pozemky, které zahrnují:

- nezastavěné plochy evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

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

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

pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,

jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina. [4]

Podle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí je pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemku.

Parcela je pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlená na celé čtvereční metry. Celistvý pozemek se může skládat i z několika parcel. Pozemek je určen parcelním číslem a názvem obce ev. Katastrálního území, ve kterém leží. [5]

Stavebního zákon č. 183/2006 Sb. definuje

- stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,
- zastavěným stavebním pozemkem pozemek, který je evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,
- zastavěným územím území, které je vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí. [2]

2.2 JEDNOTKA, BYT A NEBYTOVÉ PROSTORY

Vzhledem k mému tématu, kde se budu zabývat byty, je důležité vymezit další pojmy potřebné pro porozumění textu jako je jednotka, byt, nebytový prostor, společné části domu, podlahová plocha bytu. Stejně jako v předešlé části máme předpisy, které nám vymezují terminologii - *zákon č. 72/1994 Sb.* kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Mezi

nebytové prostory patří kanceláře, prodejní prostory, učebny, ordinace, sklady, provozovny služeb, restaurační místnosti a prostory určené pro pořádání výstav, ateliéry, kulturní sály, dílny, garáže, atd.

Společné části domu jsou určeny pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům.

Jednotkou je byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona.

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

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

Rozestavěným bytem je místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

- Rozestavěným nebytovým prostorem místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. [6]

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. definuje:

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

Nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení, oceňuje se včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i včetně podílu na příslušenství

domu a stavbách vedlejších včetně jejich příslušenství určených pro společné užívání. Nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru. [4]

Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby říká, že:

bytem je soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen,

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

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

pobytovou místností se rozumí místnost nebo prostor, které svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňují požadavky k tomu, aby se v nich zdržovaly osoby. [7]

2.3 SOUČÁST VĚCI A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Podle §120 Občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku. [1]

Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny:

stavebně technické prvky (konstrukce a vybavení) – prvky dlouhodobé životnosti, což jsou základy, zdivo, stropy, krov, schodiště) a prvky krátkodobé životnosti, kam patří např. okna, dveře, podlahy, krytina a vytápění. Za součást se nepovažují zejména elektrické spotřebiče, které jsou zapojeny jen do zásuvky ve zdi.

Za součást stavby se považují stavby, které jsou provozně propojeny. To znamená, že dvě části stavby jsou propojeny komunikačně, např. dveřmi, společnou chodbou. [8]

Součástí pozemku, tj. nikoliv samostatnou věcí, jsou vždy trvalé porosty. Vysazené trvalé porosty se stávají vlastnictvím vlastníka pozemku bez ohledu na to, kdo porosty na své náklady vysadil.

Za součást pozemku se také považují zpevněné plochy, např. parkoviště, tenisové dvorce. Podstatná je funkční spjatost s pozemkem a nemožnost oddělení, aniž by došlo ke znehodnocení pozemku. [9]

Příslušenstvím věci jsou podle § 121 Občanského zákoníku věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejší místnosti jsou např. koupelny, záchody, komory, spíže, předsíně. Za vedlejší prostory jsou považovány např. sklepní kóje.

Příslušenstvím stavby jsou věci, které sdílí právní osud věci hlavní, ale nejsou její součástí. Příslušenstvím mohou být např. vedlejší stavby (altán, dřevník, atd.), garáž, studna a venkovní úpravy (přípojky vody, kanalizace, elektřiny a plynu, oplocení, zahradní bazén). [10]

2.4 VLASTNICTVÍ SPOJENÉ S BYDLENÍM

2.4.1 Vlastnické právo

Podle občanského zákoníku §123 je vlastník v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. [1]

Právo věc užívat a požívat její plody a užitky umožňuje vlastníkovu realizaci užitné hodnoty věci, konkrétně využívat užitečných vlastností věci a brát z ní přírůstky (stát se jejich vlastníkem). Právo s věcí disponovat je výrazem realizace směnné hodnoty a poskytuje vlastníkovu možnost rozhodovat jednak o právním osudu věci (např. o převodu věci na jiného, přenechání do nájmu), jednak o faktickém osudu věci (např. zničení, spotřebování). Právo věc držet dává vlastníkovu možnost mít věc ve své faktické moci, je předpokladem realizace práva věc užívat a požívat a většinou i předpokladem dispozice s věcí. [27]

Podle §124 mají všichni vlastníci stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.

§127 říká, že vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto zejména

nesmí ohrozit sousedovu stavbu nebo pozemek úpravami pozemku nebo úpravami stavby na něm zřízené bez toho, že by učinil dostatečné opatření na upevnění stavby nebo pozemku, nesní nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi, nesní nechat chovná zvířata vnikat na sousedící pozemek a nešetrně, případně v nevhodné roční době odstraňovat větve stromu přesahující na jeho pozemek.

Podle §129 je držitelem ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe. Držet lze věci, jakož i práva, která připouštějí trvalý nebo opětovný výkon.

2.4.2 Nabývání vlastnictví

§132 říká, že vlastnictví věci lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

Nabývá-li se vlastnictví rozhodnutím státního orgánu, nabývá se vlastnictví dnem v něm určeným, a není-li určen, dnem právní moci rozhodnutí.

Převádí-li se movitá věc na základě smlouvy podle §133, nabývá se vlastnictví převzetím věc, není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak.

2.4.3 Spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví je věc, která může být ve spoluvlastnictví více vlastníků (§136).

Společné jmění může vzniknout jen mezi manžely.

Podle §137 Občanského zákoníku je spoluvlastnický podíl, takový podíl, který vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci. Není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly všech spoluvlastníků stejné. [1]

Podílové spoluvlastnictví

Podle §137 je podíl vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví ke společné věci.

Není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly všech spoluvlastníků stejné.

2.4.4 Vlastnictví společných částí domu

Podle zákona č. 72/1994 Sb., §8 jsou společné části domu v podílovém vlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu.

Velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupuje i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníku pouze některých jednotek.

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

$\text{Spoluvlastnický podíl} = \frac{\text{počet m}^2 \text{ PP jednotky}}{\text{počet m}^2 \text{ PP všech jednotek}},$

kde PP je podlahová plocha. [6]

2.4.5 Převod a přechod vlastnictví jednotky

Dle zákona č. 72/1994 Sb. s převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu.

Je-li vlastník jednotky podílovým spoluvlastníkem pozemku, lze vlastnictví k jednotce převést pouze současně s převodem spoluvlastnického podílu na pozemku. Přechod vlastnictví k jednotce je podmíněn přechodem spoluvlastnického podílu na pozemku.

Práva a závazky dosavadního vlastníka budovy, popřípadě vlastníků jednotek v domě, týkající se společných částí domu a pozemku, zejména zástavní práva a věcná břemena, přecházejí na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k těmto jednotkám.

Vlastník jednotky je povinen oznámit společenství nabytí vlastnictví jednotky. [6]

2.4.6 Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek je podle zákona č. 72/1994 Sb., §9 právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu tohoto zákona a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným

fyzickým nebo právnickým osobám. Společenství může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory pouze k účelům uvedeným ve větě první.

Společenství vzniká v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. Příslušný katastrální úřad vyrozumí ostatní vlastníky jednotek o provedení vkladu vlastnictví jednotky do katastru nemovitostí. Další osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce jiným způsobem než smlouvou, jsou povinny o tom uvědomit původního vlastníka budovy.

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. [6]

2.4.7 Prohlášení vlastníka

Dle zákona č. 72/1994 Sb., §4 vlastník budovy svým prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy, které za podmínek stanovených tímto zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu. Prohlášení musí mít písemnou formu. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě.

Prohlášení musí obsahovat:

- označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění budovy,
- popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení,
- určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek,
- stanovení spoluvlastnických podílů vlastníku jednotek na společných částech budovy
- práva a závazky týkající se budovy, jejich společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek
- pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku
- pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu

Společně s prohlášením vlastníka se přikládá i půdorysy všech podlaží, nebo jejich schémata, ze kterých je patrná poloha jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách. [6]

2.4.8 Práva a povinnosti vlastníků jednotek (citováno z [8])

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

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

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

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

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

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

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

2.5 CENY NEMOVITOSTÍ

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišit pojmy cena a hodnota.

2.5.1 Cena, hodnota

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo zejména skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je historickým faktem.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Hodnot je celá řada, ale musíme se si uvědomit, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota, apod.) a jaká hodnota je zjišťována. [8]

Cena administrativní

Pojem cena administrativní resp. „cena zjištěná“ nebo „cena úřední“ se označuje jako cena zjištěná podle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Tento zákon upravuje prováděcí vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb.

Cena pořizovací.

Také „cena historická“. Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Nejčastěji se s ní setkáme v účetní evidenci.

Cena reprodukční

Též „reprodukční pořizovací cena“. Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. U staveb se zjišťuje pomocí položkového rozpočtu, pomocí agregovaných položek nebo nejčastěji za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (jednotkové ceny).

Věcná hodnota

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

V zákonu o oceňování obdobou této ceny je tzv. cena zjištěná nákladovým způsobem - §2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Cena obvyklá

Též "tržní hodnota" nebo „cena obecná“. Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definuje cenu obvyklou jako cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Cena tržní

Tržní cena se tvoří dohodou až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit. [8]

Výchozí cena

Cena nové stavby, bez odpočtu opotřebení

Ceny smluvní				volné			
zákon č. 526/1990 Sb., o cenách				regulované	úředně		§ 5
					věcně		§ 6
					časově		§ 8
					cenové maratorium		§ 9
Ceny zjištěné podle zvláštního předpisu				ceny majetku	nemovitosti		
zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku					věci movité		
prováděcí vyhláška š. 3/2008 Sb.					majetek finanční		
ve znění vyhlášky š. 456/2008 Sb.					majetek ostatní		
				ceny služeb			

Tab. č. 1 – Systém cen v České republice podle cenového práva (převzato z [8])

3 VYBRANÉ MĚSTSKÉ ČÁSTÍ MĚSTA BRNA

Nejdříve jsem vyčlenila městské části, kde se nevyskytují typové panelové domy, a to jsou Kníničky, Ivanovice, Jehnice, Ořešín, Útěchov, Maloměřice, Obřany, Tuřany, Chrlice, Jih, Bosonohy a Žebětín, v obr. č. 1 jsou vyznačeny modrou barvou.

Městské části, které jsou typické pro panelovou výstavbu v okrajových částech města Brna, jsou označeny v Obr. č. 1 žlutou barvou. Patří sem Bystrc, Starý Lískovec, Bohunice, Komín, Brno - Sever (Lesná), Líšeň a Slatina. Jako okrajové pro panelovou zástavbu jsou také Nový Lískovec, Kohoutovice, Jundrov, Řečkovice. V Medlánkách se také vyskytují typové domy typu panel, ale v malém rozsahu. V daném místě nelze srovnání provést, jelikož zde není dostatečná nabídka bytů.



Obr. č. 1 – Mapa městských částí města Brna [11]

3.1 BRNO - BYSTRC

Bystrc je od 24. listopadu 1990 jednou z městských částí Brna, leží při jeho severozápadním okraji. Na rozsáhlém bystrckém katastrálním území, které tvoří největší

městskou část Brna. Nachází se zde několik velice zajímavých míst. Jedná se zejména o rekreační oblast Brněnské přehrady, zoologickou zahradu, hrad Veveří či kraj Pohádky máje, nacházející se v oblasti Podkomorských lesů. Obytná zástavba Bystrce je oproti celému bystrckému katastrálnímu území výrazně menší, z převážné části je tvořena panelovým sídlištěm. Bystrcká zástavba se dělí na více celků: Stará Bystrc, připomínající původní obec položenou u řeky Svratky. Přílehlou panelovou zástavbu pak tvoří tzv. Bystrc I, novější část sídliště přibližně západně od trasy Staré dálnice směrem k Žebětínu se nazývá Bystrc II. Dopravní dostupnost do centra je vzhledem k poloze časově náročnější. Jezdí zde tramvajová linka č. 1. Městská část Brno - Bystrc má veškerou občanskou vybavenost. Jsou zde čtyři základní školy, jedno gymnázium, dvě pošty, služebna policie ČR a městské policie, tři zdravotnická zařízení, knihovna. Je zde několik sportovních klubů a zájmových organizací. Společenské centrum na Odbojářské ulici, patřící městské části, pořádá mnoho akcí pro děti, mládež i dospělé. [16]



Obr. č. 2 – Městská část Brno-Bystrc (nahore: panorama městské části Brno - Bystrc, vlevo 1: hrad Veveří, vlevo 2: kaple Matky Boží, vlevo 3: kostel svatého Jana, uprostřed 1: mezinárodní přehlídka ohňostrojů Ignis Brunensis, uprostřed 2: Zoologická zahrada Brno, vpravo 1: hráz Brněnské přehrady, vpravo 2,3,4: architektura Bystrce)

3.2 BRNO - STARÝ LÍSKOVEC

Starý Lískovec je městská čtvrť a katastrální území, a od 24. listopadu 1990 pod názvem Brno - Starý Lískovec také městská část statutárního města Brna, ležící na jihozápadním okraji města. Zástavbu Starého Lískovce dnes tvoří převážně panelové domy postavené na konci 70. let. Starý Lískovec má přibližně 15 000 obyvatel. Ve čtvrti se nachází také koupaliště a sportovní klub Tatra Starý Lískovec.

V nejsevernější části katastru Starého Lískovce se nachází Fakultní nemocnice Brno a nákupní centrum Campus Square, však oba komplexy zasahují i do sousední městské části Brno - Bohunice. Najdeme zde budovu Moravského zemského archivu.

V ulici Elišky Přemyslovny se nachází římskokatolický kostel sv. Jana Nepomuckého, který byl postaven v letech 1923–1925. Kousek pod kostelem, přímo naproti školní budovy, se nacházel místní hřbitov. Byl v sedmdesátých letech zrušen. [15]

Dopravní dostupnost do centra je velmi dobrá. Jezdí zde tramvaj č. 6 a tramvaj č. 8. Městská část Brno - Starý Lískovec má veškerou infrastrukturu a občanskou vybavenost. Je zde několik mateřských školek a tři základní školy. Nalezneme zde centrum pro volný čas dětí, mládeže i dospělých - Domeček. Nabízí řadu zájmových činností ve volném čase. Dětem, mladým lidem a dospělým poskytuje možnost seberealizace v nejrůznějších oborech. [13]

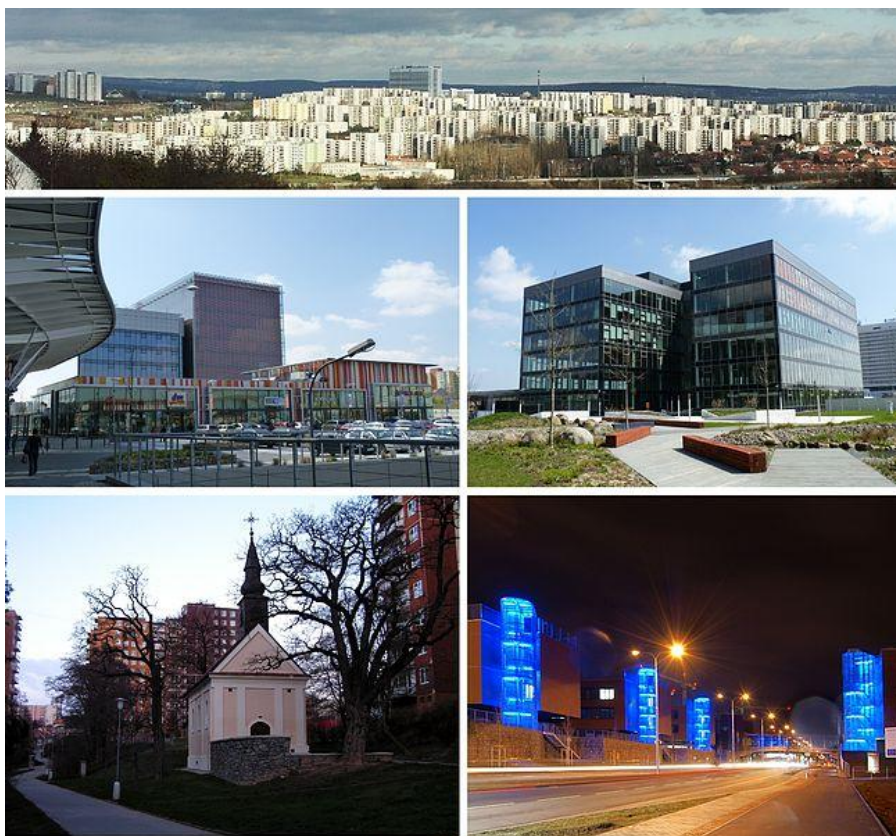


Obr. č. 3 – Městská část Brno – Starý Lískovec (vlevo 1: Campus Square, vlevo 2: fakultní nemocnice Brno, vlevo 3: koste sv. Jana Nepomuckého, vpravo 1: budova Moravského zemského archivu, vpravo 2: sídliště Starý Lískovec, vpravo 3: park a hřiště, dole uprostřed: část původní zástavby Starého Lískovce)

3.3 BRNO - BOHUNICE

Městská část Brno - Bohunice vznikla 24. listopadu 1990 na jihozápadním okraji statutárního města Brna. Bohunice mají zvlněnou krajinu se znatelnými výškovými rozdíly v zástavbě městské části. Tvoří je rozsáhlé panelové sídliště. Zajímavostí východní části sídliště je, že jsou zdejší ulice pojmenovány podle svazových republik bývalého Sovětského svazu. Severně od sídliště se na severní straně Jihlavské ulice rozkládá areál fakultní nemocnice, který zasahuje i na území sousední městské části Brno-Starý Lískovec, a sousedí s areálem vazební věznice, V nejzápadnější části katastru Bohunic najdeme obchodní centrum Campus Square. [15]

Bohunice mají dvě nové velké základní školy, v budově staré školy z roku 1894 je dnes Centrum volného času společně s pobočkou knihovny J. Mahena. Jižním okrajem katastru Bohunic prochází dálnice D1 z Prahy do Brna. Severně od ní zde prochází také železniční trasa z Brna do Střelic. Spojení se středem města zajišťuje hromadná městská doprava města Brna, a to prostřednictvím tramvajových linek číslo 6, 8. [13]



Obr. č. 4 – Městská část Brno-Bohunice (nahore: sídliště Bohunice a Starý Lískovec od jihu (2004), vlevo 1: Campus Square, vlevo 2: Univerzitní kampus Brno-Bohunice, vpravo 1: Campus Square, vpravo 2: Panelové sídliště a kaplička)

3.4 BRNO - NOVÝ LÍSKOVEC

Brno - Nový Lískovec je od 24. listopadu 1990 městská část jihozápadě statutárního města Brna, tvořená celým katastrálním územím Nový Lískovec. Leží severně od Starého Lískovce, od něhož je oddělen ulicí Jihlavskou.

Nový Lískovec se rozkládá na úpatí Kamenného vrchu. Skládá se ze tří rozdílných částí, jimiž je severněji položený původní Nový Lískovec, skládající se převážně z rodinných domů, jižně položené panelové sídliště Nový Lískovec a jihozápadně položené panelové sídliště Kamenný Vrch. Nový Lískovec obecně patří k největším brněnským panelovým sídlištím. Na sever Nového Lískovce zasahuje přírodní rezervace Kamenný vrch. [15]

Městská část patří k největším brněnským panelovým sídlištím. V Novém Lískovci jsou dvě základní školy, tři mateřské školy, jedna střední škola a dvě základní hudební školy. Pro seniory je zde penzion. Pro vzdělávání i potěšení je tu knihovna J. Mahena. Pravidelně se konají hody. Městská hromadná doprava je zajištěna trolejbusem č. 26. [13]



Obr. č. 5 – Městská část Brno – Nový Lískovec (Nahoře 1: Panoramatický pohled, nahoře 2: panoramatický pohled, vlevo 1: lávka na ulici Koniklecová, vlevo 2: ulice Rybnická, vpravo 1: panelákové sídliště, vpravo 2: severovýchodní část rezervace Kamenný vrch)

3.5 BRNO - KOHOUTOVICE

Brno - Kohoutovice jsou od 24. listopadu 1990 městskou částí statutárního města Brna, rozkládající se západně od městské části Brno-střed. Městská část zahrnuje celé katastrální území Kohoutovice, západní část katastrálního území Pisárky a malou jižní část katastrálního území Jundrov.

Území městské části Brno-Kohoutovice hraničí na západě s městskou částí Brno-Žebětín, na severu s městskou částí Brno - Jundrov, na východě s městskou částí Brno - střed, na jihu s městskými částmi Brno - Nový Lískovec a Brno - Bosonohy.

Povrch městské části je značně zalesněn, protéká zde Kohoutovický potok. Tuto čtvrť tvoří níže položená zástavba původní vesnice, která je z důvodu značně členitého terénu obklopená nesouvislou zástavbou zdejšího panelového sídliště, které se nachází převážně na kopcích nad ní. Dominantou městské části je objekt zdejšího kohoutovického vodojemu.

[15]

Městská část Brno - Kohoutovice mají veškerou infrastrukturu moderního města a občanskou vybavenost. V Kohoutovicích je několik mateřských školek, dvě základní školy a mateřské jesle. Je zde státní a městská policie, jsou zde ordinace praktických lékařů, knihovna Jiřího Mahena. Je zde Tenisový areál a tenisové přetlakové haly - Buter, s. r. o. Působí zde několik sportovních klubů - TJ Tatra Kohoutovice, Oddíl moderní gymnastiky ASPV Brno-město, SK MG Mantila Brno, oddíl moderní gymnastiky a Futsalový tým K5 Brno. Je zde také velmi aktivní Klub seniorů. Jezdí sem trolejbus linky 37. [13]

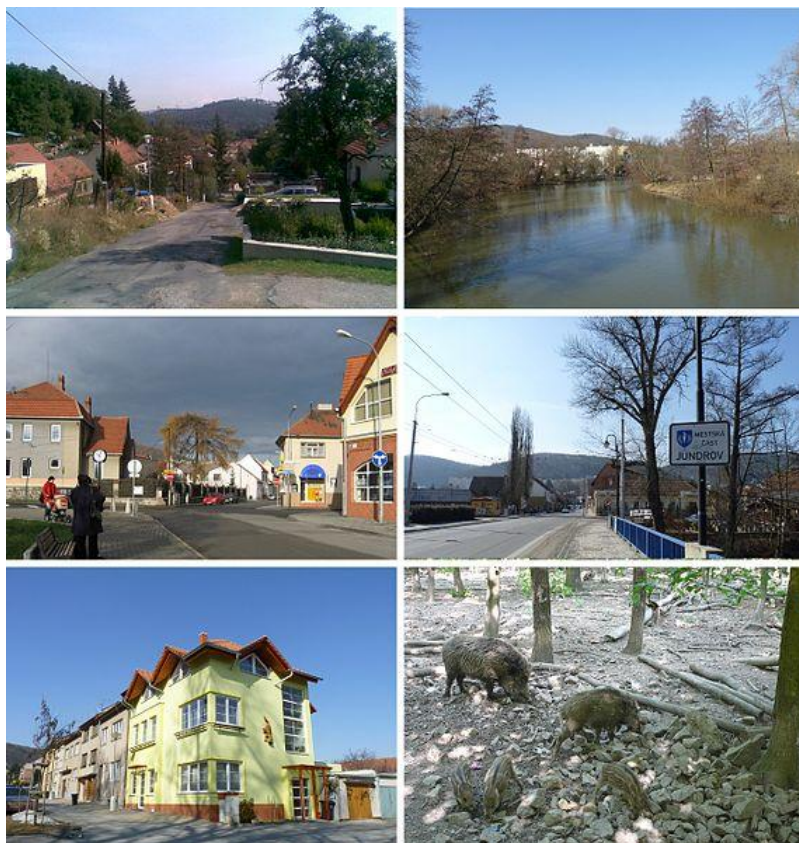


Obr. č. 6 - Městská část Brno - Kohoutovice: Celkový pohled na střední a jižní část Kohoutovic

3.6 BRNO - JUNDROV

Jundrov je od 24. listopadu 1990 městská část Brna, rozkládající se na pravém břehu řeky Svratky. Tvoří ji téměř celé katastrální území Jundrov (základní sídelní jednotky Holedná, Jundrov - jih, Jundrov - sever, Jundrov - střed, Křemelky, Veslařská) a malá severozápadní část katastrálního území Pisárky. Městské část patří k nejkolidnějším částem Brna, pozvolna se zvedá od hladiny řeky Svratky na východě a severu až k západněji položeným zalesněným kopcům nad jundrovským sídlištěm, které městské části dominují. Ulice jsou pojmenovány po stromech a keřích (Dubová, Březová, Jasanová, Sosnová, Šeříková aj.).

V Jundrově sídlí obecní Mateřská škola Dubová, Základní škola Jasanová, Soukromá mateřská a základní škola Rozmarýnová a soukromá vysoká škola Akademie STING. Především jundrovským občanům slouží kaple Pána Ježíše v Getsemanech, která stojí za řekou Svratkou na katastru Žabovřesk. Do Jundrova se dostaneme autobusem linky č. 67. [15]



Obr. č. 7 – Městská část Brno – Jundrov (vlevo 1: (ulice), vlevo 2: (ulice), vlevo 3: Veterina, vpravo 1: řeka Svratka, vpravo 2: most přes Svratku, vpravo 3: obora Holedná

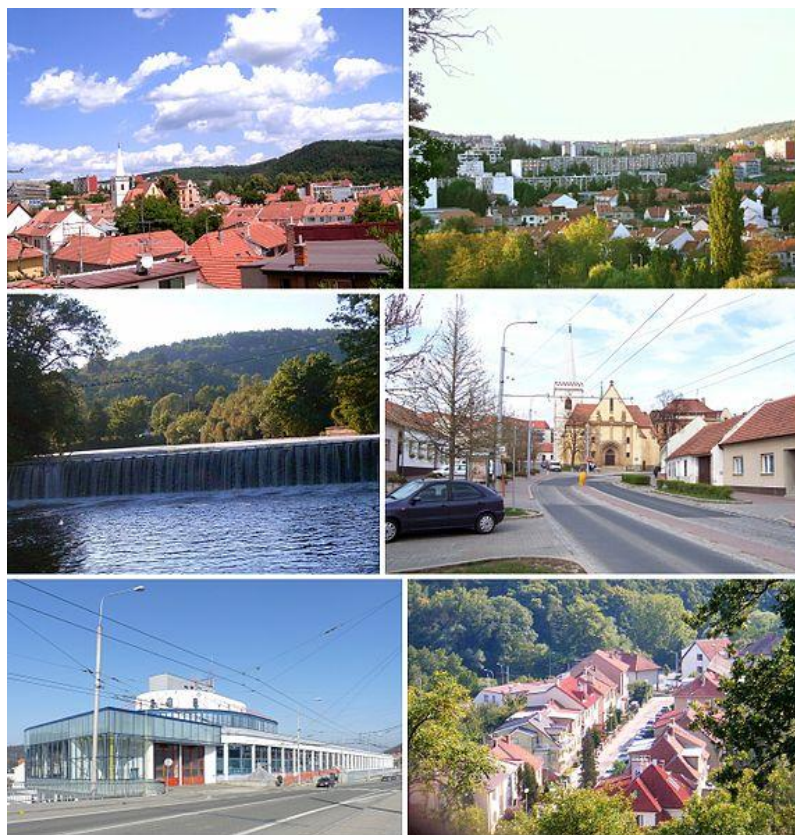
3.7 BRNO - KOMÍN

Komín je bývalá obec od roku 1919 připojená k Brnu, městská čtvrť a katastrální území a od 24. listopadu 1990 pod názvem Brno - Komín také městská část o rozloze 7,6 km². [19]

Komín připomíná spíše menší město s jasně patrnými pozůstatky původní vesnické zástavby. Zástavba je soustředěna v okolí Svratky a na přilehlých severních svazích, zbytek plochy katastru tvoří především orná půda, lesy a také dráhový systém Letiště Medlánky. V jižní části městské části se rozkládá původní vesnické jádro Komína s kostelem sv. Vavřince. Na severu se nachází panelové sídliště. [15]

Městská část Brno - Komín má veškerou moderní infrastrukturu a občanskou vybavenost. Je zde základní škola, mateřská škola, zásahová jednotka Sboru dobrovolných hasičů, pošta, knihovna a tři střední školy. Také je zde střední odborná škola informatiky a spojů, umělecká škola bratří Čadíků a umělecké gymnázium Pavla Křižkovského. Ze zájmových organizací jmenujme TJ Sokol Komín, Orel jednota Brno - Komín, Loděnice Brno Komín, Rekreační středisko KáčTa a DDM Klubovna za řekou. Je zde také Umělecké

sdružení Inspirace. Do centra jezdí trolejbus č. 36. Nedaleko je také letiště Medlánky. Největší aeroklub v České republice. [13]



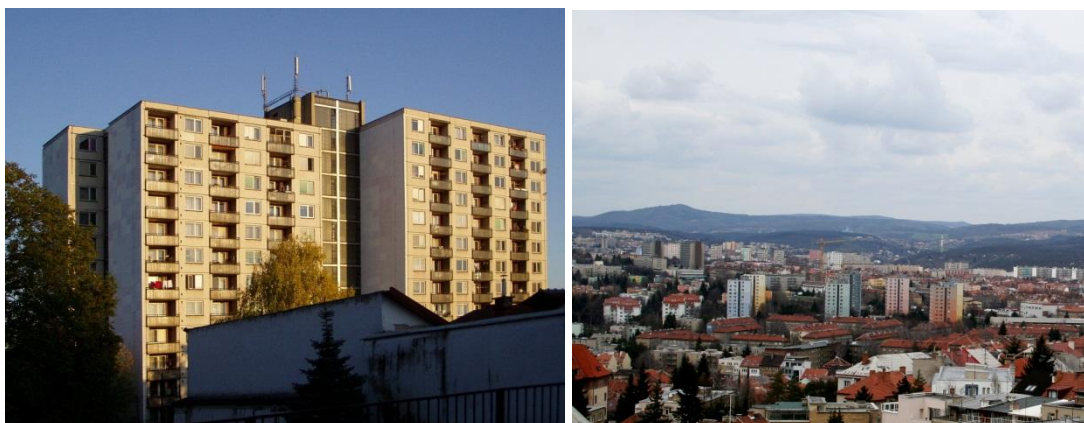
Obr. č. 8 – Městská část Brno-Komín (vlevo 1: Celkový pohled na část Komína, vlevo 2: Řeka Svratka v Komíně, vlevo 3: Vozovna Komín, vpravo 1: Celkový pohled na část Komína, vpravo 2: Ulice s Kostelem svatého Vavřince v Komíně, vpravo 3: Další ulice v Komíně)

3.8 BRNO - ŘEČKOVICE

Řečkovice jsou městská čtvrť a katastrální území o rozloze 668,45 ha, rozkládající se na severu statutárního města Brna, která od 24. listopadu 1990 tvoří nejdůležitější a největší ze dvou částí moderní samosprávné městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora.

Nachází se významné silniční a železniční dopravní trasy, mají v současnosti městský charakter. Velkou část zástavby Řečkovic tvoří rodinné domy, vedle nich se zde vyskytují i panelové domy. Na východě katastru Řečkovic se za železniční tratí vyskytuje průmyslový areál, kde bývala chemická firma Pliva - Lachema. V jeho sousedství se nacházejí rozsáhlé lesy. Zde v údolí potoka Kubelína se nachází přírodní památka Soběšické rybníčky. V Řečkovicích se nachází také úřad městské části Brno-Řečkovice a Mokrá hora. [15]

Městská část Brno - Řečkovice a Mokrá Hora má veškerou městskou infrastrukturu a občanskou vybavenost. Jsou zde tři mateřské školy, dvě základní školy, Gymnázium a Vyšší odborná škola a Střední odborná škola informačních a knihovnických služeb. Jsou zde také sportovní kluby - SK Řečkovice, TJ Sokol Řečkovice, Orel jednota Brno Řečkovice, Ski klub junior Brno, Kaisen karate klub. Do centra se dostaneme tramvajovou linkou č. 1. [13]



Obr. č. 9 - Městská část Řečkovice (vlevo: Horácké nám., vpravo: pohled na městskou část Řečkovice)

3.9 BRNO - SEVER

Brno - sever je od 24. listopadu 1990 městskou částí statutárního města Brna. Rozkládá se na pravém břehu Svitavy a zahrnuje celá katastrální území **Husovic**, **Lesné** a **Soběšic**, většinu katastru **Černých Polí** a od 1. května 1998 také asi třetinu katastru **Zábrdovic**. Městská část má velice nesourodou strukturu a atypický tvar připomínající přesýpací hodiny. S výjimkou Soběšic, které mají charakter velké vesnice, má zbytek městské části výrazně městský charakter. Na území městské části se nachází například budovy Mendelovy univerzity, Muzeum romské kultury, Fakultní dětská nemocnice a Vila Tugendhat. Zatím jediným kostelem na území městské části je husovický kostel Nejsvětějšího srdce Páně. [17]

Městská část Brno - Sever má veškerou infrastrukturu a občanskou vybavenost. Je zde devatenáct mateřských škol, dvě speciální mateřské školky, osm základních škol, Gymnázium, SPŠ Chemická, SOU Elektro škola, Vyšší zdravotnická škola, Taneční konzervatoř, VOŠ textilní a další. [13]

3.9.1 Lesná

Jedná se o nejstarší sídliště ve městě Brně. Lesná má největší množství zeleně ze všech novodobých sídlišť ve střední Evropě. Proto bylo toto sídliště navrženo k vyhlášení za městskou památkovou zónu, která by tento unikátní urbanistický celek, zasazený do rozlehlé zeleně, uchránila před další nekontrolovatelnou výstavbou. Sídlíště Lesná vznikalo v 70. letech minulého století. Bylo postaveno podle vzoru finského městečka Tapiola u Helsinek. Lesná vznikala zasazením do rozlehlé zeleně. Mohutné panelové domy s výhledem na Brno proto stojí v podstatě v klidném a tichém parku. Obdobná sídliště v pozdější době již nevznikala s odůvodněním na nedostatek prostoru. [18]

Městská část Brno - Sever má veškerou infrastrukturu a občanskou vybavenost. Nachází se zde sportovní areál s fotbalovým stadionem třetí ligy, hřiště pro míčové hry, minigolf, kluziště, sauna, tenisové kurty. Kromě osobní dopravy a městské dopravy (tramvajové linky 9,11, autobusové liny 45, 47, 44 a 84) můžeme využít i vlakové dopravy.



Obr. č. 10 - Městská část Brno-Sever (nahore (vlevo): Panorama Lesné, nahore (vpravo): Panorama Husovic, vlevo 1 (vlevo): Kostel Nejsvětějšího srdce Páně, vlevo 1 (vpravo): Most přes schodovou ulici, vlevo 2: Ulice v Soběšicích, vlevo 3: Ulice v Černých polích, vpravo 1 (vlevo): Bytový komplex Orion na Lesné, vpravo 1 (vpravo): Soběšická rozhledna, vpravo 2: Jedna z budov Mendelovi univerzity, vpravo 3: Vila Tugendhat, Světové dědictví UNESCO)

3.10 BRNO - LÍŠEŇ

Městská část Brno - Líšeň se nachází na východním okraji města Brna. Území Líšně se dělí na dvě části - novou a starou Líšeň. Novou Líšni místní obyvatelé nazývají území s převahou sídlištní panelové zástavby, starou Líšeň tvoří především rodinné domy. Líšeň má krásnou přírodu, např. Mariánské údolí, nacházející se v údolí Říček, s několika vodními nádržemi, obklopené hustými lesy a propojené udržovanými cestami, patří k nejnavštěvovanějším místům. Zároveň je i vhodným výchozím bodem pro pěší turistiku, cyklistiku a v neposlední řadě i k projížďkám na koních. [11]

Líšeň má veškerou občanskou vybavenost na vysoké úrovni. V roce 1998 zde vzniklo nezávislé Divadlo Líšeň. Působí zde řada kulturních a sportovních organizací, např. Kulturní centrum Líšeň, TJ Sokol a Orel, SK Líšeň - oddíl kopané, Selesiánské středisko mládeže, Junák, folklórní soubory Stará Líšeň, atd. Nejdůležitější líšeňskou firmou je Zetor Tractors a. s., vyrábějící světoznámé traktory. Dopravní infrastruktura je propojena dvěma čtyřproudými silnicemi, po jejím severním okraji vede silnice II/373 Brno - Ochoz u Brna. Na jihu je napojena na radiálu R50. Do centra se dostaneme autobusem č. 78, tramvají č. 8.



Obr. č. 11 -Městská část Brno-Líšeň (nahore: celkový pohled na Líšeň od západu, vlevo 1: Líšeňský zámek, vlevo 2: Panelové domy, vlevo 3: Moderní bytové domy ve staré Líšni, vlevo 4: Grafity pomalovaný MIG-21 v Líšeňském muzeu dopravy, vpravo 1: Mariánské údolí, vpravo 2: Líšeňský kostel svatého Jiljí, vpravo 3 (vlevo): Kaple Panny Marie Pomocnice, vpravo 3 (vpravo): Socha v Nové Líšni)

3.11 BRNO - SLATINA

Slatina je městská čtvrť a katastrální území, a současně od 24. listopadu 1990 pod názvem Brno - Slatina také městská část rozkládající se na východním okraji statutárního města Brna.



Obr. č. 12 - Městská část Slatina (vlevo: stará a nová zástavba Slatiny, vpravo: Park na Přemyslově náměstí ve vesnickém jádru Slatiny)

Slatina má městský charakter, ale stále si udržuje zachované původní vesnické jádro, které se nachází přibližně uprostřed území městské části. Severně od vesnické zástavby se jižně od silnice v Hviezdoslavově ulici rozkládá zdejší panelové sídliště, na západě sousedící se skupinou činžovních domů. Severně od Hviezdoslavovy ulice se nachází přibližně kosočtvercový obytný komplex tzv. Nové čtvrti, na západě a východě stojí průmyslové areály.

Městskou částí prochází od jihovýchodu k západu Vlárská železniční trať, na níž se zde nachází nádraží. Podél trati a Řípské ulice se rozkládá velká průmyslová oblast. Jihem území městské části prochází dálnice D1. Do centra města jezdí trolejbusová linka č. 33. [15]

Má veškerou infrastrukturu a občanskou vybavenost. Jsou tu dvě základní a mateřské školy. Z volnočasových aktivit jsou ve Slatině - Divadelní soubor J. K. Tyla, Centrum volného času Fantázie, Česká asociace Sport pro všechny, 43. oddíl Junáka Brno, Občanské sdružení dětí a dospělých Klubíčko, Občanské sdružení Slatina dětem, 85. Pionýrská skupina Letka, Sbor dobrovolných hasičů Slatina, SK Slatina a Soukromá základní umělecká škola - Lídl Music. [13]

4 PANELOVÉ STAVBY

4.1 BYTOVÉ DOMY

Funkce budovy:

1. účelová (bydlení, prodejny, apod.)
2. ochrana před klimatickými vlivy (vítr, déšť, sníh)
3. statická (budova i její jednotlivé konstrukční části musí přenést veškeré zatížení, které na budovu působí) [24]

Funkce bytu

Byt je souhrn prostorů monofunkčních (např. WC, koupelna) nebo polyfunkčních (obytný pokoj, kuchyně), které plní funkci bydlení. Kvalitu bydlení neurčuje pouze velikost, ale zvláště jeho funkční a prostorové uspořádání.

Podle přístupu k bytům, v závislosti na domovních komunikacích a dle uspořádání jednotlivých bytů rozeznáváme:

- Schodišťové bytové domy
- Chodbové bytové domy
- Pavlačové bytové domy a různé jejich kombinace
- Domy s byty ve více podlažích (mezonetové)

Dle tvaru bytové domy dělíme:

- Deskové a věžové
- Bodové
- Terasové
- Strukturální [20]

4.2 Hlavní provozní zásady

4.2.1 Funkční části budov

Světlá výška místností, pokud zvláštní předpis nebo ustanovení vyhlášky nestanoví jinak, musí být alespoň 2600 mm v obytných a pobytových místnostech.

U každého bytu musí být alespoň jeden záchod a jedna koupelna. U každé jednotky s pobytovými místnostmi se počet záchodů určí podle účelu jednotky a počtu jejich uživatelů v souladu s příslušnými normovými hodnotami.

Záchod nesmí být přístupný přímo z pobytové místnosti, nebo z obytné místnosti, jde-li o jediný záchod v bytě. Má-li být nejvýše dvě obytné místnosti, může být záchod společně s koupelnou.

4.2.2 Zábradlí v budovách

Všechny pochůzná plochy stavby, kde je nebezpečí pádu osob a k nimž je možný přístup, se musí vybavit ochranným zábradlím, které musí bezpečně odolávat zatížení působícím ve směru vodorovném i svislém.

Nejmenší povolená výška zábradlí včetně madla je:

- Snížená - 900 mm, pokud je hloubka volného prostoru max. 3,0 m.
- Základní - 1000 mm, ve všech případech, kdy není předepsána výška nebo dovolená snížená výška
- Zvýšená - 1100 mm, kdy hloubka volného prostoru je větší než 12 m,
- Zvláštní - 1200 mm, pokud je hloubka volného prostoru větší než 30 m.

Zábradlí v bytových domech musí být plné nebo s výplní tabulovou, sloupkovou ze svislých tyčových prvků nebo mřížovou. Mezery v zábradlí nesmí být větší než 120 mm.

4.2.3 Balkóny, lodžie a arkýře

Balkóny, lodžie a arkýře nesmí svým umístěním a provedením ohrožovat provoz na veřejném prostoru. Výška jejich umístění nad vozovkou a nad částí chodníku je nejméně 4,8 m. [20]

4.3 KONSTRUKČNÍ SYSTÉMY VÍCEPODLAŽNÍCH BUDOV

U objektů s větším počtem podlaží jsou určujícími prvky konstrukčního systému svíslé nosné konstrukce (stěny, pilíře, sloupy). Konstrukční systémy budov s větším počtem podlaží jsou v zásadě stěnové, skeletové nebo kombinované. Podle polohy svíslých nosných konstrukcí v budově se rozlišují systémy: podélné, příčné a obousměrné. [24]

4.3.1 Vymezení pojmů

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

Panelový dům - je dům vybudovaný z prefabrikovaných panelů, ČSN používá označení „konstrukční stěnový systém z prefabrikovaných panelů“.

Nejnámějšími betonovými prefabrikáty jsou stavební díly označované jakožto panely. Kromě panelů se ale může jednat o celou škálu různých jiných betonových stavebních dílů, např. dlaždice, odvodňovací koryta, sloupy a díly pro výstavbu plotů. [15]

Prefabrikované konstrukce jsou vytvářeny z předem připravených celoplošných nebo tyčových dílců, které jsou na stavbě stykovány (svářením, zálivkami).

Předem prefabrikované dílce svíslých konstrukcí mohou být vyrobeny z keramiky, betonu hutného i vylehčeného, oceli.

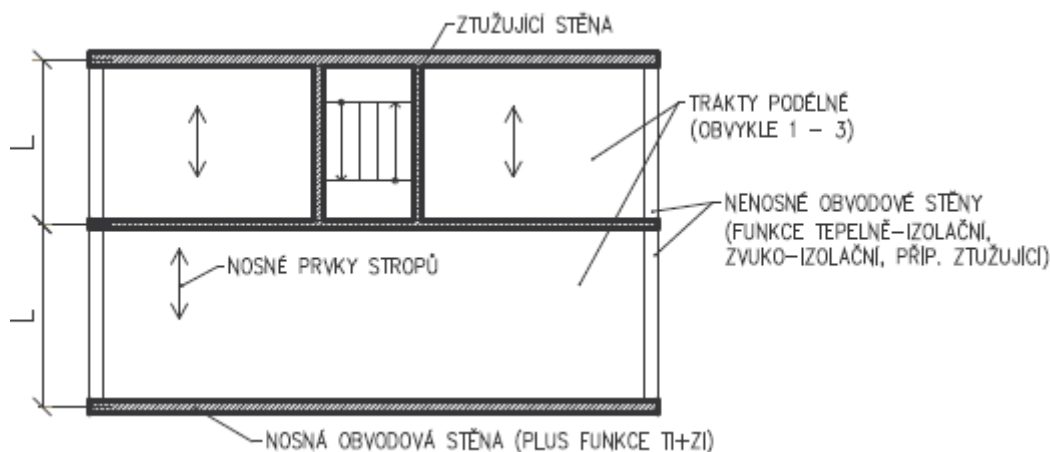
Prefabrikované betonové stěny jsou vytvářeny z jednotlivých stěnových panelů. Výhody přinášejí v rychlosti montáže, nezávislosti montáže na ročním období a přesnosti a kvalitě povrchů. Nevýhodou je přeprava dílců a menší tuhost ve spojích dílců. [23]

4.3.2 Stavební soustavy panelových domů

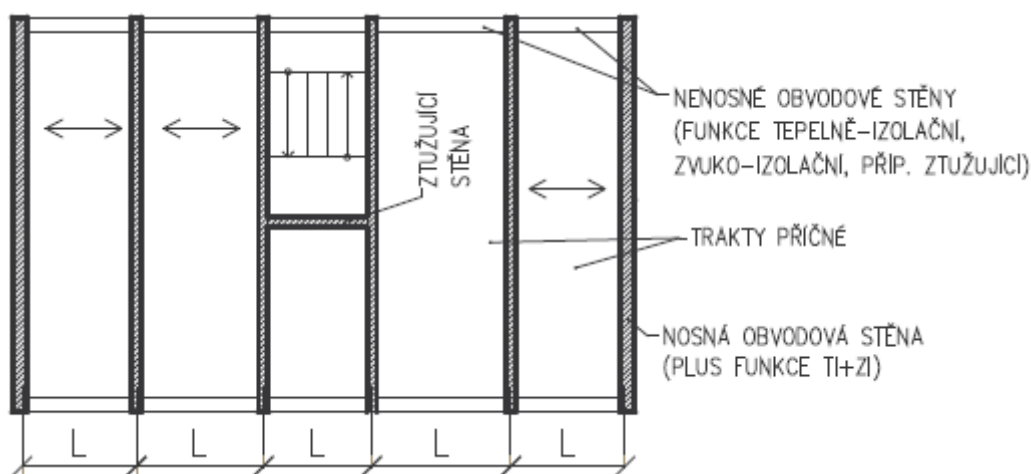
K postupné prefabrikaci a typizaci výstavby docházelo kvůli urychlení výstavby od roku 1948. Postupně vznikaly panelové soustavy různých typů.

Panelové domy lze rozdělit do dvou hlavních konstrukčních skupin:

- s podélným nosným systémem
- s příčným nosným systémem, tento systém se v Československu využíval výrazně častěji.



Obr. č. 13 - Systém podélný (převzato z [22])



Obr. č. 14 - Systém příčný (převzato z [22])

4.3.3 Nejpoužívanější typy panelových domů v Brně

Panelové stavby jsou z prefabrikované ŽB stěnových systémů.

Tyto panelové systémy se u nás používaly především v 50. - 80. letech. A to pro bytovou (panelové domy) a občanskou (jesle, školky, školy) výstavbu. Důsledkem byla tzv. „uniformita“ sídlišť, což bylo typické pro tehdejší dobu.

Základním principem konstrukcí panelových objektů je montáž ŽB plošných dílců, které tvoří:

- Svislé konstrukce - obvodové, vnitřní
- Vodorovné konstrukce
- Schodišťové prefabrikované dílce
- Příčky

- Bytová jádra
- Výtahové šachty

Existuje nespočet konstrukčních typů (variant) panelových systému. V Brně se nejčastěji vyskytují tyto tři typy panelových soustav - B60, B70, T06B.

V 60. letech vznikl v Brně typ B60 - jednovrstvé struskopemzobetonové panely. Příčný systém o rozponu 3,6m. V podstatě se jedná o variantu G57. Typ B60 byl upraven pro místní podmínky v roce 1960.

V 70. letech se vyvinula tzv. „brněnská“ varianta T06B - jednovrstvé pórobetonové panely. Jedná se o příčný systém s podélně ztužujícími stěnami o rozponu 3,6m a skladebné výšky 2,8m.

Dále varianta B70 - třívrstvý (sendvičový) ŽB panel. Jedná se o systém příčných a podélných stěn o rozponu 2,4m, 3,6m, 4,8m a skladebné výšky 2,8m. [30]

4.3.4 Problémy spojené s panelovými domy

Revitalizace rozumíme soubor komplexních úprav na stavbách vedoucí k podstatnému zvýšení životní úrovně.

Revitalizace panelových domů je kompletní proces modernizace a zateplení panelových domů.

Rekonstrukce znamená přestavbu (např. rekonstrukce kanalizace) nebo obnovení nedochovaného staršího stavu

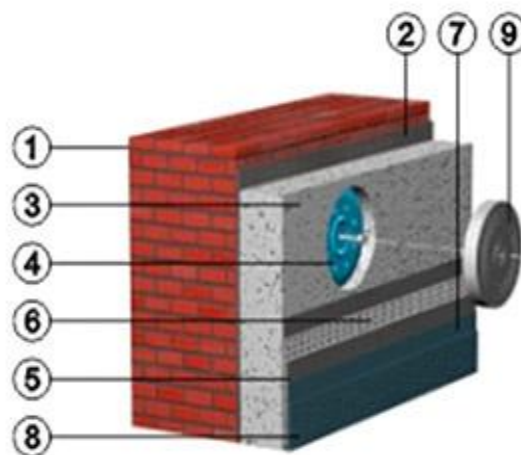
Základním problémem panelových domů, je jejich nedostatečná tepelná izolace, tím pádem velké tepelné ztráty. Některé typy panelových systémů (např. sendvičové) tepelnou izolaci mají, bohužel se zde objevují tepelné mosty, které jsou zapříčiněny např. špatným technologickým postupem nebo třeba použitím nekvalitního materiálu. Mezi hlavní nedostatky můžeme také zařadit použití dnes již nevyhovujících dřevěných oken. Nebo dobrá schopnost betonu vést zvuk považujeme také za nevýhodu (příčinou je používání tzv. nulových podlah – nášlapná vrstva leží přímo na stropním panelu – kročejový hluk). Dalším důvodem současného nevyhovujícího stavu panelových domů je používání málo kvalitních materiálů. Nesprávně řešeny či provedeny bývají také střešní konstrukce. [21]

4.3.5 Nejčastější rekonstrukce spojené s panelovými domy

Zateplení fasády – má hned několik výhod. Především se znatelně zlepší ekonomika provozu (nižší náklady na vytápění) a vzhled. Prodlouží se životnost bytového domu a také zvýší hodnotu samotného bytu.

Skladba zateplovacího systému

1. Obvodové zdivo
2. Lepicí tmel
3. Polystyren
4. Připevňovací hmoždinka
5. Stěrka
6. Armovací tkanina
7. Penetrační nátěr
8. Strukturovaná omítka
9. Zátka



Obr. č. 15 – Skladba zateplovacího systému

Výměna oken a parapetů - výměna oken se provádí především za účelem termoizolačním, estetickým a funkčním. Okna mají v systému zateplení objektu velmi velký vliv, neboť způsobují až 45% úniku tepla z objektu.

Výměna nebo modernizace výtahů - ve většině případů dochází k výměně. Dříve používané výtahy nevyhovují dnešním normám.

Rekonstrukce střechy - oprava či výměna střešního pláště.

Rekonstrukce vchodových dveří - vstupní dveře jsou jedním z nejnamáhavějších a nejfrekventovanějších míst panelového domu

Rekonstrukce otopného systému a výměna termoregulačních ventilů v jednotlivých bytech panelového domu.

5 POPIS SITUACE NA TRHU

Nejdříve si uvědomíme co vůbec nabídka a poptávka znamená.

Nabídka je souhrn zamýšlených prodejů, je to množství statků, které jsou firmy ochotny vyrábět, v našem případě prodávat vzhledem k jeho tržní ceně, a to při neměnnosti ostatních podmínek, jako jsou výrobní náklady, ceny substitutů a organizace trhu.

Nabídková křivka má dvě proměnné, a to objem produkce (Q) a cenu produkce (P). Pokaždé má stejný směr, a to z levého dolního rohu souřadnicového systému do pravého horního rohu. Mění se pouze její sklon.

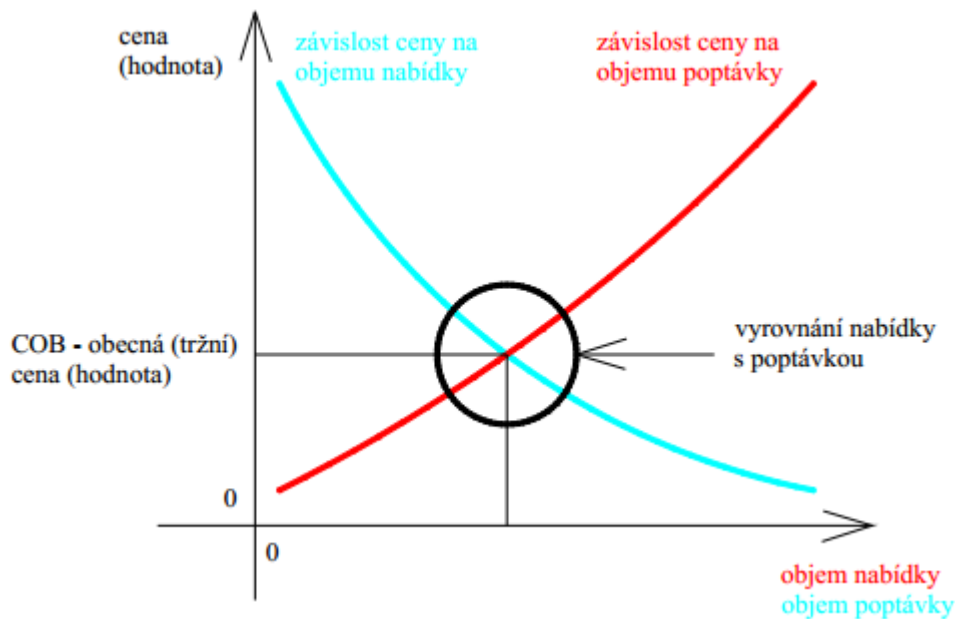
Podle zákona rostoucí nabídky růst ceny vyvolá růst nabídky, pokles ceny vyvolá pokles nabídky.

Poptávková funkce je vztah mezi cenou a nakupovaným (poptávaným) množstvím, kterou graficky vyjadřuje poptávková křivka. Celková poptávka je určena objemem výrobků, které si chtějí kupující pořídit a cenami, za které jsou ochotni tyto výrobky koupit.

Poptávková křivka má vždy směr z levého horního rohu souřadnicového systému do pravého dolního rohu. Když množství (Q) roste, cena (P) klesá.

Zákon klesající poptávky stanoví, pokud cena určitého zboží stoupne, mají kupující tendence kupovat menší množství tohoto zboží. Naopak, sníží-li se cena, pak poptávané množství vzroste.

Rovnovážná cena - Trh je v rovnováze, pokud se nabídka rovná poptávce (obr. č. 16) Na trhu dochází k neustálému střetávání nabídky a poptávky, resp. kupujících a prodávajících, jejichž představy o objemu realizované produkce a především o ceně liší. Pokud se na určitou věc nenajde kupující, pak věc nemá cenu, i když existuje, a na její tvorbu byly vynaloženy konkrétní finanční prostředky. Také musíme zohlednit situaci určitého druhu zboží nebo nemovitosti na trhu. [17]



Obr. č. 16 - Vyrovnání nabídky s poptávkou a vliv na cenu (převzato: [12])

Úkolem znalce (odhadce) je stanovit hodnotu jako hypotetickou cenu, a to tak a s takovou přesností, aby se od budoucí možné dosažené ceny získané prodejem co nejméně lišila. K tomuto cíli využívá všechny běžné používané oceňovací metody (nákladovou, porovnávací, výnosovou a jejich kombinace). [8]

5.1 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ HODNOTU A PRODEJNOST BYTŮ

Mezi faktory ovlivňující hodnotu a prodejnost bytů patří:

- ekonomické ukazatelé (příjmy domácností, nezaměstnanost, úrokové míry (u hypoték), nabídka financování bydlení, daně, příspěvky na bydlení, příspěvky na stavební spoření)
- poloha
- dopravní spojení
- infrastruktura
- kvalita prostředí
- plocha
- vybavení a technický stav
- pracovní příležitosti
- demografické faktory (počet obyvatelstva)
- občanská vybavenost (obchody, služby, kulturní vyžití, atd.)
- vlastnictví

- dispoziční řešení
- umístění v domě
- možnost parkování
- výhled [19]

5.2 POPIS SITUACE NA TRHU V MĚSTĚ BRNĚ

V článku pro Právo řekla Milada Kadlecová, jednatelka Institutu regionálních informací (IRI), že předpokládá, že situace v Brně se nebude měnit. Už dlouho se drží stejné ceny, lidé tady mají zájem bydlet. Je to město příznivé pro život. *[citováno z: 27]*

Na rozdíl od ceny bytů se změnilo tržní nájemné. Mírně vzrostlo. Což mohla způsobit velká poptávka studentů vysokých škol.

Co se týče městských částí s panelovou výstavbou, tak nejlukrativnější je Komín, který má ve své blízkosti pěkné přírodní okolí a je to klidná část, což také odpovídá ceně prodeje. Nabídka tu je, ale spíše pro movitější občany.

Městská část Bystrc leží nejdál od středu města, což je časově náročnější pro cesty do centra. Ale zase se může pyšnit Brněnskou přehradou, která je vyhledávaná turisty i rodinami s dětmi. Nabídka je vyšší než poptávka.

Starý Lískovec a Bohunice jsou městskou částí, kde nenajdeme přírodní útvary, parky. Starým Lískovcem je vedena dálnice, která nepomáhá lokalitě na atraktivnosti. Poptávka i nabídka tu je, ale spíše pro občany, kteří mají nižší peněžní možnosti a nezáleží jim na okolí.

Nový Lískovec a Kohoutovice jsou částí s dobrou dostupností do centra. Na severu Nového Lískovce se nachází přírodní rezervace malé plochy. Kohoutovice zaujímají také zalesněné území. Nabídka se rovná poptávce.

Jundrov je částí, kde panelová zástavba není takového rozsahu jako v jiných sídlištích. A proto je zde nabídka velmi mizivá.

Řečkovice jsou taktéž městskou částí, kde rozsah sídliště není v tak velkém rozsahu. Nabídka je zde větší než poptávka kvůli požadované ceně bytů.

Lesná má dobrou polohu jak do centra, tak do okolních lesů, které se nachází severně. Můžeme zde využít železniční dopravu. Je to vyhledávaná lokalita a nabídka odpovídá poptávce.

Líšeň se nachází na úplném západě města Brna. Je zde dobrá dostupnost do přírodních lokalit. Nabídka je o něco vyšší než nabídka.

Slatina je sídliště, kde se nenachází žádné pěkné přírodní útvary. Spíše se zde rozvíjí průmysl, ale na druhou stranu je to dobře situovaná pro cesty z Brna po rychlostní komunikaci. Nabídka bytů s dispozičním řešením 2+1 i 3+1 se v dané lokalitě nenachází.

Všeobecně je menší nabídka pronájmů větších bytů s dispozicí 3+1 a více.

5.3 FINANCOVÁNÍ BYTOVÝCH DOMŮ

Státní fond rozvoje bydlení v současné době neposkytuje dotace na opravy bytových domů. Program Panel je rozšířen pod názvem Nový panel i na nepanelové domy, ale vzhledem k vyčerpání limitu finančních prostředků stanovených schváleným rozpočtem Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2011 byl ukončen příjem žádostí o podporu rekonstrukcí, modernizací a zateplování bytových domů, a to 27. května 2011.

Od 2. 2. 2012 přijímají Českomoravské záruční a rozvoje banky, a. s. žádosti programu na podporu oprav bytových domů. Cílem programu je pomocí zvýhodněných záruk k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny usnadnit financování oprav bytových domů.

[26]

6 OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK

6.1 POUŽITÉ METODY OCENĚNÍ

6.1.1 Porovnávací způsob oceňování podle cenového předpisu.

Vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů říká, že byt ve vícebytovém domě (§25) je cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství, které je stavebně součástí stavby, a podílu na společných částech domu, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 19 tabulce č. 1 upravenou podle odstavce 2. V této ceně bytu je zahrnuto standardní vybavení budovy, ve které se byt nachází, uvedené v příloze č. 2

Cena upravená se zjistí podle vzorce:

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

CU je cena upravená za m²podlahové plochy bytu,

IPC je indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1 a

I je index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = I_T \times I_P \times I_V, \text{ kde}$$

I_T je index trhu, který se stanoví podle vzorce:

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

T_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tabulky č. 1.

I_P je index polohy, který se stanoví podle vzorce:

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i, \text{ kde}$$

P_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy z přílohy č. 18a tabulky č. 4 nebo č. 5 nebo č. 6 v návaznosti na velikost obce, ve které se byt nachází,

n je celkový počet znaků v příslušné tabulce přílohy č. 18a.

I_V je index konstrukce a vybavení, který se stanoví podle vzorce:

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

V_i je hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 19 tabulky č. 2.

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

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

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

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

Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle části třetí a páté. [28]

6.1.2 Metoda přímého porovnání

Používá se pro stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny. Porovnání je možné provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, skutečnými realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Podle uvedených podkladů následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny nebo rozmezí, ve kterém by se přiměřená cena měla pohybovat.

Metodu lze provést, pokud je dostatečná nabídka na trhu. K porovnání je třeba mít alespoň tři obdobné objekty shodných vnějších a vnitřních charakteristických znaků. [8]

Důležité je porovnání nemovitostí s jinými nemovitostmi, které by měly být stejné nebo velmi podobné. Nejvýznamnějším znakem je poloha nemovitosti, proto je potřeba srovnávat nemovitosti ve stejných lokalitách. Také musíme brát v úvahu odlišnosti nemovitostí, jako jsou velikost, vybavení a existence sklepu, balkónu či lodžie, garáže, technický stav nemovitosti apod. a zohlednit to v ceně.

Při stanovení tržní ceny vycházíme z realitní inzerce, která je celkem vzato objektivní, ale musíme počítat s tím, že jsou to ceny požadované a v konečné fázi mohou být nižší.

V konkrétním případě je databáze tvořena z internetového severu www.sreality.cz. v období od února do května roku 2012.

Metoda patří mezi nejpřesnější metody, protože vychází se skutečných realizovaných cen.

Pro účely tohoto ocenění byla vytvořena databáze pro byty o dispozicích 2+kk, 2+1 a 3+1. Všechny oceňované bytové jednotky jsou vybírané z inzerce v konkrétních městských částech (sídlišti), mají stejné nebo velmi podobné řešení dispozic, jsou v panelové výstavbě.

6.1.3 Výnosová metoda

Nejdříve je třeba si připomenout pojem výnosová hodnota. Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Záleží na hodnotě kapitálu, který by při uložení na určitou danou úrokovou míru umožňoval v budoucnu vyplatit takovou částku, která by se rovnala výnosům, které by přinášela nemovitost. Jelikož tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, musí být diskontovány (odúročeny) na současnou hodnotu, tzn. na částku, kterou je třeba dnes uložit, aby bylo možno později předpokládaný výnos vyplatit. [8]

Předpokládané budoucí výdaje na dosažení příjmů

Roční upravené nájemné můžeme získat 2 metodami.

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

Druhá metoda, která byla použita pro výpočet, je stanovena podle §23 odst. 4 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. - Roční nájemné zjištěné za celou stavbu nebo soubor staveb podle odstavců 2 a 3 se sníží o 40 % a o nájemné z pozemků, je-li jiného vlastníka, nebo o 5 % z ceny pozemku zjištěné podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 28, jsou-li stavba i pozemek ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby. Při výpočtu se vychází pouze ze zastavěných ploch stavbami

oceňovanými podle § 22 odst. 1 až 3. Celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného zjištěného podle odstavců 2 a 3.

Výpočet se tedy provádí zpětně, a to součtem všech předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu nemovitosti. Pro výpočet výnosové hodnoty lze použít následující vztah:

$$CV = N/p \times 100, \text{ kde}$$

CV je cena zjištěná výnosovým způsobem,

N je roční nájemné upravené podle následujících odstavců a

p je míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 16

Tento vztah se ovšem může použít jen za splnění dvou podmínek, jinak je neplatný:

- výnosy musí být po celou dobu konstantní
- předpokládaná doba těchto výnosů musí být dlouhá [28]

Míra kapitalizace

Míra kapitalizace pro oceňování bytových domů je 5%.

Ceny za pronájem bytů byly zjišťovány na realitním serveru /www.sreality.cz/ od února do května roku 2012. Ceny pronájmu jsou uváděny v Kč/měsíc. Možné zisky z nájemného byly vyčísleny na základě statistického zpracování nabídek k pronájmu obdobných nemovitostí v daných lokalitách a jsou uvedeny v příloze č. 4

Daň z nemovitosti

Základem daně z bytu nebo ze samostatného nebytového prostoru je vždy výměra jeho podlahové plochy v m² podle stavu k počátku zdaňovacího období, vynásobená koeficientem 1,20. Tímto koeficientem je zohledněn podíl na společných prostorách příslušejících k bytu, takže společné prostory se již samostatně nezdaňují. Uplatněním koeficientu vznikne tzv. „upravená podlahová plocha“.

Základní sazba daně činí u bytů 1 Kč za 1 m² upravené podlahové plochy. Tato základní sazba daně se násobí koeficientem, zohledňujícím velikost obce z posledního sčítání lidu. Jeho výše se pohybuje od 0,3 do 4,5. [29]

Správa nemovitostí

Náklady na správu nemovitosti jsou v případě pronájmu nemovitosti rovněž nákladem, nutným pro dosažení příjmů. Je nutné provádět sjednávání a rozvazování nájemních smluv resp. jejich výpovědi, jednání s nájemci, vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na případné právní zastoupení a soudní poplatky, prohlídky nemovitostí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy, jednání s úřady, pojišťovnou, vedení účetnictví, vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně aj.

Pojistné nemovitosti

Každá nemovitost by měla být pojištěna, aby popř. byla chráněna proti nepředvídatelným vlivům, okolnostem. Výše závisí na mnoha faktorech, např. na výši spoluúčasti a také na konkrétní pojišťovně. Pojistné je proto odhadnuto ve výši 0,8 promile z ceny nové stavby.

Údržba a opravy

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

Amortizace (kapitálové odpisy)

Jistina uložená v peněžním ústavu a přinášející úroky se při jejich vybírání nemění. Obdobně po dožití stavby by měl mít vlastník obnos na její znovupostavení. Toto nám zabezpečuje položka zvaná amortizace (odpisy). Nemá ovšem nic společného s odpisy účetními. Rozeznáváme nejméně tři druhy odpisů: daňové, účetní a kalkulační, které se od sebe mohou vzájemně i výrazně lišit.

Podstatou daňových odpisů je to, že vlastník investiční majetek koupí z peněz po zdanění, neodečítá však jako náklady na dosažení příjmů celou tuto částku v roce pořízení. Náklady jsou rozepsány na několik let, sazbou danou předpisem. Například u nemovitostí v současné době je doba odepisování 30 až 45 let. Tyto peníze jsou ovšem fiktivní, vlastník od nikoho nic nedostává, jen má úlevu na dani.

Naproti tomu u amortizace pro výpočet výnosové hodnoty je třeba uvažovat stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku - tak velkou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (buď znovu postavením, nebo koupí obdobné - obdobně

opotřebené - nemovitosti). Uvažujeme přitom se složeným úrokováním, s tím, že i úroky se přičítají a zůstávají do dalších let.

6.2 PŘEHLED OCEŇOVANÝCH BYTŮ

Byt 2+1 Brno - Bystrc , ul. Teyschlova 1118/1

Oceňovaný byt se nachází ve 4.NP z 8.NP budovy č. p. 1118 a to na adrese Teyschlova 1118/1, Brno - Bystrc. Dispozice bytu je 2+1 – skládá se z 2 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, šatny, chodby, dvou lodžii a sklepní kóje. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1991, tedy jeho staří je 21 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 2+1 = 58,2 m²
- výměra lodžii – 3,5 m²
- sklepní kóje – 1,3 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 61,7 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 1,3 m² * 0,10 = 0,13 m²
- **podlahové plochy celkem = 61,83 m²**

Byt 2+kk Brno - Starý Lískovec, ul. Kosmonautů 415/7

Oceňovaný byt se nachází ve 4.NP z 8.NP budovy č. p. 415 a to na adrese Kosmonautů 415/7, Brno – Starý Lískovec. Dispozice bytu je 2+kk – skládá se z pokoje s kuchyňským koutem, pokoje, předsíně, koupelny s WC, komory, sklepní kóje a balkónu. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1982, tedy jeho staří je 30 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 2+kk = 42,0 m²
- výměra balkónu – 5,0 m²

- sklepní kóje – 1,0 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 42,0 m²
- započítaná podlahová plocha balkónu: 5 * 0,17 = 0,85 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 1,0 m² * 0,10 = 0,1 m²
- **podlahové plochy celkem = 42,95 m²**

Byt 2+kk Brno - Bohunice , ul. Neužilova 688/2

Oceňovaný byt se nachází v 4.NP z 12.NP budovy č. p. 688 a to na adrese Neužilova 688/2, Brno - Bohunice. Dispozice bytu je 2+kk – skládá se z pokoje s kuchyňskou linkou, pokoje, předsíně, koupelny, WC, sklepní kóje a balkónu. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1988, tedy jeho staří je 24 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 2+kk = 41,8 m²
- balkón – 4,7 m²
- sklepní kóje – 1,6 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 41,8 m²
- započítaná podlahová plocha balkónu: 4,7 * 0,17 = 0,8 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 1,6 m² * 0,10 = 0,16 m²
- **podlahové plochy celkem = 42,76 m²**

Byt 2+kk Brno - Nový Lískovec, ul. Oblá 464/56

Oceňovaný byt se nachází ve 4.NP z 12.NP budovy č. p. 464/56 a to na adrese Oblá 464/56, Brno – Nový Lískovec. Dispozice bytu je 2+kk – skládá se z pokoje s kuchyňskou linkou, pokoje, předsíně, koupelny, WC a sklepní kóje. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1993, tedy jeho staří je

19 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1.
Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 2+kk = 47,2 m²
- sklepní kóje – 1,8 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 47,2 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 1,8 m² * 0,10 = 0,18 m²
- **podlahové plochy celkem = 47,38 m²**

Byt 2+1 Brno - Kohoutovice , ul. Voříškova 398/3

Oceňovaný byt se nachází ve 4.NP z 8.NP budovy č. p. 398 a to na adrese Voříškova 398/3, Brno - Kohoutovice. Dispozice bytu je 2+1 – skládá se z 2 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, komory, chodby, balkónu a sklepní kóje. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1981, tedy jeho staří je 31 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 2+1 = 63,25 m²
- výměra balkónu – 2,5 m²
- sklepní kóje – 1,6 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 63,25 m²
- započítaná podlahová plocha balkónu: 2,5 * 0,17 = 0,425 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 1,6 m² * 0,10 = 0,16 m²
- **podlahové plochy celkem = 63,85 m²**

Byt 2+1 Brno - Jundrov, ul. Dubová 639/9

Oceňovaný byt se nachází ve 4.NP z 8.NP budovy č. p. 639/9 a to na adrese Dubová 639/9, Brno - Jundrov. Dispozice bytu je 2+1 – skládá se ze 2 pokojů, předsíně, koupelny, WC, komory a sklepní kóje. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1975, tedy jeho staří je 37 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 2+1 = 57,01 m²
- sklepní kóje – 0,93 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 57,01 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 0,93 m² * 0,10 = 0,093 m²
- **podlahové plochy celkem = 57,1 m²**

Byt 2+1 Brno - Komín, Olbrachtovo náměstí 799/6

Oceňovaný byt se nachází v 4.NP z 6.NP budovy č. p. 799/6 a to na adrese Olbrachtovo náměstí 799/6, Brno - Komín. Dispozice bytu je 2+1 – skládá se z 2 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, šatny a lodžie. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1976, tedy jeho staří je 36 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 2+1 = 57,58 m²
- výměra lodžie – 3,12 m²
- sklepní kóje – 3,10 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 60,70 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 3,10 m² * 0,10 = 0,31 m²
- **podlahové plochy celkem = 61,01 m²**

Byt 2+1 Brno – Řečkovice, Horácké náměstí 1466/4

Oceňovaný byt se nachází ve 4.NP z 12.NP budovy č. p. 1466 a to na adrese Horácké nám. 1466/4, Brno - Řečkovice. Dispozice bytu je 2+1 – skládá se z 2 pokojů, kuchyně, předsíň, koupelny, WC, šatny a lodžie. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1977, tedy jeho staří je 35 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 2+1 = 67,5 m²
- výměra lodžii – 7,2 m²
- sklepní kóje – 1,3 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 74,7 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 1,3 m² * 0,10 = 0,13 m²
- **podlahové plochy celkem = 74,83 m²**

Byt 2+1 Brno - Lesná , ul. Slavičkova 409/4

Oceňovaný byt se nachází ve 4.NP z 8.NP budovy č. p. 409 a to na adrese Slavičkova 409/4, Brno - Lesná. Dispozice bytu je 2+1 – skládá se z 2 pokojů, kuchyně, předsíň, koupelny, WC, komory a lodžie. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1967, tedy jeho staří je 45 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 2+1 = 52,16 m²
- výměra lodžie – 4,72 m²
- sklepní kóje – 1,6 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 56,88 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 1,6 m² * 0,10 = 0,16 m²
- **podlahové plochy celkem = 57,04 m²**

Byt 2+kk Brno - Líšeň , ul. Houbalova 2090/9

Oceňovaný byt se nachází ve 4.NP z 8.NP budovy č. p. 2090 a to na adrese Houbalova 2090/9, Brno - Líšeň. Dispozice bytu je 2+kk – skládá se z pokoje s kuchyňským koutem, pokoje, předsíň, koupelny, WC. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1985, tedy jeho staří je 27 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 2+kk = 41,69 m²
- sklepní kóje – 1,0 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 41,69 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 1,0 m² * 0,10 = 0,1 m²
- **podlahové plochy celkem = 41,79 m²**

Byt 2+1 Brno - Slatina , ul. Rousínovská 1028/2

Oceňovaný byt se nachází v 4.NP ze 4.NP budovy č. p. 1028 a to na adrese Rousínovská 1028, Brno – Slatina. Dispozice bytu je 2+1 – skládá se z 2 pokojů, kuchyně, předsíň, koupelny s WC, šatny a lodžie. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1983, tedy jeho staří je 29 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 3+1 = 55,89 m²
- výměra lodžie – 4,69 m²
- sklepní kóje – 1,93 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 60,58 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 1,93 m² * 0,10 = 0,193 m²
- **podlahové plochy celkem = 60,77m²**

Byt 3+1 Brno - Bystrc , ul. Ečerova 964/21

Oceňovaný byt se nachází ve 4.NP z 8.NP budovy č. p. 964 a to na adrese Ečerova 964/2, Brno - Bystrc. Dispozice bytu je 3+1 – skládá se z 3 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, lodžie a sklepní kóje. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1982, tedy jeho staří je 30 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 3+1 = 77,18 m²
- výměra lodžie – 3,79 m²
- sklepní kóje – 1,32 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 80,97 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 1,32 m² * 0,10 = 0,13 m²
- **podlahové plochy celkem = 81,1 m²**

Byt 3+1 Brno - Starý Lískovec , ul. Dunajská 715/17

Oceňovaný byt se nachází v 4.NP z 8.NP budovy č. p. 715 a to na adrese Dunajská 715/7, Brno – Starý Lískovec. Dispozice bytu je 3+1 – skládá se z 3 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže a balkónu. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1978, tedy jeho staří je 34 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 3+1 = 68,06 m²
- výměra balkónu – 4,7 m²
- sklepní kóje – 1,6 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 68,06 m²
- započítaná podlahová plocha balkónu: 4,7 * 0,17 = 0,8 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 1,6 m² * 0,10 = 0,16 m²

- **podlahové plochy celkem = 69,02m²**

Byt 3+1 Brno - Bohunice , ul. Švermova 272/2

Oceňovaný byt se nachází v 4.NP z 8.NP budovy č. p. 272 a to na adrese Švermova 272/2, Brno - Bohunice. Dispozice bytu je 3+1 – skládá se z 3 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže, komory a lodžie. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1979, tedy jeho staří je 33 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 3+1 = 70,5 m²
- výměra lodžie – 4,7 m²
- sklepní kóje – 2 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 75,2 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 2 m² * 0,10 = 0,2 m²
- **podlahové plochy celkem = 75,4 m²**

Byt 3+1 Brno - Nový Lískovec , ul. Oblá 464/56

Oceňovaný byt se nachází v 4.NP z 12.NP budovy č. p. 464 a to na adrese Oblá 464/56, Brno - Nový Lískovec. Dispozice bytu je 3+1 – skládá se z 3 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a balkónu. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1993, tedy jeho staří je 19 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 3+1 = 79,8 m²
- výměra balkónu – 4,77 m²
- sklepní kóje – 1,97 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 79,8 m²
- započítaná podlahová plocha balkónu: 4,77 * 0,17 = 0,81 m²

- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: $1,97 \text{ m}^2 * 0,10 = 0,197 \text{ m}^2$
- **podlahové plochy celkem = 80,81 m²**

Byt 3+1 Brno - Kohoutovice, ul. Axmanova 530/11

Oceňovaný byt se nachází v 4.NP z 12.NP budovy č. p. 530 a to na adrese Axmanova 530/11, Brno - Kohoutovice. Dispozice bytu je 3+1 – skládá se z 3 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a lodžie. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1978, tedy jeho staří je 34 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 3+1 = 70,2 m²
- výměra lodžie – 3,7 m²
- sklepní kóje – 1,6 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 73,9 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: $1,6 \text{ m}^2 * 0,10 = 0,16 \text{ m}^2$
- **podlahové plochy celkem = 74,06 m²**

Byt 3+1 Brno - Jundrov, ul. Dubová 639/9

Oceňovaný byt se nachází ve 4.NP z 8.NP budovy č. p. 639/9 a to na adrese Dubová 639/9, Brno - Jundrov. Dispozice bytu je 3+1 – skládá se ze 3 pokojů, předsíně, koupelny, WC a sklepní kóje. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1975, tedy jeho staří je 37 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 3+1 = 73,49 m²
- sklepní kóje – 1,35 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 73,49 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: $1,35 \text{ m}^2 * 0,10 = 0,135 \text{ m}^2$

- **podlahové plochy celkem = 73,63 m²**

Byt 3+1 Brno - Komín, Olbrachtovo náměstí 799/6

Oceňovaný byt se nachází v 4.NP z 6.NP budovy č. p. 799/6 a to na adrese Olbrachtovo náměstí 799/6, Brno - Komín. Dispozice bytu je 3+1 – skládá se z 3 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, šatny, komory a lodžie. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1976, tedy jeho staří je 36 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 3 +1 = 75,68 m²
- výměra lodžie – 3,12 m²
- sklepní kóje – 1,49 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 78,8 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: 1,49 m² * 0,10 = 0,15 m²
- **podlahové plochy celkem = 78,95 m²**

Byt 3+1 Brno - Řečkovice, Novoměstská 1392/27

Oceňovaný byt se nachází v 4.NP z 8.NP budovy č. p. 1392/27 a to na adrese Novoměstská 1392/27, Brno - Řečkovice. Dispozice bytu je 3+1 – skládá se z 3 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, šatny a lodžie. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1976, tedy jeho staří je 36 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 3 +1 = 68,81 m²
- výměra lodžie – 3,2 m² x 2
- sklepní kóje – 1,6 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 75,21 m²

- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: $1,6 \text{ m}^2 * 0,10 = 0,16 \text{ m}^2$
- **podlahové plochy celkem = 75,37 m²**

Byt 3+1 Brno - Lesná , ul. Loosova 576/7

Oceňovaný byt se nachází v 4.NP z 8.NP budovy č. p. 576 a to na adrese Loosova 576/7, Brno - Lesná. Dispozice bytu je 3+1 – skládá se z 3 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, spíže, šatny a lodžie. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1968, tedy jeho staří je 44 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 2+1 = 72,91 m²
- výměra lodžie – 5,0 m²
- sklepní kóje – 1,74 m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 77,91 m²
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: $1,74 \text{ m}^2 * 0,10 = 0,174 \text{ m}^2$
- **podlahové plochy celkem = 78,08 m²**

Byt 3+1 Brno - Líšeň , ul. Hochmanova 2182/1

Oceňovaný byt se nachází ve 4.NP z 8.NP budovy č. p. 2182 a to na adrese Hochmanova 2182/1, Brno - Líšeň. Dispozice bytu je 3+1 – skládá se z 3 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a balkónu. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1985, tedy jeho staří je 27 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 3+1 = 74,69 m²
- výměra balkónu – 5,0 m²
- sklepní kóje – 2,5m²
- započítaná podlahová plocha bytu = 74,69 m²

- započítaná podlahová plocha balkónu: $5 * 0,17 = 0,85 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: $2,5 \text{ m}^2 * 0,10 = 0,25 \text{ m}^2$
- **podlahové plochy celkem = $75,79 \text{ m}^2$**

Byt 3+1 Brno - Slatina , ul. Mikulčická 1072/16

Oceňovaný byt se nachází ve 4.NP z 8.NP budovy č. p. 1072 a to na adrese Mikulčická 1072/16, Brno – Slatina. Dispozice bytu je 3+1 – skládá se z 3 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, komory a balkónu. Bytová jednotka se nachází ve vícebytovém domě typu panel, který byl postaven v roce 1984, tedy jeho staří je 28 let. Orientační mapa s vyznačením polohy posuzované jednotky viz. příloha č. 1. Půdorysný náčrt viz. příloha č. 2.

Podlahová plocha bytu (výměra bytu):

- výměra 3+1 = $67,8 \text{ m}^2$
- výměra balkónu – $2,05 \text{ m}^2$
- sklepní kóje – $1,3 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha bytu = $67,8 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha balkónu: $2,05 * 0,17 = 0,349 \text{ m}^2$
- započítaná podlahová plocha sklepních kójí: $1,3 \text{ m}^2 * 0,10 = 0,13 \text{ m}^2$
- **podlahové plochy celkem = $68,28 \text{ m}^2$**

6.2.1 Stručný přehled oceňovaných bytů

	Podlahová plocha bytu v m ²
Bystřec	
2+1 Teyschlova	61,83
3+1 Ečerova	81,10
Starý Lískovec	
2+kk Kosmonautů	42,95
3+1 Dunajská	69,02
Bohunice	
2+kk Neužilova	42,76
3+1 Švermova	75,40
Nový Lískovec	
2+kk Oblá	47,38
3+1 Oblá	80,81
Kohoutovice	
2+1 Voříškova	63,84
3+1	0,00
Jundrov	
2+1 Dubová	57,10
3+1 Dubová	73,63
Komín	
2+1 Olbrachtovo nám.	61,01
3+1 Olbrachtovo nám.	78,95
Řečkovice	
2+1 Horácké nám.	74,83
3+1 Novoměstská	75,37
Lesná	
2+1 Slavičkova	57,04
3+1 Loosova	78,08
Líšeň	
2+kk Houbalova	41,79
3+1 Hochmanova	75,79
Slatina	
2+1 Rousínovská	60,77
3+1 Mikulčická	68,28

Tab. č. 2 – Stručný přehled oceňovaných bytů

6.3 OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU

Byt 2+1 Brno - Bystrc , ul. Teyschlova 1118/1

Byt 2+1, Bystrc				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 2+1, Bystrc, Ondruškova	10 000	58,0	172,41	120 000
Byt 2+1, Bystrc, Filipova	9 000	61,2	147,06	108 000
Byt 2+1, Bystrc, Vondrákova	10 000	60,0	166,67	120 000
Byt 2+1, Bystrc, Větrná	7 000	55,0	127,27	84 000
Celkem			613,41	432 000
Celkový počet srovnávaných objektů			4	4
Průměrné hodnoty			153,353	108 000

Tab. č. 3 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Bystrc

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	61,83 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	153,35 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	9 482 Kč
po zaokrouhlení	9 500 Kč
Roční příjem z nájemného	114 000 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	45 600 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	68 400 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	68 400 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\,368\,000 \text{ Kč}$$

Byt 2+kk Brno - Starý Lískovec, ul. Kosmonautů 415/7

Byt 2+kk, Starý Lískovec				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená (Kč/měsíc)	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 2+kk, Starý Lískovec, Bosonožská	8 000	50,0	160,00	96 000
Byt 2+kk, Starý Lískovec, Valašská	6 000	47,0	127,66	72 000
Byt 2+kk, Starý Lískovec, Vltavská	8 000	47,0	170,21	96 000 *
Byt 2+kk, Starý Lískovec, Krýmská	7 000	48,0	145,83	84 000
Celkem			603,71	348 000
Celkový počet srovnávaných objektů			4	4
Průměrné hodnoty			150,9264	87 000

Tab. č. 4 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Starý Lískovec

* redukce ceny z 10 000 Kč na 8000 Kč

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	42,95 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	150,93 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	6 482 Kč
po zaokrouhlení	6 500 Kč
Roční příjem z nájemného	78 000 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	31 200 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	46 800 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	46 800 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 936 000 \text{ Kč}$$

Byt 2+kk Brno - Bohunice , ul. Neužilova 688/2

Byt 2+kk, Bohunice				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená (Kč/měsíc)	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 2+kk, Bohunice, Moldavská	6 000	44,0	136,36	72 000
Byt 2+kk, Bohunice, Ukrajinská	7 000	47,0	148,94	84 000
Byt 2+kk, Bohunice, Moldavská	6 500	48,0	135,42	78 000
Byt 2+kk, Bohunice, Okrouhlá	8 500	44,0	193,18	102 000
Byt 2+kk, Bohunice, Běloruská	5 500	47,0	117,02	66 000
Byt 2+kk, Bohunice, Ukrajinská	6 000	47,0	127,66	72 000
Celkem			858,58	474 000
Celkový počet srovnávaných objektů			6	6
Průměrné hodnoty			143,0965	79 000

Tab. č. 5 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Bohunice

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	42,76 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	143,10 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	6 119 Kč
po zaokrouhlení	6 100 Kč
Roční příjem z nájemného	73 200 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	29 280 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	43 920 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	43 920 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 878\,400 \text{ Kč}$$

Byt 2+kk Brno - Nový Lískovec, ul. Oblá 464/56

Byt 2+kk, Nový Lískovec				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená (Kč/měsíc)	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 2+kk, Nový Lískovec, Kamínky	8 700	60,0	145,00	104 400
Byt 2+kk, Nový Lískovec, Svážná	6 600	47,0	140,43	79 200
Byt 2+kk, Nový Lískovec, Svážná	8 000	47,0	170,21	96 000
Byt 2+kk, Nový Lískovec, Kamínky	7 900	60,0	131,67	94 800
Byt 2+kk, Nový Lískovec, Svážná	9 000	47,0	191,49	108 000
Byt 2+kk, Nový Lískovec, Kamínky	8 700	60,0	145,00	104 400
Celkem			923,79	586 800
Celkový počet srovnávaných objektů			6	6
Průměrné hodnoty			153,9657	97 800

Tab. č. 6 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Nový Lískovec

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	47,38 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	153,97 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	7 295 Kč
po zaokrouhlení	7 300 Kč
Roční příjem z nájemného	87 600 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	35 040 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	52 560 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	52 560 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\,051\,200 \text{ Kč}$$

Byt 2+1 Brno - Kohoutovice , ul. Voříškova 398/3

Byt 2+1, Kohoutovice				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená (Kč/měsíc)	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 2+1, Kohoutovice, Prokofjevova	7 500	63,0	119,05	90 000
Byt 2+1, Kohoutovice, Chalabalova	5 500	45,0	122,22	66 000
Byt 2+1, Kohoutovice, Chopinova	9 500	58,0	163,79	114 000
Celkem			405,06	270 000
Celkový počet srovnávaných objektů			3	3
Průměrné hodnoty			135,021	90 000

Tab. č. 7 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Kohoutovice

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	63,84 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	135,02 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	8 620 Kč
po zaokrouhlení	8 600 Kč
Roční příjem z nájemného	103 200 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	41 280 Kč
--	-----------

Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	61 920 Kč
---	-----------

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	61 920 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\,238\,400 \text{ Kč}$$

Byt 2+1 Brno - Jundrov, ul. Dubová 639/9

Byt 2+1, Jundrov				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená (Kč/měsíc)	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 2+1, Jundrov, Jasanová	8 000	55,0	145,45	96 000
Byt 2+1, Jundrov, Dubová	7 000	55,0	127,27	84 000
Celkem			272,73	180 000
Celkový počet srovnávaných objektů			2	2
Průměrné hodnoty			136,3636	90 000

Tab. č. 8 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Jundrov

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	57,1 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	136,36 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	7 786 Kč
po zaokrouhlení	7 700 Kč
Roční příjem z nájemného	92 400 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	36 960 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	55 440 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	55 440 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\ 108\ 800\ Kč$$

V dané lokalitě se nevyskytuje více nabídek pronájmu.

Byt 2+1 Brno - Komín, Olbrachtovo náměstí 799/6

Byt 2+1, Komín				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená (Kč/měsíc)	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 2+1, Komín, Absolonova	8 000	60,0	133,33	96 000
Byt 2+1, Komín, Urbánkova	8 000	55,0	145,45	96 000
Byt 2+1, Komín, Řezáčkova	8 000	55,0	145,45	96 000
Byt 2+1, Komín, Olbrachtovo náměstí	7 900	61,0	129,51	94 800
Byt 2+1, Komín, Řezáčkova	7 900	63,0	125,40	94 800
Celkem			679,15	477 600
Celkový počet srovnávaných objektů			5	5
Průměrné hodnoty			135,8295	95 520

Tab. č. 9 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Komín

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	61,01 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	135,83 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	8 287 Kč
po zaokrouhlení	8 300 Kč
Roční příjem z nájemného	99 600 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	39 840 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	59 760 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	59 760 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\,195\,200 \text{ Kč}$$

Byt 2+1 Brno - Řečkovice, Horácké náměstí 1466/4

Byt 2+1, Řečkovice				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená (Kč/měsíc)	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 2+1, Řečkovice, Letovická	8 500	62,0	137,10	102 000
Byt 2+1, Řečkovice, Letovická	9 200	60,0	153,33	110 400
Byt 2+1, Řečkovice, Kunštátská	11 500	63,0	182,54	138 000
Celkem			472,97	350 400
Celkový počet srovnávaných objektů			3	3
Průměrné hodnoty			157,6566	116 800

Tab. č. 10 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Řečkovice

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	74,83 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	157,66 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	11 797 Kč
po zaokrouhlení	11 800 Kč
Roční příjem z nájemného	141 600 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	56 640 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	84 960 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	84 960 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\ 699\ 200\ Kč$$

Byt 2+1 Brno - Lesná , ul. Slavičkova 409/4

Byt 2+1, Lesná				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená (Kč/měsíc)	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 2+1, Lesná, Nezvalova	7 500	54,0	138,89	90 000
Byt 2+1, Lesná, Milénova	5 800	58,0	100,00	69 600
Byt 2+1, Lesná, Barvy	7 000	55,0	127,27	84 000
Byt 2+1, Lesná, Ibsenova	7 000	56,0	125,00	84 000
Byt 2+1, Lesná, Barvy	9 000	65,0	138,46	108 000
Byt 2+1, Lesná, Šrámkova	9 000	56,0	160,71	108 000
Byt 2+1, Lesná, Nezvalova	7 500	56,0	133,93	90 000
Byt 2+1, Lesná, Brechtova	8 000	48,0	166,67	96 000
Byt 2+1, Lesná, Brechtova	8 500	60,0	141,67	102 000
Byt 2+1, Lesná, Šrámkova	8 000	56,0	142,86	96 000
Celkem			1375,46	927 600
Celkový počet srovnávaných objektů			10	10
Průměrné hodnoty			137,5456	92 760

Tab. č. 11 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Lesná

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	57,04 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	137,55 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	7 846 Kč
po zaokrouhlení	7 800 Kč
Roční příjem z nájemného	93 600 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	37 440 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	56 160 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	56 160 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\,123\,200 \text{ Kč}$$

Byt 2+kk Brno - Líšeň , ul. Houbalova 2090/9

Byt 2+kk, Líšeň				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená (Kč/měsíc)	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 2+kk, Líšeň, Hájkova	6 000	44,0	136,36	72 000
Byt 2+kk, Líšeň, Jírova	8 000	48,0	166,67	96 000
Byt 2+kk, Líšeň, Rašelinová	7 000	42,0	166,67	84 000
Byt 2+kk, Líšeň	8 500	40,0	212,50	102 000
Byt 2+kk, Líšeň, Jírova	9 500	60,0	158,33	114 000
Celkem			840,53	468 000
Celkový počet srovnávaných objektů			5	5
Průměrné hodnoty			168,1061	93 600

Tab. č. 12 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Líšeň

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	41,79 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	168,11 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	7 025 Kč
po zaokrouhlení	7 000 Kč
Roční příjem z nájemného	84 000 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	33 600 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	50 400 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	50 400 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\,008\,000 \text{ Kč}$$

Byt 2+1 Brno - Slatina , ul. Rousínovská 1028/2

Byt 2+1, Slatina					
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená (Kč/měsíc)	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)	
Byt 2+1, Slatina, Bučovická	9 000	57,0	157,89	108 000	*
Byt 2+1, Slatina, Bučovická	8 500	54,0	157,41	102 000	**
Celkem			315,30	210 000	
Celkový počet srovnávaných objektů			2	2	
Průměrné hodnoty			157,6511	105 000	

Tab. č. 13 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Slatina

* redukce ceny z 11 000 Kč na 9 000 Kč

** redukce ceny z 10 500 na 8 500 Kč

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	60,77 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	157,65 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	9 580 Kč
po zaokrouhlení	9 600 Kč
Roční příjem z nájemného	115 200 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	46 080 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	69 120 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	69 120 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

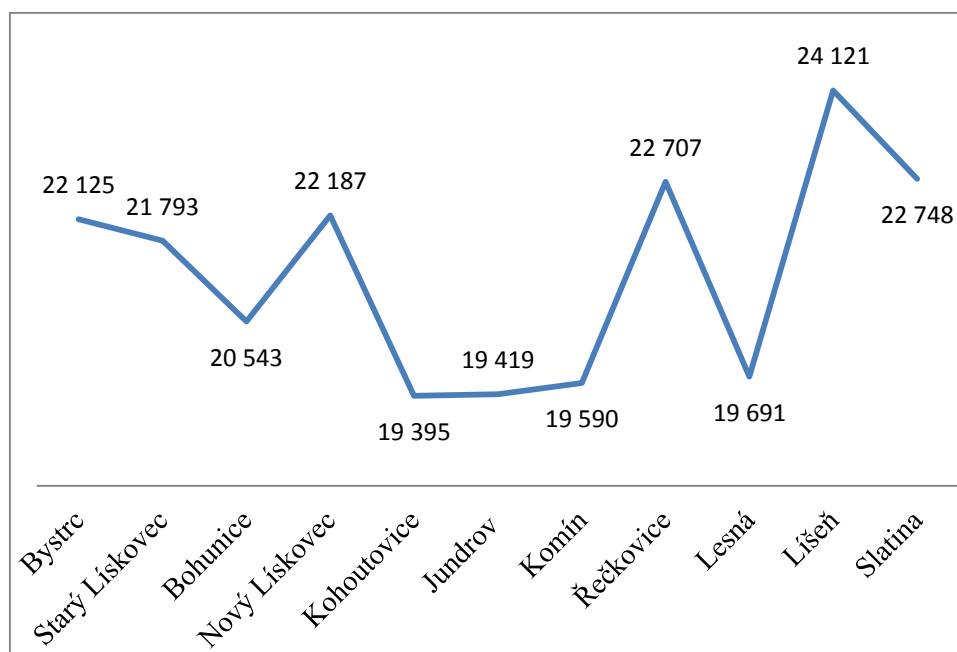
$$CV = N/p * 100 = 1\ 382\ 400\ Kč$$

V dané lokalitě se nevyskytuje se více nabídek pronájmu.

6.3.1 Rekapitulace ocenění bytů 2+kk, 2+1 výnosovou metodou

	Podlahová plocha bytu (m ²)	Cena zjištěná výnosovou metodou (Kč)	Základní cena upravená za m ² (Kč/m ²)
Bystřec	61,83	1 368 000	22 125
Starý Lískovec	42,95	936 000	21 793
Bohunice	42,76	878 400	20 543
Nový Lískovec	47,38	1 051 200	22 187
Kohoutovice	63,84	1 238 400	19 395
Jundrov	57,10	1 108 800	19 419
Komín	61,01	1 195 200	19 590
Řečkovice	74,83	1 699 200	22 707
Lesná	57,04	1 123 200	19 691
Líšeň	41,79	1 008 000	24 121
Slatina	60,77	1 382 400	22 748

Tab. č. 14 – Rekapitulace ocenění bytů 2+kk a 2+1 výnosovou metodou za m²



Graf č. 1 – Srovnání základní ceny upravené za m² (Kč/m²) bytů 2+kk a 2+1 výnosovou metodou ve vybraných částech města Brna

Byt 3+1 Brno - Bystrc , ul. Ečerova 964/21

Byt 3+1, Bystrc				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 3+1, Bystrc, Kuršova	8 100	77,0	105,19	97 200
Byt 3+1, Bystrc, Štouračova	11 000	75,0	146,67	132 000
Byt 3+1, Bystrc, Ečerova	12 000	78,0	153,85	144 000
Byt 3+1, Bystrc, Kachlíkova	9 000	80,0	112,50	108 000
Byt 3+1, Bystrc, Černého	7 500	72,0	104,17	90 000
Byt 3+1, Bystrc, Ondrouškova	8 000	80,0	100,00	96 000
Byt 3+1, Bystrc, Vejrostova	8 500	75,0	113,33	102 000
Celkem			835,71	769 200
Celkový počet srovnávaných objektů			7	7
Průměrné hodnoty			119,3868	109 886

Tab. č. 15 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Bystrc

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	81,1 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	119,39 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	9 682 Kč
po zaokrouhlení	9 600 Kč
Roční příjem z nájemného	115 200 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	46 080 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	69 120 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	69 120 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\,382\,400 \text{ Kč}$$

Byt 3+1 Brno - Starý Lískovec , ul. Dunajská 715/17

Byt 3+1, Starý Lískovec					
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)	
Byt 3+1, Starý Lískovec, Mikuláškovo nám.	9 000	70,0	128,57	108 000	
Byt 3+1, Starý Lískovec	8 700	60,0	145,00	104 400	
Byt 3+1, Starý Lískovec, Labská	10 000	72,0	138,89	120 000	*
Byt 3+1, Starý Lískovec, Oderská	7 500	75,0	100,00	90 000	
Byt 3+1, Starý Lískovec, Mikuláškovo nám.	10 000	66,0	151,52	120 000	*
Byt 3+1, Starý Lískovec, U pošty	10 000	72,0	138,89	120 000	
Byt 3+1, Starý Lískovec, Mikuláškovo nám.	10 000	62,0	161,29	120 000	*
Celkem			964,15	782 400	
Celkový počet srovnávaných objektů			7	7	
Průměrné hodnoty			137,7364	111 771	

Tab. č. 16 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Starý Lískovec

* redukce ceny z 12 000 na 10 000 Kč

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	69,02 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	137,74 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	9 507 Kč
po zaokrouhlení	9 500 Kč
Roční příjem z nájemného	114 000 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	45 600 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	68 400 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	68 400 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\,368\,000 \text{ Kč}$$

Byt 3+1 Brno - Bohunice , ul. Švermova 272/2

Byt 3+1, Bohunice				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 3+1, Bohunice, Moldavská	8 500	65,0	130,77	102 000
Byt 3+1, Bohunice, Ukrajinská	10 500	72,0	145,83	126 000
Byt 3+1, Bohunice, Moldavská	8 000	65,0	123,08	96 000
Byt 3+1, Bohunice, Moldavská	8 500	65,0	130,77	102 000
Byt 3+1, Bohunice, Švermova	8 000	71,0	112,68	96 000
Byt 3+1, Bohunice, Běloruská	8 600	68,0	126,47	103 200
Byt 3+1, Bohunice, Běloruská	10 000	72,0	138,89	120 000
Byt 3+1, Bohunice, Arménská	10 500	70,0	150,00	126 000
Byt 3+1, Bohunice, Arménská	10 000	74,0	135,14	120 000
Byt 3+1, Bohunice,				
Celkem			1193,62	991 200
Celkový počet srovnávaných objektů			9	9
Průměrné hodnoty			132,6244	110 133

Tab. č. 17 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Starý Lískovec

* redukce ceny z 12 500 na 10 500 Kč

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP) 75,4 m²
 Průměrné nájemné za měsíc 132,62 Kč/m²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb 10 000 Kč
 po zaokrouhlení 9 900 Kč
 Roční příjem z nájemného 118 800 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 % 47 520 Kč
 Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4 71 280 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4 71 280 Kč
 p - Míra kapitalizace 5%

CV = N/p * 100 = 1 425 600 Kč

Byt 3+1 Brno - Nový Lískovec , ul. Oblá 464/56

Byt 3+1, Nový Lískovec				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 3+1, Nový Lískovec, Svážná	8 000	72,0	111,11	96 000
Byt 3+1, Nový Lískovec, Slunečná	9 500	82,0	115,85	114 000
Byt 3+1, Nový Lískovec, Oblá	11 000	72,0	152,78	132 000
Byt 3+1, Nový Lískovec, Koniklecová	10 500	80,0	131,25	126 000
Byt 3+1, Nový Lískovec, Oblá	9 000	75,0	120,00	108 000
Celkem			630,99	576 000
Celkový počet srovnávaných objektů			5	5
Průměrné hodnoty			126,1985	115 200

Tab. č. 18 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Nový Lískovec

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	80,81 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	126,20 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	10 198 Kč
po zaokrouhlení	10 100 Kč
Roční příjem z nájemného	121 200 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	48 480 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	72 720 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	72 720 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\,454\,400 \text{ Kč}$$

Byt 3+1 Brno - Kohoutovice, ul. Axmanova 530/11

Byt 3+1, Kohoutovice				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 3+1, Kohoutovice, Jírovcova	10 000	70,0	142,86	120 000
Byt 3+1, Kohoutovice, Borodinova	8 500	76,0	111,84	102 000
Byt 3+1, Kohoutovice, Žebetínská	9 000	74,0	121,62	108 000
Celkem			376,32	330 000
Celkový počet srovnávaných objektů			3	3
Průměrné hodnoty			125,4403	110 000

Tab. č. 19 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Kohoutovice

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	74,06 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	125,44 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	9 290 Kč
po zaokrouhlení	9 200 Kč
Roční příjem z nájemného	110 400 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	44 160 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	66 240 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	66 240 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\,324\,800 \text{ Kč}$$

Byt 3+1 Brno - Jundrov, ul. Dubová 639/9

Byt 3+1, Jundrov				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 3+1, Jundrov, Sosnová	9 000	78,0	115,38	108 000
Byt 3+1, Jundrov, Šeříková	7 000	78,0	89,74	84 000
Byt 3+1, Jundrov, Sosnová	11 000	80,0	137,50	132 000
Celkem			342,63	324 000
Celkový počet srovnávaných objektů			3	3
Průměrné hodnoty			114,2094	108 000

Tab. č. 20 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Jundrov

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	73,63 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	114,21 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	8 409 Kč
po zaokrouhlení	8 400 Kč
Roční příjem z nájemného	100 800 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	40 320 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	60 480 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	60 480 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\,209\,600 \text{ Kč}$$

Byt 3+1 Brno - Komín, Olbrachtovo náměstí 799/6

Byt 3+1, Komín				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 3+1, Komín, Ulrychova	12 000	75,0	160,00	144 000
Byt 3+1, Komín, Běly Pažoutové	12 500	75,0	166,67	150 000
Byt 3+1, Komín, Vavřínecká	12 500	75,0	166,67	150 000
Byt 3+1, Komín, Olbrachtovo náměstí	10 000	70,0	142,86	120 000
Celkem			636,19	564 000
Celkový počet srovnávaných objektů			4	4
Průměrné hodnoty			159,0476	141 000

Tab. č. 21 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Komín

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	78,95 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	159,05 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	12 557 Kč
po zaokrouhlení	12 500 Kč
Roční příjem z nájemného	150 000 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	60 000 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	90 000 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	90 000 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\ 800\ 000\ Kč$$

Byt 3+1 Brno - Řečkovice, Novoměstská 1392/27

Byt 3+1, Řečkovice				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 3+1, Řečkovice, Letovická	10 000	78,0	128,21	120 000
Byt 3+1, Řečkovice, Horáckého náměstí	9 100	75,0	121,33	109 200
Byt 3+1, Řečkovice, Žitná	12 000	66,0	181,82	144 000
Celkem			431,36	373 200
Celkový počet srovnávaných objektů			3	3
Průměrné hodnoty			143,7855	124 400

Tab. č. 22 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Řečkovice

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	75,37 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	143,79 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	10 837 Kč
po zaokrouhlení	10 800 Kč
Roční příjem z nájemného	129 600 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	51 840 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	77 760 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	77 760 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\ 555\ 200\ Kč$$

Byt 3+1 Brno - Lesná , ul. Loosova 576/7

Byt 3+1, Lesná				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená (Kč/měsíc)	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 3+1, Lesná, Ibsenova	12 000	81,0	148,15	144 000
Byt 3+1, Lesná, Haškova	11 000	72,0	152,78	132 000
Byt 3+1, Lesná, Nejedlého	9 500	65,0	146,15	114 000
Byt 3+1, Lesná, Fillova	11 000	75,0	146,67	132 000
Byt 3+1, Lesná, Ibsenova	12 000	72,0	166,67	144 000
Celkem			760,41	666 000
Celkový počet srovnávaných objektů			5	5
Průměrné hodnoty			152,0826	133 200

Tab. č. 23 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Lesná

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	78,08 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	152,08 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	11 875 Kč
po zaokrouhlení	11 800 Kč
Roční příjem z nájemného	141 600 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	56 640 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	84 960 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	84 960 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\,699\,200 \text{ Kč}$$

Byt 3+1 Brno - Líšeň , ul. Hochmanova 2182/1

Byt 3+1, Líšeň				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra (m ²)	Nájemné měsíční (Kč/m ²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 3+1, Líšeň, Michalova	10 900	80,0	136,25	130 800
Byt 3+1, Líšeň, Elplova	10 000	76,0	131,58	120 000
Byt 3+1, Líšeň, Elplova	7 200	73,0	98,63	86 400
Byt 3+1, Líšeň, Josefy Faimanové	9 000	72,0	125,00	108 000
Byt 3+1, Líšeň, Josefy Faimanové	8 000	67,0	119,40	96 000
Byt 3+1, Líšeň, Josefy Faimanové	10 000	78,0	128,21	120 000
Byt 3+1, Líšeň, Elplova	10 000	75,0	133,33	120 000
Celkem			872,40	781 200
Celkový počet srovnávaných objektů			7	7
Průměrné hodnoty			124,6286	111 600

Tab. č. 24 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Líšeň

Výpočet příjmu z nájemného

Podlahová plocha bytu (PP)	75,79 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	124,63 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	9 446 Kč
po zaokrouhlení	9 400 Kč
Roční příjem z nájemného	112 800 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	45 120 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	67 680 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	67 680 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\,353\,600 \text{ Kč}$$

Byt 3+1 Brno - Slatina , ul. Mikulčická 1072/16

Byt 3+1, Slatina				
Název	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Výměra (m²)	Nájemné měsíční (Kč/m²)	Nájemné roční (Kč)
Byt 3+1, Slatina, Mikulčická	13 000	70,0	185,71	156 000
Byt 3+1, Slatina, Dědická	8 500	70,0	121,43	102 000
Celkem			307,14	258 000
Celkový počet srovnávaných objektů			2	2
Průměrné hodnoty			153,5714	129 000

*Tab. č. 25 – Srovnávací objekty dle realitní inzerce v městské části Slatina***Výpočet příjmu z nájemného**

Podlahová plocha bytu (PP)	68,28 m ²
Průměrné nájemné za měsíc	153,57 Kč/m ²

Zjištěné měsíční průměrné neregulované nájemné z bytu bez služeb	10 486 Kč
po zaokrouhlení	10 400 Kč
Roční příjem z nájemného	124 800 Kč

Výpočet výdajů

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného - 40 %	49 920 Kč
Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	74 880 Kč

Výpočet ceny bytu výnosovým způsobem

N - Roční nájemné upravené dle §23 odstavce 4	74 880 Kč
p - Míra kapitalizace	5%

$$CV = N/p * 100 = 1\,497\,600 \text{ Kč}$$

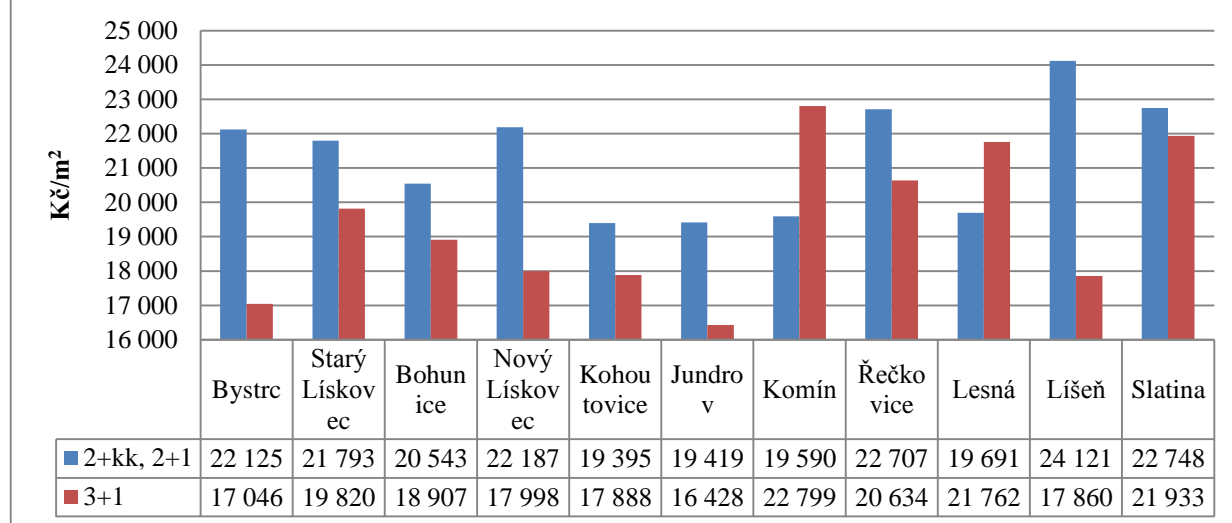
V dané lokalitě se nevyskytuje se více nabídek pronájmu.

6.3.2 Výsledné ceny bytů zjištěné výnosovou metodou

	Podlahová plocha (m ²)	Cena zjištěná výnosovou metodou (Kč)	Základní cena upravená za m ² (Kč/m ²)
Bystrc			
2+1 Teyschlova	61,83	1 368 000	22 125
3+1 Ečerova	81,1	1 382 400	17 046
Starý Lískovec			
2+kk Kosmonautů	42,95	936 000	21 793
3+1 Dunajská	69,02	1 368 000	19 820
Bohunice			
2+kk Neužilova	42,76	878 400	20 543
3+1 Švermova	75,4	1 425 600	18 907
Nový Lískovec			
2+kk Oblá	47,38	1 051 200	22 187
3+1 Oblá	80,81	1 454 400	17 998
Kohoutovice			
2+1 Voříškova	63,85	1 238 400	19 395
3+1 Axmanova	74,06	1 324 800	17 888
Jundrov			
2+1 Dubová	57,1	1 108 800	19 419
3+1 Dubová	73,63	1 209 600	16 428
Komín			
2+1 Olbrachtovo nám.	61,01	1 195 200	19 590
3+1 Olbrachtovo nám.	78,95	1 800 000	22 799
Řečkovice			
2+1 Horácké nám.	74,83	1 699 200	22 707
3+1 Novoměstská	75,37	1 555 200	20 634
Lesná			
2+1 Slavíčková	57,04	1 123 200	19 691
3+1 Loosova	78,08	1 699 200	21 762
Líšeň			
2+kk Houbalova	41,79	1 008 000	24 121
3+1 Hochmanova	75,79	1 353 600	17 860
Slatina			
2+1 Rousínovská	60,77	1 382 400	22 748
3+1 Mikulčická	68,28	1 497 600	21 933

Tab. č. 26 – Rekapitulace ocenění výnosovým způsobem

Srovnání základní ceny upravené za m² výnosovou metodou



Graf č. 2 – Srovnání základní ceny upravené za m² (Kč/m²) bytů 2+kk, 2+1 a 3+1 výnosovou metodou ve vybraných částech města Brna

Výnosová metoda závisí na výši nájemného, hodí se spíše pro kancelářské a průmyslové objekty. Jak vyplývá z grafu ceny jsou velmi nízké.

6.4 OCENĚNÍ METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Byt 2+1 Brno - Bystřec , ul. Teyschlova 1118/1

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Teyschlova	3	61,83	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, lodžie, plastová okna
1	Fleischnerova	3	62	Byt se nachází ve 3.np/7 a jeho celková plocha činí 62m - kuchyň 12.2m, pokoje 16m a 19m, velká předsiň 10m s výklenkem pro zbudování vestavěných skříní. K bytu náleží lodžie a sklep.
2	Opálková	3	66	Bytová jednotka se nachází v 7/7 NP a jeho celková plocha činí 66m ² . Obývací pokoj (20m ²), ložnice (14m ²) a kuchyň (11m ²) jsou v pěkném udržovaném stavu. K bytu náleží lodžie (5m ²) a sklepní kóje. Bytový dům je po celkové revitalizaci (nová střecha, stoupačky, výtah, plastová okna, zateplení). Umakart.
3	Laštůfkova	3	62	V bytě je zděné jádro z roku 2005, plastová okna, celý dům je zateplený, nové balkony, sklep
4	Ondroušková	3	58	Byt se nachází v 7.p/8. V bytě je nová KL, bytové jádro je obložené.
5	Opálková	3	66	5.p./7.p., lodžie, výtah, sklep. Jádro umakartové ve standardu. Ve větším pokoji na podlaže plovoucí podlaha, v menším pokoji původní parkety, jinak PVC. Dům po kompletní revitalizaci - nový výtah pro 4 osoby, zateplení, nová fasáda, nové schodiště a zábradlí u domu. V bytě plastová okna se žaluziemi, stupačky v plastu.
6	Vondrákova	3	61	Byt se nachází ve 3.patře/3.p. panelového domu bez výtahu, z bytu je pěkný výhled do zalesněného okolí. Okna plastová, bytové jádro po rekonstrukci obložené Tetra deskami, nová koupelna s vanou, nové obklady a dlažba. Podlahy v pokojích parketové, jinak lino. Vytápění ústřední, digitální měřiče, stoupačky vody v plastu, elektřina v bytovém jádře nová.
7	Kuršova	3	62	Byt se nachází v 8 patře z 8mi. V bytě nová kuchyňská linka na míru s protilinkou, plynový sporák s el.troubou. Jádro původní, velmi zachovalý stav, keramické obklady. Podlahy plovoucí a linoleum. Dům po kompletní revitalizaci, zateplení, plastová okna, nový výtah, střecha a lodžie

Tab. č. 27 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceň objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	stav a vybavení	balkón, lodžie	patro	úvaha znalce		Kč
1	1690000	0,98	1656200	1	1	1	1	1	1	1,00	1 656 200

2	1800000	0,9	1620000	1	1,07	1	1	1	1	1,07	1 514 019
3	1800000	0,9	1620000	1	1	1,1	1	0,95	1	1,05	1 542 857
4	1790000	0,95	1700500	1	0,94	1,05	1	0,95	1	0,94	1 809 043
5	1750000	0,95	1662500	1	1,07	1	1	0,95	1	1,01	1 646 040
6	1690000	0,98	1656200	1	0,98	1,05	1	0,95	1	0,98	1 690 000
7	1750000	0,95	1662500	1	1	1,05	1	0,95	1	1,00	1 662 500
Odhad ceny objektu										Kč	1 645 808
<i>K1</i>	Koeficient úpravy na polohu objektu										
<i>K2</i>	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha)										
<i>K3</i>	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)										
<i>K4</i>	Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie										
<i>K5</i>	Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky										
<i>K6</i>	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
<i>IO</i>	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 28 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 2+kk Brno - Starý Lískovec, ul. Kosmonautů 415/7

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Kosmonautů	2	42,95	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, balkón, plastová okna
1	Dunajská	2	50,7	2+kk s lodžií, který se nachází ve 3.patře domu s výtahem. Byt je zrekonstruovaný, jeho celková plocha je 46 m ² + lodžie 4,7 m ² . Dům prošel revitalizací, jsou zde plastová okna, zateplení a nová fasáda. Na podlahách v pokoji jsou zrenovované parkety, v pokoji s kuchyňským koutem dlažba a plovoucí podlahy, v předsíni a koupelně je dlažba.
2	Labská	2	50,7	Byt se nachází ve zvýšeném přízemí (balkón cca 2,5 m nad zemí) Celková plocha bytu je 50,7 m ² včetně sklepa a lodžie. Jádro z části zděné a z části umakartové obložené kachličkami. Na domě právě probíhá revitalizace. Okna nová plastová, zateplení a fasáda, nové lodžie se zasklením, nové stupačky.
3	Dunajská	2	49	Nacházející se v šesté, nadzemním podlaží z osmi. Byt je po částečné rekonstrukci, podlahy linoleum, nová kuchyňská linka, jádro umakartové s WC, plastové okna, měřiče na topení. Dům projde revitalizací - zateplení, výtah, nová střecha. K bytu náleží sklepní kóje, komora, šatna, lodžie
4	Mikuláškovo náměstí	2	45	Nachází ve 2. patře panelového domu s výtahem. Byt je v udržovaném standardu s úložnými prostory, plastovými okny v ložnici a náleží k němu sklep a balkón

5	U hřiště	2	50	(jádro ve standardu) Dům je po kompletní revitalizaci (zateplení, fasáda, nová lodžie, elektřina v mědi, stupačky, plastová okna).
6	Valašská	2	46	V bytě je nová koupelna a WC, v obývacím pokoji plovoucí podlaha, nová kuchyňská linka s elektrickou troubou a sklo-keramickou deskou a vestavěnou mikrovlnou troubou, nové dveře a vestavěné skříně. V celém domě proběhla revitalizace - nová plastová okna, zateplená fasáda, nové rozvody elektřiny.

Tab. č. 29 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 stav a vyba- vení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	1950000	0,82	1599000	1	1,18	1	1	1	1	1,18	1 355 085
2	1495000	0,98	1465100	1	1,18	1,03	1	0,85	1	1,03	1 422 427
3	1350000	0,99	1336500	1	1,14	1,02	1	0,95	1	1,11	1 204 054
4	1350000	0,99	1336500	1	1,05	1	1	1	1	1,05	1 272 857
5	1340000	0,99	1326600	1	1,16	1	1	0,95	1	1,11	1 195 135
6	1700000	0,94	1598000	1	1,07	1,1	1	0,95	1	1,12	1 426 786
Odhad ceny objektu										Kč	1 312 724
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha)										
K3	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)										
K4	Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie										
K5	Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 30 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 2+kk Brno - Bohunice , ul. Neužilova 688/2

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Neužilova	2	42,76	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, balkón

1	Spodní	2	43,1	Umístěný v 9. patře bytového domu. Právě probíhá revitalizace domu, v letošním roce se bude zateplovat fasáda domu (plastová okna, střecha a stoupací vedení vyměněno v minulosti).
2	Ukrajinská	2	46	Jedná se o udržovaný, standardní byt. Na podlaže parkety a linoleum, umakartové jádro, původní kuchyňská linka, sklokeramická varná deska. 4.NP
3	Spodní	2	43	Byt prošel velmi zdařilou rekonstrukcí-plast.okna,stupačky,nová kuch.linka -sporák se sklokeramickou deskou,omyvatelné nátery,nová dlažba a obklady,bezpečnostní dveře. 4.NP
4	Uzbecká	2	45	Plastová okna, nové el. rozvody, stupačky. 2.NP
5	Spodní	2	43	Byt je původní, standard, v dobrém stavu. Plastová okna, lino, obklady, kuchyňská linka. Panel, zděné jádro, koupelna s vanou, WC zvlášť, bez balkonu, se sklepem. 9.patro/11.p., 2x výtah. 9.NP
6	Spodní	2	45	Jde o byt v 8.p./12 panelového domu se dvěma výtahy. K bytu náleží sklepní kóje. K dispozici také uzamykatelný prostor na patře, přístupný pro majitele bytů tohoto patra. V bytě zděné jádro, plastová okna. Dům je po částečné revitalizaci - nové výtahy, fasáda + zateplení, stupačky.
7	Rolnická	2	44	8. NP/12. Dům má nová plastová okna, byla provedena výměna stoupacího vedení, připravuje se rekonstrukce balkonů a zateplení. Byt je před třemi lety rekonstruován. Na podlahách obytných místností jsou položeny plovoucí podlahy, v předsíni, na WC a v koupelně je šedá dlažba. Koupelna a samostatné WC je zděné, obložené šedým obkladem s novým nábytkem zhotoveným na míru. V koupelně je plastová vana, umyvadlo, otopný žebřík a možnost umístění pračky.Ložnice má 12 m2. Vstupní dveře jsou polstrované s bezpečnostním zámkem.
8	Ukrajinská	2	48	Velmi pěkného bytu po kompletní rekonstrukci. Jedná se o panelový byt s balkonem, který se nachází v 3/7 p. s výtahem. Je zde vybudovaná nová zděná koupelna se sprchovým koutem, nová sanita, nové dlažby a obklady. V kuchyni se nachází nová kuchyňská linka na míru včetně spotřebičů. Na podlahách dlažby a parkety, v předsíni plovoucí podlaha. V bytě jsou také nová plastová okna a žaluzie.

Tab. č. 31 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 stav a vybavení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	1400000	0,98	1372000	1	1	1	1	0,95	1	0,95	1 444 211
2	1420000	0,98	1391600	1	1,08	0,9	1	1	1	0,97	1 434 639
3	1450000	0,97	1406500	1	1	1,05	1	1	1	1,05	1 339 524

4	1490000	0,96	1430400	1	1,05	1	1	1	1	1,05	1 362 286
5	1400000	0,98	1372000	1	1	1	1	0,95	1	0,95	1 444 211
6	1450000	0,97	1406500	1	1,05	1,1	1	0,95	1	1,10	1 278 636
7	1600000	0,92	1472000	1	1,03	1,15	1	0,95	1	1,12	1 314 286
8	1700000	0,9	1530000	1	1,12	1,15	1	1	1	1,29	1 186 047
Odhad ceny objektu										Kč	1 373 970
<i>K1</i>	Koeficient úpravy na polohu objektu										
<i>K2</i>	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha)										
<i>K3</i>	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)										
<i>K4</i>	Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie										
<i>K5</i>	Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky										
<i>K6</i>	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
<i>IO</i>	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 32 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 2+kk Brno - Nový Lískovec, ul. Oblá 464/56

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Oblá	3	47,38	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Oblá	3	49	Byt se nachází v 9. patře jedenáctipatrového panelového domu s výtahem. Dům je po revitalizaci (zateplení, fasáda, plastová okna, stoupací vedení v plastu, nové vstupní dveře. Byt je po rekonstrukci (zděné jádro, plovoucí podlahy, keramická dlažba).
2	Slunečná	3	56	Byt je v 7. poschodí 12ti poschodového domu s výhledem do parku.Jádro zděné, v koupelně bidet. Podlahy dlažba (předsíň, KK, a příslušenství) a plovoucí podlahy.
3	Svážná	3	50	Dům je před revitalizací. Samotný byt je po rekonstrukci-plastová okna,plovoucí podlahy,kuchyňská linka,pěkný,udržovaný,čistý, bez balkónu, 1.NP
4	Kamínky	3	55	Byt je umístěn ve 2.NP/4 panelového domu. V bytě je zrenovované umakartové jádro, koupelna s vanou, WC samostatné, prostorná kuchyně s novou kuchyňskou linkou, spíž, komora (šatna). Okna jsou plastová. K bytu náleží zvětšený balkon s pěkným výhledem a sklepní kóje.
5	Oblá	3	47	Byt se nachází ve 2. patře panelového domu s výtahem. Zděné jádro, okna v plastu. V bytě je zděné jádro, koupelna s vanou. V bytě jsou vyměněna okna za plastová. Podlahy koberce, chodba PVC, koupelna a WC lino.

6	Slunečná	3	53	Byt bez balkonu se nachází ve 3.p./12 revitalizovaného, panelového domu. Byt je velice hezký, slunný s příjemným dispozičním řešením. Jádro bytu je zděné, koupelna s vanou a umyvadlem, WC zvlášť. Pokoj s kuch. koutem je vybaven kuchyňskou linkou se sporákem. Na podlahách PVC. Okna plastová se žaluziemi a sítěmi proti hmyzu. Dům prošel kompletní revitalizací. Nová plastová okna, zateplení nové vstupní dveře, nové stupačky, schránky.
7	Oblá	3	47	Byt je ve výborném stavu po částečné rekonstrukci, plastová okna, nové stupačky, topení ústřední plynové, vestavěné skříně, které nabízí dostatek úložného prostoru. K bytu náleží sklep. Dům projde kompletní rekonstrukcí, nová střecha, nový vchod, zateplení. 2.NP
8	Oblá	3	44	Zděné koupelnové jádro, koupelna s vanou, toaleta samostatná. Nová okna, fasáda domu, výtah a pošt. schránky. 2.NP

Tab. č. 33 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 stav a vyba- vení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	1640000	0,96	1574400	1	1,03	1,1	1	0,95	1	1,08	1 457 778
2	1600000	0,97	1552000	1	1,18	1,1	1	0,95	1	1,24	1 251 613
3	1550000	0,98	1519000	1	1,06	1	0,95	0,85	1	0,85	1 787 059
4	1690000	0,96	1622400	1	1,16	1,05	1	1	1	1,22	1 329 836
5	1380000	0,99	1366200	1	1	1,1	1	1	1	1,10	1 242 000
6	1640000	0,96	1574400	1	1,12	1,1	0,95	1	1	1,17	1 345 641
7	1490000	0,98	1460200	1	1	1,15	1	1	1	1,15	1 269 739
8	1550000	0,98	1519000	1	0,93	1,1	1	1	1	1,02	1 489 216
Odhad ceny objektu										Kč	1 383 381
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha)										
K3	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)										
K4	Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie										
K5	Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 34 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 2+1 Brno - Kohoutovice , ul. Voříškova 398/3

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Voříškova	3	63,84	Byt se nachází ve 4.NP z 8.Np, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Ulička	3	56	Byt prošel v roce 2006 rekonstrukcí (nová kuchyňská linka včetně značkových spotřebičů, koupelna, WC, plavoucí podlahy). Panelový dům prošel revitalizací (nová platová okna, zateplení, schránky, vchodové dveře, balkón atd.). V chodbě velká vestavěná skříň. 2.NP
2	Výletní	3	51	Dům prošel celkovou revitalizací, zateplený, nové lodžie, vstupní dveře, stoupačky. Výtah je v plánu do dvou let. Okna jsou plastová. Byt se nachází ve 3.NP s výtahem. Koupelna je upravená a zvětšená. Obklady, nová vana a WC. Místo na pračku i s odpadem. V domě je kočárkárna a k bytu náleží sklepní kóje. 3.NP
3	Borodinova	3	57	4.NP/4.NP. Byt prošel částečnou rekonstrukcí (nová koupelna, záchod, elektřina v jádru, plavoucí podlahy v kuchyni a předsíni, vchod. bezpečnostní dveře). Bytový dům je po celkové revitalizaci (nová plast. okna, nová zateplená fasáda, nová střecha, nové rozvody vody, odpady).
4	Prokofjevova	3	62	Ve 3. patře s prostornou lodžii, s praktickou šatnou a sklepem. Dům je po celkové revitalizaci, zateplený a s novou fasádou.
5	Ulička	3	60	Byt je ve druhém NP panelového domu s výtahem. Součástí bytu je i nová zasklená lodžie o 4,5 m ² s výhledem do okolí. K bytu náleží sklep. Měřiče všech energií. Dům je po kompletní revitalizaci, má nová plastová okna.
6	Ulička	3	56	Třetím NP panelového domu s výtahem. Byt je ve standardu. Měřiče všech energií. Součástí bytu je i lodžie. K bytu náleží sklep. Dům je po kompletní revitalizaci, má nová plastová okna

Tab. č. 35 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 stav a vyba- vení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	2030000	0,8	1624000	1	0,88	1	1	1	1	0,88	1 845 455
2	1790000	0,9	1611000	1	0,8	1,05	1	1	1	0,84	1 917 857
3	1930000	0,8	1544000	1	0,89	1,1	1	0,95	1	0,93	1 660 215
4	1849000	0,9	1664100	1	0,97	0,95	1	1	1	0,92	1 808 804

5	1800000	0,9	1620000	1	0,94	1	1	1	1	0,94	1 723 404
6	1730000	0,9	1557000	1	0,88	1	1	1	1	0,88	1 769 318
Odhad ceny objektu										Kč	1 787 509
<i>K1</i>	Koeficient úpravy na polohu objektu										
<i>K2</i>	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha)										
<i>K3</i>	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)										
<i>K4</i>	Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie										
<i>K5</i>	Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky										
<i>K6</i>	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
<i>IO</i>	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 36 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 2+1 Brno - Jundrov, ul. Dubová 639/9

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Dubová	3	51,7	Byt se nachází ve 4.NP z 8.Np, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Dubová	3	57	3/8 NP. Dům je po revitalizaci (nová fasáda, plastová okna, nové vstupní dveře a výtah). Podlahovou krytinu obývacího pokoje a ložnice tvoří dřevěné parkety, v ostatních místnostech nalezneme PVC. Byt je v původním zachovalém stavu s umakartovým jádrem. K bytu náleží sklepní kóje 3m2.
2	Jasanová	3	57	V prvním patře panelového domu s výtahem, dům po revitalizaci. Byt se šatnou, pokoje parkety, okna plastová.
3	Šeříková	3	57	Lodžie, plastová okna, zděná koupelna, šatna s vestavěnými skříněmi, kuchyňská linka včetně spotřebičů, prostorný sklep. Podlahy plovoucí + dlažba. Dům po revitalizaci. Bydlení u lesa s bezproblémovým parkováním. 4.NP
4	Dubová	3	57	V 5.patře. Byt je po rekonstrukci, včetně zděného jádra a kompletně nové koupelny, je zde také nová kuchyňská linka i se spotřebiči, nové interiérové dveře, nová pračka. V ložnici jsou položeny nové parkety, v obývacím pokoji je plovoucí podlaha, chodba, koupelna a kuchyň - dlažba. Dům prošel kompletní revitalizací (zateplení, stupačky, střecha, okna, parapety i žaluzie), tento měsíc bude dokončen i nový výtah. K bytu náleží sklepní kóje.

Tab. č. 37 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 stav a vyba- vení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	1800000	0,97	1746000	1	1,1	1	1	1	1	1,10	1 587 273
2	1700000	0,97	1649000	1	1,1	1	1	0,85	1	0,94	1 754 255
3	2100000	0,91	1911000	1	1,1	1,1	1	1	1	1,21	1 579 339
4	2145000	0,91	1951950	1	1,1	1,15	1	0,95	1	1,20	1 626 625
Odhad ceny objektu										Kč	1 636 873
<p><i>K1</i> Koeficient úpravy na polohu objektu <i>K2</i> Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha) <i>K3</i> Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší) <i>K4</i> Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie <i>K5</i> Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky <i>K6</i> Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)</p>											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 38 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 2+1 Brno - Komín, Olbrachtovo náměstí 799/6

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Olbrachtovo nám.	3	61,01	Byt se nachází ve 4.NP z 6.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Komín	3	58,3	balkon, sklep. Byt je v 2.p/5, výtah, Dům po revitalizaci - nové stupačky, plastové okna, zateplení. Byt je v původním stavu, udržovaný, v koupelně sprchový kout. Topení centrální, regulační hlavice.
2	Urbánkova	3	58	4NP/4. Byt prošel částečnou rekonstrukcí (podlahy, kuchyňská linka, okna, rozvody). Součástí bytu je šatna, s možností velkého úložného prostoru. Bytu náleží lodžie a sklep. Dům nedávno prošel celkovou rekonstrukcí a zateplením, nova foliová střecha.
3	Vrbenského	3	55	4.NP/4, panel, balkon, sklepní kóje. Umakartové bytové jádro, v koupelně vana, WC zvlášť. Okna: plastová, podlahy: PVC, dlažba. Zařízení: původní KL, sporák, vestavěné skříně v předsíni. Topení: centrální dálkové plynové.

4	Olbrachtovo nám.	3	50	Dům je po kompletní revitalizaci: nová fasáda, zateplení, plastová okna. - Balkon. 2.NP
5	Řezáčkova	3	55	4p/4. Umakart. Dům je po částečné revitalizaci - plastová okna, nové balkonové zábradlí, fasáda, rozvody vody.
6	Řezáčkova	3	55	V rámci rekonstrukce bylo provedeno-nové plovoucí . podlahy,nová dlažba v kuchyni a předsíni, přestavba koupelny, nové rozvody el. a vody , plastová okna, vestavené skříně v předsíni, nová kuch,linka s vestavenými spotřebiči. 2.NP
7	Včeličkova	3	60	2.NP/4 bez výtahu. Dům je po částečné revitalizaci - plast.okna, nová střecha, částečné zateplení, nové balkony, vlastní kotel v domě. Byt je ve standardu - udržované umakartové jádro, na zemi PVC a parkety.
8	Urbánkova	3	62	Byt se nachází ve 3 patře 4 patrového domu. Také dům prošel rekonstrukcí, je zateplený, má novou fasádu a zrekonstruované společné prostory. V bytě byla provedena částečná rekonstrukce. Jsou zde nová plastová okna, nové radiátory s termohlavicemi, v pokojích jsou plovoucí laminátové podlahy, v chodbě dlažba. Původní je pouze jádro

Tab. č. 39 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Kof. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceň objektu
	Kč		Kč								poloha
1	1900000	0,95	1805000	1	0,96	0,98	1	1	1	0,94	1 920 213
2	2100000	0,9	1890000	1	0,95	1,03	1	0,95	1	0,93	2 032 258
3	2000000	0,9	1800000	1	0,9	1	1	0,95	1	0,86	2 093 023
4	1999000	0,95	1899050	1	0,82	1	1	1	1	0,82	2 315 915
5	1790000	0,98	1754200	1	0,9	0,98	1	1	1	0,88	1 993 409
6	1950000	0,95	1852500	1	0,9	1,12	1	1	1	1,01	1 834 158
7	1900000	0,9	1710000	1	0,98	1	1	1	1	0,98	1 744 898
8	1970000	0,95	1871500	1	1,02	1	1	1	1	1,02	1 834 804
Odhad ceny objektu										Kč	1 990 553
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha)										
K3	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)										
K4	Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie										
K5	Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 40 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 2+1 Brno - Řečkovice, Horácké náměstí 1466/4

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Horácké nám.	3	74,83	Byt se nachází ve 4.NP z 12.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Horácké nám.	3	74	6.NP/13, 3x výtah, panel, lodžie, komora, sklep. Jedná se o byt po částečných úpravách ve standardu.Obložené umakartové bytové jádro, v koupelně vana, WC samostatně. Okna: plastová, podlahy: PVC. Samostatné měřiče studené, teplé vody, měřáky na radiátorech. Topení: centrální dálkové plynové. Zařízení: novější KL.
2	Boskovická	3	63	3p/4 panelového domu bez výtahu. Byt a dům prošel celkovou rekonstrukcí, má zděné jádro, plastová okna, novější kuchyňskou linku včetně spotřebičů, zabezpečovací zařízení. Dům je zateplen včetně střechy.
3	Horácké nám.	3	72	Byt je v udržovaném standardu a nachází se ve 3. podlaží dvanáctipodlažního panelového domu, který prošel celkovou revitalizací (plastová okna, zateplení, fasáda). Umakartové jádro.
4	Horácké nám.	3	72	Byt je v původním stavu, umakartové jádro, určený k rekonstrukci. Byt je situovaný ve 3NP/12 panelového domu s výtahem. Dům je zrevitalizovaný - plast. okna, zateplení, fasáda, nové výtahy, stupačky.
5	Horácké nám.	3	72	Na domě proběhla rozsáhlá revitalizace: plastová okna, výměna dvou výtahů (celkem jsou tři), plastová okna, lodžie, zateplení a nová fasáda, nové vstupní dveře a zádveři, dlažba, telefony do bytu a spodní zvonky, stupačky v plastu, střecha domu je v pořádku. 11.NP
6	Horácké nám.	3	69	Jsou zde nová plastová okna, nové rozvody vč. odpadů. Zděné bytové jádro. Byt se nachází v nově zrekonstruovaném zatepleném panelovém domě ve zvýšeném přízemí, které je v úrovni 2. NP. Nová lodžie. 1.NP

Tab. č. 41 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 stav a vybavení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	1900000	0,92	1748000	1	0,99	1,05	1	0,95	1	0,99	1 765 657
2	2090000	0,9	1881000	1	0,84	1,05	1	1	1	0,88	2 137 500
3	1830000	0,97	1775100	1	0,96	1	1	1	1	0,96	1 849 063
4	1800000	0,97	1746000	1	0,96	1	1	1	1	0,96	1 818 750

5	2099000	0,9	1889100	1	0,96	1	1	0,95	1	0,91	2 075 934
6	1760000	0,98	1724800	1	0,92	1,1	1	0,85	1	0,86	2 005 581
Odhad ceny objektu										Kč	1 942 081
<i>K1</i>	Koeficient úpravy na polohu objektu										
<i>K2</i>	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha)										
<i>K3</i>	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)										
<i>K4</i>	Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie										
<i>K5</i>	Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky										
<i>K6</i>	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
<i>IO</i>	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 42 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 2+1 Brno - Lesná , ul. Slavičkova 409/4

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Slavičkova	2	57,04	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Barvy	2	57	Dům prošel kompletní revitalizací zateplení, oprava lodžii, oprava střechy, nové stupačky, plastová okna a vstupní dveře. Jádro bytu je zděné v původním stavu, koupelna s vanou a umyvadlem WC zvlášť. Na podlahách kombinace plovoucích podlah, PVC a dlažby. Nové vnitřní dveře do pokojů. Byt se zasklenou lodžii se nachází v 1np.(3m nad zemí)/4 revitalizovaného panelového domu.
2	Slavičkova	2	54	Byt je v udržovaném standardu, vhodný k okamžitému bydlení. - panelový dům po celkové revitalizaci (stupačky v plastu, okna plastová, nová střecha, zateplení, fasáda, nové lodžie, nové vchodové dveře a schránky) - byt se nachází ve II. NP
3	Barvy	2	57	1/4 NP. Jádro bytu je zděné v původním stavu, koupelna je s vanou. Nové jsou zde podlahy a obložkové dveře, plastová okna. Dům po revitalizaci je zateplen, opravené a zasklené lodžie, opravená střecha, nové vchodové dveře a stupačky.
4	Třískalova	2	60	Na domě proběhne celková revitalizace domu (nová plastová okna, zateplení domu, nová fasáda, rekonstrukce balkonů). Byt se nachází ve 3. patře 4-patrové budovy bez výtahu.
5	Třískalova	2	57	2p./4, pokoje zděné jádro, v koupelně sprchový kout v chodbě a kuchyni plovoucí podlaha, ložnice a obývací pokoj parkety.
6	Ibsenova	2	55	3.NP. Umakartové jádro, dům je po celkové rekonstrukci: nový vstup, nový výtah, zateplení, fasáda, nové balkony, nová plastová okna a stupačky.
7	Haškova	2	53	3.NP./7 okna původní, PVC v kuchyni a v předsíni, v pokojích jsou parkety, umakartové jádro.

Tab. č. 43 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 stav a vybavení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	1890000	0,95	1795500	1	1	1,05	1	0,85	1	0,89	2 017 416
2	1800000	0,97	1746000	1	0,95	1	1	1	1	0,95	1 837 895
3	1890000	0,95	1795500	1	1	1,05	1	0,85	1	0,89	2 017 416
4	1750000	0,98	1715000	1	1,05	1	1	1	1	1,05	1 633 333
5	1890000	0,95	1795500	1	1	1,1	1	1	1	1,10	1 632 273
6	1980000	0,89	1762200	1	0,96	1	1	1	1	0,96	1 835 625
7	1910000	0,95	1814500	1	0,93	1	1	1	1	0,93	1 951 075
Odhad ceny objektu										Kč	1 846 433
<i>K1</i> Koeficient úpravy na polohu objektu <i>K2</i> Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha) <i>K3</i> Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší) <i>K4</i> Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie <i>K5</i> Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky <i>K6</i> Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
<i>IO</i> Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 44 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 2+kk Brno - Líšeň , ul. Houbalova 2090/9

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Houbalova	3	41,79	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Hájkova	3	44	Byt umístěný v přízemí 4 patrového panelového domu. Dům po celkové revitalizaci (zateplení, nová fasáda, plastová okna, supačky, vchodové dveře, zvonky, schránky, střecha). Byt je udržovaný, bytové jádro po rekonstrukci (zděné a s částí sádkartonu). K bytové jednotce náleží sklepní koje a komora využívána jako spíž.
2	Popelákova	3	42	Byt se nachází v revitalizovaném bytovém domě ve 2.NP/4. Byt je v udržovaném standardu, s původním umakartovým jádrem. Podlahy PVC, plastová okna.

3	Hochmanova	3	46	K bytu náleží sklep o výměře 2 m ² . Podlahy: dlažba a pvc, položené koberce. Byt se nachází ve 2.NP/7 rekonstruovaného panelového domu. Rekonstrukce proběhla nedávno a zahrnovala nové stupačky, zateplení, vchodové dveře a fasádu domu. Byt je velmi pěkný, udržovaný, s umakartovým jádrem a plastovými okny.
4	Vlkova	3	47	K bytu náleží sklep. Byt se nachází v 1. nadzemním podlaží. Jedná se o revitalizovaný dům v klidné části obce.
5	Konradova	3	44	Dům je zateplen a revitalizován (nový výtah, nové stupačky, schránky, zvonky, vstup do domu, elektro společných prostor, střecha). 3.patro/7. Okna dřevěná. Na podlahách lino. Výtah, sklep. Bez balkónu. Kuchyňská linka plechová. Sporák i trouba elektrické. V koupelně vana. WC samostatné.
6	Molákova	3	44	Dům je po celkové revitalizaci - nové plastové okna, dům je zateplený a má nové stupačky. V bytě je umakartové jádro. Předsíň, koupelna, WC a kuchyňský kout jsou vydlážděné, v pokojích koberce. Byt se nachází v 3.NP z 8 panelového domu s výtahem.

Tab. č. 45 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 stav a vyba- vení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	1400000	0,96	1344000	1	1,05	1,1	1	0,85	1	0,98	1 371 429
2	1400000	0,96	1344000	1	1,01	1	1	1	1	1,01	1 330 693
3	1399000	0,96	1343040	1	1,1	1	1	1	1	1,10	1 220 945
4	1450000	0,9	1305000	1	1,12	1	1	0,85	1	0,96	1 359 375
5	1600000	0,85	1360000	1	1,05	1	0,95	1	1	1,00	1 360 000
6	1300000	0,98	1274000	1	1,05	1	1	1	1	1,05	1 213 333
Odhad ceny objektu										Kč	1 309 296
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha)										
K3	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)										
K4	Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie										
K5	Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 46 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 2+1 Brno - Slatina , ul. Rousínovská 1028/2

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Rousínovská	3	60,77	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Mikulčická	3	55	ve 2. patře. Jedná se o byt v panelovém domě po revitalizaci s výtahem s dobrou dostupností do centra města. Samostatné vstupy do pokojů, samostatná koupelna s vanou a zasklená lodžie. Kuchyň je s původní linkou a umakartovým jádrem. Dům je po revitalizaci – nová zateplená fasáda, nová střecha, nová plastová okna, nové vstupy do domu.
2	Šlapanická	3	59	4.NP. Byt je po rekonstrukci, zděné jádro, podlahy chodba, koupelna a kuchyně dlažba, pokoje plovoucí podlaha a korková podlaha, nové stupačky, topení ústřední s měřiči. K bytu náleží balkón, lodžie, prostorná komora a sklep. K bytu je možno přikoupit garáž v hodnotě 200.000,- Kč. Dům prošel kompletní rekonstrukcí, nová střecha, nový vchod, zateplení, lodžie.
3	Strážnická	3	55	Byt je umístěn v 6.patře/6 revitalizovaného domu (výměna oken, zateplení fasády, zvětšení balkonu, výměna stupaček, kompletní rekonstrukce střechy). Interiér bytové jednotky je v původním stavu vyjma novější kuchyňské linky, tj. bytová jednotka má klasické bytové umakartové jádro, v koupelně jsou na jádru nalepené obklady.
4	Rousínovská	3	61	Podlahy plovoucí. Dům po celkové revitalizaci, nová plastová okna, zateplení, stupačky, nový balkón. Byt je po rekonstrukci a nachází se v 1NP/4NP, je částečně zařízený (nová kuchyňská linka, plynový sporák s elektrickou troubou, umakartové jádro.

Tab. č. 47 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 stav a vyba- vení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	1550000	0,96	1488000	1	0,91	1	1	1	1	0,91	1 635 165
2	1900000	0,9	1710000	1	0,97	1,1	1	1	1	1,07	1 598 131
3	1650000	0,92	1518000	1	0,91	1,02	1	0,95	1	0,88	1 725 000
4	2000000	0,88	1760000	1	1	1	1	0,85	1	0,85	2 070 588
Odhad ceny objektu										Kč	1 757 221
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha)										

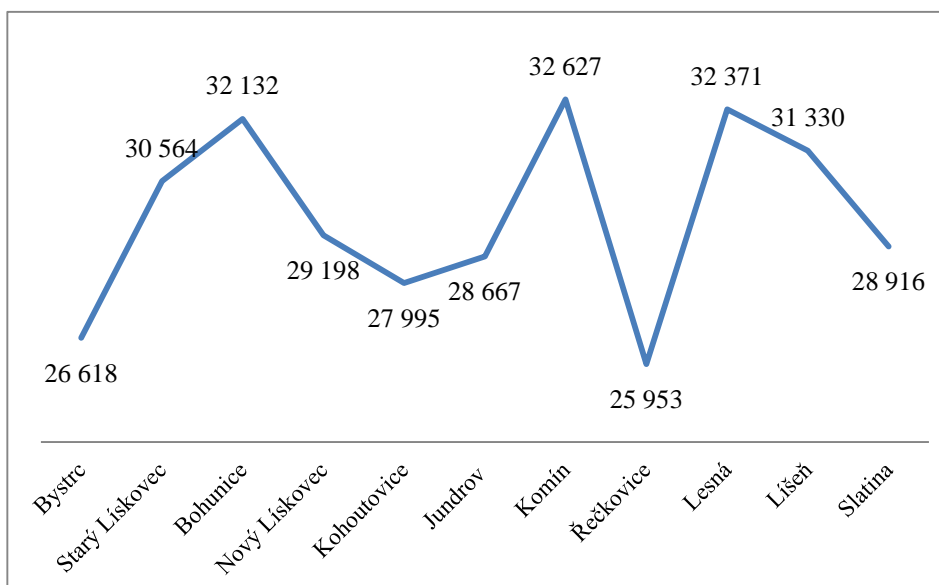
<i>K3</i>	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)	
<i>K4</i>	Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie	
<i>K5</i>	Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky	
<i>K6</i>	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)	
<i>IO</i>	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00		

Tab. č. 48 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

6.4.1 Rekapitulace ocenění bytů 2+kk, 2+1 metodou přímého porovnání

	Podlahová plocha (m ²)	Cena zjištěná metodou přímého porovnání (Kč)	Základní cena upravená za m ² (Kč/m ²)
Bystrc	61,83	1 645 810	26 618
Starý Lískovec	42,95	1 312 720	30 564
Bohunice	42,76	1 373 970	32 132
Nový Lískovec	47,38	1 383 380	29 198
Kohoutovice	63,85	1 787 510	27 995
Jundrov	57,10	1 636 870	28 667
Komín	61,01	1 990 550	32 627
Řečkovice	74,83	1 942 080	25 953
Lesná	57,04	1 846 430	32 371
Líšeň	41,79	1 309 300	31 330
Slatina	60,77	1 757 220	28 916

Tab. č. 49 – Rekapitulace ocenění bytů 2+kk a 2+1 za použití metody přímého porovnání za m²



Graf č. 3 – Srovnání základní ceny upravené za m² (Kč/m²) bytů 2+kk a 2+1 metodou přímého porovnání ve vybraných částech města Brna

Byt 3+1 Brno - Bystrc , ul. Ečerova 964/21

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Ečerova	4	81,1	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Kuršova	4	74	ve III.NP. Dále k bytu náleží sklepní kóje. Byt je pěkný, udržovaný, jádro původní. Dům prošel celkovou revitalizací (zateplení, plastová okna, nový výtah, stupačky).
2	Ečerova	4	76	V 1.p./6. Vstup do koupelny je z kuchyně. Byt je po vkusných úpravách. Novější podlahy, plastová okna.
3	Teyschlova	4	76	2.NP. Pro revitalizaci (zateplení, fasáda, lodžie) jsou připravené finanční prostředky. V bytě jsou plovoucí podlahy a PVC. Nová kuchyňská linka. Jádro je umakartové, obložené kachličkami a tapetami.
4	Černého	4	73	1.patra. K bytu náleží sklep a lodžie. V bytě jsou nová plastová okna, v pokojích jsou na podlaze položeny nové parkety. Dům je po kompletní revitalizaci.
5	Foltýnova	4	75	5.NP. V roce 2010 prošel byt kompletní rekonstrukcí - je zde nové bytové jádro, nová KL vč. vestavěných spotřebičů, bytové jádro a KL nové rozvody elektřiny, nové dveře, podlahy, okna jsou plastová. Zateplení domu se připravuje.
6	Teyschlova	4	76	8.NP/9.NP. V domě byla vyměněna okna za plastová. Prostorná předstíh s vestavěnými skříněmi, bytové jádro je původní umakartové. Koupelna s vanou, WC zvlášť.

Tab. č. 50 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 stav a vyba- vení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	1890000	0,93	1757700	1	0,91	1	1	1	1	0,91	1 931 538
2	1950000	0,9	1755000	1	0,94	0,98	1	0,85	1	0,78	2 250 000
3	1950000	0,9	1755000	1	0,94	1	1	1	1	0,94	1 867 021
4	1890000	0,93	1757700	1	0,9	0,98	1	0,85	1	0,75	2 343 600
5	2690000	0,8	2152000	1	0,92	1,15	1	0,95	1	1,01	2 130 693
6	1800000	0,98	1764000	1	0,94	1,02	1	0,95	1	0,91	1 938 462
Odhad ceny objektu										Kč	2 076 886
<p><i>K1</i> Koeficient úpravy na polohu objektu <i>K2</i> Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha) <i>K3</i> Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší) <i>K4</i> Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie <i>K5</i> Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky <i>K6</i> Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)</p>											
<p><i>IO</i> Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$</p>											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 51 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 3+1 Brno - Starý Lískovec , ul. Dunajská 715/17

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Dunajská	4	69,02	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Starý Lískovec	4	67	Dům prošel celkovou revitalizací v roce 2010, nová plastová okna, zateplení, nový výtah. Byt je po rekonstrukci z roku 2010, jádro sádkartón, plovoucí podlahy, nové dveře. V koupelně masážní sprchový kout. Wc oddělené. 3.NP
2	Kyjevská	4	75	8.NP. K bytu náleží dvě komory, šatna a sklep. Dům projde kompletní rekonstrukcí, nová střecha, nový vchod, zateplení. Byt je po kompletní rekonstrukci, nové zděné jádro, podlahy – kuchyň dlažba, chodba marmoleum, ložnice plovoucí podlahy, plastová okna, nové stupačky, topení ústřední s měřiči, částečně zasklená lodžie

3	Vltavská	4	65	K dispozici dále sklepní kóje a společné prostory. Byt má nová plastová okna krom jednoho, které je původní nicméně v dobrém stavu, umakartové původní jádro, zateplení domu, rekonstrukce střechy, nové vstupní dveře, rekonstrukce suterénu, nová fasáda. Bytová jednotka se nachází ve zvýšeném 1.NP/8NP
4	Kosmonautů	4	72	K bytu náleží sklepní kóje. Byt je po vkusných úpravách - renovovaná kuchyňská linka, renovovaná koupelna, plastová okna v celém bytě, polozasklená lodžie. Jde o byt s lodžii ve 3.p./7 revitalizovaného panelového domu s výtahem.
5	Irkutská	4	72	Byt se nachází v 8.NP/8 (7 patro) v revitalizovaném domě. K bytu patří hezká lodžie a sklep. V rámci revitalizace proběhlo zateplení, nová fasáda, lodžie, plastová okna, měřiče tepla, stupačky, vchodové dveře, výtah a střecha. Byt je po kompletní rekonstrukci se zděným jádrem. Velice vkusně je upravená síň, kde je umístěna prostorná a praktická šatna. Kouplena je taktéž po rekonstrukci, velice hezká. WC je samostatné. V pokojích jsou plovoucí podlahy, v síni, v koupelně a WC je dlažba.
6	Starý Láskovec	4	72	4/7 NP, revitalizovaný dům, nové vchody, schránky, výtah, zateplení. Kuchyňská linka je nová, ve stejném designu jsou dvířka ke dvěma úložným prostorám na chodbě. Bytové jádro je původní, pěkné, obložené. Koupelna s vanou, toaleta samostatná.
7	Dunajská	4	67	Byt je po částečné rekonstrukci a nachází se v 3p/8 panelové budovy s výtahem po celkové revitalizaci (zateplení, výtah, rozvody, střecha). Byt disponuje novou kuchyňskou linkou, plovoucími podlahami, plastovými okny. K bytu náleží sklep a lodžie.
8	Labská	4	68	Byt prošel v roce 2010 kompletní rekonstrukcí a v průběhu roku 2011 proběhla revitalizace celého domu. Byt se nachází v 1.np/8.

Tab. č. 52 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 stav a vybavení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	1720000	0,98	1685600	1	0,97	1,13	1	1	1	1,10	1 532 364
2	2290000	0,83	1900700	1	1,09	1,13	1	0,95	1	1,17	1 624 530
3	1690000	0,98	1656200	1	0,94	1	1	0,85	1	0,80	2 070 250
4	1850000	0,95	1757500	1	1,04	1	1	1	1	1,04	1 689 904
5	2200000	0,85	1870000	1	1,04	1,15	1	0,95	1	1,14	1 640 351
6	1800000	0,97	1746000	1	1,04	1	1	1	1	1,04	1 678 846
7	2050000	0,92	1886000	1	0,97	1	1	1	1	0,97	1 944 330
8	1990000	0,94	1870600	1	0,99	1,13	1	0,85	1	0,95	1 969 053
Odhad ceny objektu										Kč	1 706 041
<i>K1</i>				Koeficient úpravy na polohu objektu							
<i>K2</i>				Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha)							

K3	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)
K4	Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie
K5	Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	

Tab. č. 53 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 3+1 Brno - Bohunice , ul. Švermova 272/2

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Švermova	4	75,4	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Moldavská	4	75	podlaží: 5/8, sklepní box; podlahy: PVC, parkety; samostatná měřidla. Vybavení: starší kuchyňská linka se spotřebiči (sporák, dřez, baterie, digestoř), nová plastová okna, žaluzie, zařízení koupelny (umakartové jádro, vana, umyvadlo, připojení pro pračku)
2	Spodní	4	71	nacházející se ve čtvrtém nadzemním podlaží z dvanácti. Byt je v dobrém stavu po částečné rekonstrukci, nová kuchyňská linka ve výborném stavu, jádro zděné, topení ústřední s měřiči. K bytu náleží sklep a společný prostor na patře na kola či kočárky.
3	Moldavská	4	66	po rekonstrukci (koupelna, WC, podlahová krytina, komora, nové malby, obloukové zárubně, nové vchodové dveře). Podlahy: plovoucí, dlažba, parkety. Bytový dům je zateplen, plastová okna, nový výtah, nové rozvody vody.
4	Moldavská	4	76	2.p./7p, zděné jádro, nová plastová okna, v pokojích a na chodbě jsou parkety, v kuchyni je plovoucí podlaha, v koupelně v komorách a v šatně je dlažba.
5	Arménská	4	77	kuchyňská linka se spotřebiči, zděné jádro, plastová okna, žaluzie, vestavěné skříně, obložkové zárubně + dveře (1x posuvné), bezpečnostní vstupní dveře, balkón, lodžie, 4.NP
6	Arménská	4	67	Byt je po kompletní rekonstrukci, nové zděné jádro, koupelna s WC, nové elektrické rozvody, podlahové vytápění, posuvné dveře do pouzdra mezi předsíní a vstupním prostorem. Na podlahách dlažba, plovoucí podlahy, parkety. Nová kuchyňská linka se spotřebiči. Dům prochází revitalizací, nová plastová okna, stupačky, vchodové dveře, výtah. K bytu náleží prostorný balkon 6 m2, sklepní koje. 1.NP.
7	Švermova	4	77	4 patro s výtahem, byt klasika standart udržovaný, umakartové jádro, samostatné vstupy do pokojů, v bytě jsou nová plastová okna, nový balkon.
8	Bohunice	4	72	K bytu náleží prostorná zasklená lodžie a sklep. Byt je po částečné rekonstrukci: pl. okna, nové designové radiátory, zděné jádro, nová koupelna, nová podlaha v obývacím pokoji a v chodbě v ostatní pokojích je podlaha původní stejně jako kuchyňská linka.

Tab. č. 54 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 stav a vyba- vení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	1890000	0,98	1852200	1	0,99	1	1	0,95	1	0,94	1 970 426
2	2090000	0,92	1922800	1	0,94	1,1	1	1	1	1,04	1 848 846
3	2250000	0,89	2002500	1	0,88	1,1	1	1	1	0,96	2 085 938
4	2100000	0,92	1932000	1	1,01	1,1	1	1	1	1,11	1 740 541
5	2150000	0,92	1978000	1	1,02	1,15	1	1	1	1,17	1 690 598
6	2100000	0,92	1932000	1	0,89	1,1	1	0,85	1	0,83	2 327 711
7	1999000	0,96	1919040	1	1,02	1	1	1	1	1,02	1 881 412
8	2200000	0,9	1980000	1	0,95	1,1	1	1	1	1,05	1 885 714
Odhad ceny objektu										Kč	1 944 010
<i>K1</i> Koeficient úpravy na polohu objektu <i>K2</i> Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha) <i>K3</i> Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší) <i>K4</i> Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie <i>K5</i> Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky <i>K6</i> Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
<i>IO</i> Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 55 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 3+1 Brno - Nový Lískovec , ul. Oblá 464/56

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Oblá	4	80,81	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Oblá	4	71	9.NP z 12.NP, stav bytu - po částečné rekonstrukci. V bytě je bytové jádro zděné, okna plastová, vnitřní omítky v dobrém stavu, elektroinstalace hliník/měď, nové vypínače a zásuvky, podlahy PVC, kuchyňská linka starší.
2	Oblá	4	78	8.p/11, zrekonstruovaná koupelna s vanou, samostatné WC, tři obytné místnosti, kuchyně, balkon. Součástí bytu je v suterénu domu sklepní prostora. Nová kuchyňská linka na míru s vestavěnými spotřebiči, plovoucí podlahy, obložkové interiérové dveře.

3	Nový Lískovec	4	75	3.NP. Byt má zděné jádro, nová plastová okna. V bytě je novější kuchyňská lina a na podlaze je lino, v předsíni dlažba. Nezateplený.
4	Koniklecová	4	75	7. patře. Byt je po kompletní rekonstrukci - zděné jádro, koupelna i wc, kuchyně včetně spotřebičů, podlahy, vestavěné skříně.
5	Oblá	4	78	4NP/8 patrového panelového domu. Dům je prošel kompletní rekonstrukcí která je již splacena. Celý byt je kompletně zrekonstruován- koupelnové jádro, kuchyně, samostatné wc, plastová okna, plovoucí podlahy.
6	Oblá	4	81	Byt je po částečné rekonstrukci: částečně plovoucí podlahy, nová plastová okna, nové rozvody vody, nová koupelna. 2.NP

Tab. č. 56 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 stav a vybavení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	2290000	0,94	2152600	1	0,88	1,08	1	0,95	1	0,90	2 391 778
2	2090000	0,97	2027300	1	0,97	1,12	1	0,95	1	1,03	1 968 252
3	2090000	0,97	2027300	1	0,93	1,1	1	1	1	1,02	1 987 549
4	2000000	0,98	1960000	1	0,93	1,12	1	0,95	1	0,99	1 979 798
5	2200000	0,95	2090000	1	0,97	1,11	1	1	1	1,07	1 953 271
6	1999000	0,98	1959020	1	1	1,1	1	1	1	1,10	1 780 927
Odhad ceny objektu										Kč	2 010 263
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha)										
K3	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)										
K4	Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie										
K5	Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 57 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 3+1 Brno - Kohoutovice, ul. Axmanova 530/1163,

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytých prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Axmanova	4	74,06	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Voříškova	4	65	balkon, 3.p. / 7, výtah. V domě je společná kočárkárna, prádelna a sušárna. Vybavenost bytu: nová kuchyňská linka, kombinovaný sporák, digestoř; obložené umakartové jádro s koupelnou a WC; plovoucí podlahy; jinak je byt v původním udržovaném provedení. K bytu náleží sklep. Dům je po revitalizaci: zateplení; střecha; stupačky; připravuje se výměna výtahu.
2	Axmanova	4	75	Byt se nachází ve 4. v panelového domu.Koupelna se sprchovým koutem. Dům má novou fasádu, zateplení, plastová okna, nové prostorné balkóny. K bytu patří sklepní kóje na patře a komora.
3	Jírovcova	4	73	6./8. NP, panel, balkon, výtah, 2 x sklep, po částečné rekonstrukci
4	Voříškova	4	73	Okna jsou plastová, jádro původní.Byt je situován ve 4. patře zatepleného panelového domu s výtahem
5	Žebetínská	4	77	5.NP. Byt je ve standardu v revitalizovaném domě s plastovými okny. K bytu náleží sklep a prostorná ložnice.

Tab. č. 58 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 stav a vyba- vení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	1900000	0,98	1862000	1	0,88	1,05	1	1	1	0,92	2 023 913
2	2290000	0,96	2198400	1	1,01	0,98	1	1	1	0,99	2 220 606
3	2185000	0,96	2097600	1	0,99	0,98	1	1	1	0,97	2 162 474
4	2190000	0,96	2102400	1	0,99	1	1	1	1	0,99	2 123 636
5	2190000	0,96	2102400	1	1,04	1	1	0,95	1	0,99	2 123 636
Odhad ceny objektu										Kč	2 130 853
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha)										
K3	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)										
K4	Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie										
K5	Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										

<i>IO</i>	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00		

Tab. č. 59 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 3+1 Brno - Jundrov, ul. Dubová 639/9

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Dubová	4	73,63	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Březová	4	84	Nacházející se ve třetím nadzemním podlaží ze čtyř Byt je po částečné rekonstrukci, nová kuchyňská linka, nové a prostorné zděné jádro s rohovou vanou a dvěma umyvadly, podlahy parkety, nové stupačky, topení ústřední s měřiči. K bytu náleží lodžie, prostorná šatna a sklep. Dům prošel kompletní rekonstrukcí, nová střecha, nový vchod, zateplení, lodžie.
2	Jasanová	4	78	K bytu náleží sklep. Byt má plastová okna, nové stupačky, v předsíni a kuchyni dlažba, v pokojích parkety, zánovní kuchyňská linka, koupelna se sprchovým koutem po renovaci (částečně zděná, částečně umakart, nové rozvody, nové obklady a dlažba), WC po renovaci, nové bezpečnostní dveře. Dům prošel kompletní revitalizací: zateplení, fasáda, vchodové dveře, střecha, výtah. Parkoviště před domem. Patro: 4 Počet pater: 7
3	Březová	4	85	Dům prošel kompletní revitalizací vč. lodžii, pl. oken i opláštění, byt však je určen k úpravám. Je zde ještě původní umakartové jádro a kuch. linka. Na podlahách jsou parkety ve velmi dobrém stavu, v předsíni linoleum. K bytu náleží cca 4m ² zděný sklep. 2.NP

Tab. č. 60 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	<i>K1</i> polo- ha	<i>K2</i> veli- kost	<i>K3</i> stav a vyba- vení	<i>K4</i> balkón, lodžie	<i>K5</i> patro	<i>K6</i> úvaha znalce	<i>IO</i> (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	2700000	0,96	2592000	1	1,14	1	1	1	1	1,14	2 273 684
2	2300000	0,98	2254000	1	1,06	1,05	1	1	1	1,11	2 030 631
3	3190000	0,8	2552000	1	1,15	0,98	1	1	1	1,13	2 258 407
Odhad ceny objektu										Kč	2 187 574
<i>K1</i>	Koeficient úpravy na polohu objektu										

K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha)	
K3	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)	
K4	Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie	
K5	Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky	
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)	
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00		

Tab. č. 61 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 3+1 Brno - Komín, Olbrachtovo náměstí 799/6

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Olbrachtovo nám.	4	78,95	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Řezáčkova	4	78	K bytu náleží balkon, komora a sklepní prostor. Byt je ve standardním provedení a bez úprav, původní umakartové bytové jádro, původní kuchyňská linka, plastová okna. 4.NP
2	Čoupkových	4	76	Byt je situován ve 3.NP/7 panelového domu s výtahem po revitalizaci: fasáda, zateplení, střecha, balkony, plastová okna, vchodové dveře, stupačky, schránky. Byt prošel rekonstrukcí - zděné jádro, vana se zástěnou, bodové osvětlení, dlažby v koupelně, kuchyni i předsíni, nové interiérové dveře. V pokojích nové plovoucí podlahy, šatní skříň v ložnici i předsíni. Nová kuchyňská linka.
3	Habřinova	4	78	Byt je ve 4. patře 4 patrového domu po revitalizaci v r. 2011 (zateplení pláště a střechy, nová plastová okna, stoupačky v plastu, nové prostorné balkony).
4	Řezáčkova	4	78	interiérové dveře zn. SAPELLI, plastová okna se žaluziemi (protihmyzové clony), pokoje: lakované parkety včetně lišt, nová lodžie, litinové radiátory s termohlavicemi a vlastními měřáky na teplo. Bytová jednotka se nachází ve čtvrtém patře, panelového domu. Byt prošel kompletní rekonstrukcí a modernizací: nové rozvody (el.-nový jistič na 21A, el. vedena v podlaze, voda), nová koupelna (vana se zástěnou od firmy RAVAK, umyvadlo, otopný žebřík na elektriku, moderní obklad a dlažba, vývod na pračku), WC samostatně, nová KL.
5	Běly Pažoutové	4	76	4.NP/5.NP, okna jsou plastová, koupelna a WC jsou samostatné. V bytě proběhla kompletní rekonstrukce, v bytě zůstává luxusní KL vč. spotřebičů, na podlaze je plovoucí podlaha a koberce, byt je velice dobře dispozičně řešený, dále k bytu náleží sklep, kočárkárna.

Tab. č. 62 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 stav a vybavení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	2095000	0,98	2053100	1	0,99	0,98	1	1	1	0,97	2 116 598
2	2800000	0,94	2632000	1	0,96	1,12	1	1	1	1,08	2 437 037
3	2675000	0,96	2568000	1	0,99	1	1	0,95	1	0,94	2 731 915
4	2690000	0,96	2582400	1	0,99	1,15	1	0,95	1	1,08	2 391 111
5	2700000	0,96	2592000	1	0,96	1	1	1	1	0,96	2 700 000
Odhad ceny objektu										Kč	2 475 332
<i>K1</i> Koeficient úpravy na polohu objektu <i>K2</i> Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha) <i>K3</i> Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší) <i>K4</i> Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie <i>K5</i> Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky <i>K6</i> Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
<i>IO</i> Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 63 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 3+1 Brno - Řečkovice, Novoměstská 1392/27

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Novoměstská	4	75,37	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Horáckého nám.	4	73	9.p/12.p s výtahem. Byt je po částečné rekonstrukci, plastová okna, obložkové dveře, částečně rekonstruované jádro, koupelna s vanou, WC samostatné. Bytový dům je po kompletní revitalizaci - plastová okna, nové rozvody, dodělávají se nové výtahy.
2	Žitná	4	70	Prodej panelového bytu ve 2. patře bytového domu s celkovou plochou 70 m ² . Vybavení: plastová okna, nové stupačky, umakartové jádro, původní KL, lino v pokojích, komora, lodžie.
3	Kremličkova	4	70	okna plastová vč. Žaluzií. Byt po rekonstrukci - nové interiérové dveře vč. kování, nové vstupní dveře bezpečnostní, parkety po renovaci, v kuchyni a chodbě laminát, nové bytové jádro. 5.NP

4	Žitná	4	70	balkon 3,9m ² , sklep, byt je ve slušném standardu, byt se nachází ve 3.p. s výtahem, CP, 4.NP
5	Žitná	4	70	1.NP/13, s výtahem. Nová plastová okna, podlahy lino, samostatné WC, umakartové jádro, kuchyňská linka, plynový sporák, nové stupačky.
6	Žitná	4	69	12.NP/12, koupelna obložená kachličkami, s vanou, WC samostatně, v předsíni prostorná komora, sklepní kóje Bytový dům je po kompletní revitalizaci se zateplením, novou střechou, novými výtahy, opravenými lodžemi. Byt o CP 69m ² prošel rozsáhlou rekonstrukcí s výměnou oken, stupaček a odpadů, rozvodu plynu, výměnou pojistek a elektroinstalace v předsíni a kuchyni. V celém bytě byly položeny plovoucí podlahy, instalována nová KL s digestoří a sporák s horkovzdušnou troubou, došlo na částečnou výměnu interiérových dveří a sanity.

Tab. č. 64 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 stav a vybavení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	2190000	0,96	2102400	1	0,97	1,05	1	0,95	1	0,97	2 167 423
2	2050000	0,97	1988500	1	0,93	1	1	1	1	0,93	2 138 172
3	2750000	0,83	2282500	1	0,93	1,1	1	0,95	1	0,97	2 353 093
4	1999000	0,98	1959020	1	0,93	1	1	1	1	0,93	2 106 473
5	2040000	0,97	1978800	1	0,93	1	1	0,85	1	0,79	2 504 810
6	2290000	0,92	2106800	1	0,92	1,05	1	0,9	1	0,87	2 421 609
Odhad ceny objektu										Kč	2 281 930
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha)										
K3	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)										
K4	Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie										
K5	Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 65 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 3+1 Brno - Lesná , ul. Loosova 576/7

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Loosova	4	78,08	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Slavičkova	4	74	4. podlaží panelového, revitalizovaného domu s výtahem Dům i byt prošly zdařilou rekonstrukcí - zateplení fasády, nová plastová okna, nové IS, zděné jádro se samostatnou koupelnou s masážním sprchovým koutem, samostatné WC, nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči Bosch, bezpečnostní dveře.
2	Loosova	4	72	10.p/12, 2x výtah. Byt po částečné rekonstrukci - zděné bytové jádro, novější kuchyňská linka, plastová okna. Dům po revitalizaci v roce 2006 - plastová okna, stupačky v plastu, termostatické hlavice na radiátorech.
3	Fillova	4	80	Byt se nachází v 7. patře panelového domu. Byt po generální rekonstrukci z roku 2011-vyžděné jádro, nová kuchyňská linka, nová koupelna s vanou, WC, nová dlažba v kuchyni a předsíni, rozvody elektřiny v mědi, nová instalace plynu a vody. Rekonstrukce v rámci domu-nový výtah, plastová okna, balkon, k úplné revitalizaci chybí pouze zateplení.
4	Brechtova	4	74	Podlahy v pokojích jsou parkety + koberce, zbytek bytu linoleum. Jádro je polozděné, v původním a udržovaném stavu. Zateplený, nová plastová okna, vstupní dveře, stupačky, nové rozvody elektřiny v domě. 5.NP
5	Šrámkova	4	72	Byt se nachází v 5. poschodí. Má samostatné vstupy z předsíně, WC a koupelna zvlášť, v koupelně sprchový kout. Dům je po celkové revitalizaci, plastová okna, nové stupačky, nové lodžie a zateplení domu. Dům je velice pěkně udržovaný, včetně okolí.
6	Slavičkova	4	74	Jedná se o byt v panelovém domě po revitalizaci, s výtahem – zateplení domu, nová fasáda domu, nové rozvody, nové lodžie. K bytu náleží sklep. Byt je po velmi zdařilé rekonstrukci – nová kuchyňská linka, nové podlahy, zděné jádro, nová koupelna s hydromasážním sprchovým koutem a parní saunou, závěsná toaleta, plastová okna s žaluziemi, nové interiérové dveře, vstupní dveře jsou vysoce bezpečnostní, lodžie. 5.NP
7	Ibsenova	4	78	6.NP, na podlaze jsou položeny dřevěné parkety. Sociální zařízení je po rekonstrukci, koupelna i WC je nově obložena keramikou, jádro je zděné, v koupelně je k dispozici vana, WC je samostatné. V celém bytě nové podlahy plovoucí a dlažba. K bytu dále náleží nová lodžie a sklep.
8	Haškova	4	67	V bytě je ZDĚNÉ jádro, samostatné WC a spíž. V obývacím pokoji plovoucí podlaha, v ostatních pokojích a v chodbě jsou na původních parketách koberce, v kuchyni linoleum. Dům prošel celkovou revitalizací: zateplená nová fasáda, nové stupačky, nová plastová okna, nové výtahy, nové vchodové dveře, nové schránky, bezpečnostní kamerový systém. 13.NP

Tab. č. 66 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 stav a vyba- vení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	2790000	0,94	2622600	1	0,95	1,1	1	1	1	1,04	2 521 731
2	2390000	0,97	2318300	1	0,92	1,1	1	0,95	1	0,96	2 414 896
3	2900000	0,9	2610000	1	1,02	1,1	1	0,95	1	1,07	2 439 252
4	2390000	0,97	2318300	1	0,95	1,05	1	0,95	1	0,95	2 440 316
5	2590000	0,96	2486400	1	0,92	0,98	1	0,95	1	0,86	2 891 163
6	2790000	0,94	2622600	1	0,95	1,15	1	0,95	1	1,04	2 521 731
7	2800000	0,92	2576000	1	1	1,1	1	0,95	1	1,04	2 476 923
8	2200000	0,98	2156000	1	0,86	1,1	1	0,95	1	0,90	2 395 556
Odhad ceny objektu										Kč	2 512 696
<i>K1</i> Koeficient úpravy na polohu objektu <i>K2</i> Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha) <i>K3</i> Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší) <i>K4</i> Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie <i>K5</i> Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky <i>K6</i> Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
<i>IO</i> Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 67 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 3+1 Brno - Líšeň , ul. Hochmanova 2182/1

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Hochmanova	4	75,79	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Hochmanova	4	65	Zateplená střecha, plastová okna, nové stupačky. V koupelně vana, wc oddělené, obložený jádro. 4.NP
2	Vlkova	4	75	5.p./8 panelového domu s výtem po kompletní revitalizaci (zateplení, stupačky, výtah, kanalizace, rozvody, střecha). Umakartové jádro.

3	Strnadova	4	74	1.NP/8, výtah. V bytě jsou plastová okna, zděné jádro, měřáky topení, nové stupačky, koupelna a samostatné WC po rekonstrukci. V předsíni se nachází vestavěná skříň. Zavedena kabelová televize a internet.
4	Molákova	4	74	Dům je po revitalizaci /zateplený, nová plastová okna, nové stupačky, fasáda/. Byt je udržovaný-standard. 4.NP
5	Strnadova	4	75	2.p/8 panelového domu s výtahem. Dům prošel revitalizací, v bytě je obložené jádro nově vybaveno se sprchovým koutem, PLASTOVÁ OKNA, lodžie 5 m2.
6	Strnadova	4	62	V bytě jsou plastová okna, nově vyměněné bezpečnostní dveře a stylová kuchyňská linka se sporákem. 4.NP

Tab. č. 68 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 stav a vybavení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	1849000	0,96	1775040	1	0,86	1,05	1	1	1	0,90	1 972 267
2	1750000	0,99	1732500	1	0,99	1	1	0,95	1	0,94	1 843 085
3	1700000	0,99	1683000	1	0,98	1,1	1	0,85	1	0,91	1 849 451
4	1740000	0,99	1722600	1	0,98	1	1	1	1	0,98	1 757 755
5	1799000	0,97	1745030	1	0,99	1,03	1	1	1	1,02	1 710 814
6	1740000	0,99	1722600	1	0,82	0,98	1	1	1	0,80	2 153 250
Odhad ceny objektu										Kč	1 881 104
<i>K1</i>	Koeficient úpravy na polohu objektu										
<i>K2</i>	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha)										
<i>K3</i>	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)										
<i>K4</i>	Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie										
<i>K5</i>	Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky										
<i>K6</i>	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
<i>IO</i>	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Tab. č. 69 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Byt 3+1 Brno - Slatina , ul. Mikulčická 1072/16

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Ulice	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
	Mikulčická	4	68,28	Byt se nachází ve 4.NP z 8.NP, umakartové jádro, dům je zateplený, k bytu náleží sklep, plastová okna
1	Dědická	4	76	2.p/7, výtah. Byt má novou kuchyni, koupelnu, vestavěné skříně v předsíni a ložnici, plovoucí podlahy, bezpečnostní dveře. Dům prošel revitalizací: zateplení včetně fasády, nové balkony, plastová okna.
2	Strážnická	4	75	Dům je po revitalizaci - zateplení, nová okna, střecha, stupačky a balkóny. 3.NP
3	Mikulčická	4	73	Byla zde provedena změna dispozic, vyměněna nová plastová okna, nová kuchyňská linka se spotřebiči, nová koupelna s rohovou vanou, samostatné WC, nové podlahy. K bytu náleží balkon, 2x sklep, komora na chodbě. 1.NP
4	Mikulčická	4	75	Ve 4.p/5 s lodžií, šatnou a dvěma sklepy. Dům je po celkové revitalizaci (zateplení, nová fasáda, střecha, nové vstupní dveře, nové schránky). Byt je po celkové zdařilé rekonstrukci, kdy byla v rámci změn rozšířena koupelna a kuchyň. Kuchyň je rohová. Bytové jádro je zděné. Koupelna s vanou a WC jsou oddělené. Nové stupačky. Byt má vlastní měřidla. 4.NP
5	Prostějovská	4	75	vyzděné bytové jádro, samostatné soc. zázemí, kuchyně. Dům proběhl revitalizací, bytová jednotka po kompletní rekonstrukci. Byt je položen ve druhém patře bytového domu. 2.NP
6	Mikulčická	4	75	Jedná se o byt ve 3.NP/6 v revitalizovaném bytovém domě (zateplení, fasáda, stupačky, plastová okna, velká lodžie). K bytu patří sklep. Byt má upravené umakartové jádro, podlahy PVC v kuchyni, dlažba v síni, plovoucí podlahy v pokojích.
7	Mikulčická	4	75	panel, umakartové jádro, balkon. V kuchyni je původní kuchyňská linka s plynovým sporákem. Na podlaze je linoleum. Dům je po revitalizaci – nová zateplená fasáda, nová střecha, nová plastová okna, nové vstupy a schránky, nové rozvody. 5.NP

Tab. č. 70 - Podklady k zjištění ceny porovnáním nemovitostí

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 stav a vyba- vení	K4 balkón, lodžie	K5 patro	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč
1	2800000	0,88	2464000	1	1,11	1,12	1	1	1	1,25	1 971 200
2	2100000	0,97	2037000	1	1,1	1	1	1	1	1,10	1 851 818
3	2100000	0,97	2037000	1	1,07	1,1	1	0,85	1	1,00	2 037 000
4	2450000	0,92	2254000	1	1,1	1,1	1	1	1	1,21	1 862 810
5	2880000	0,86	2476800	1	1,1	1,1	1	1	1	1,21	2 046 942

6	2190000	0,95	2080500	1	1,1	1,05	1	1	1	1,15	1 809 130	
7	1999000	0,99	1979010	1	1,1	1	1	0,95	1	1,04	1 902 894	
Odhad ceny objektu											Kč	1 929 817
<i>K1</i>	Koeficient úpravy na polohu objektu											
<i>K2</i>	Koeficient úpravy na velikost objektu (počet místností, užitná plocha)											
<i>K3</i>	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (lepší - horší)											
<i>K4</i>	Koeficient úpravy pro existenci balkónu, lodžie											
<i>K5</i>	Koeficient úpravy pro umístění bytové jednotky											
<i>K6</i>	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
<i>IO</i>	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovný 1,00												

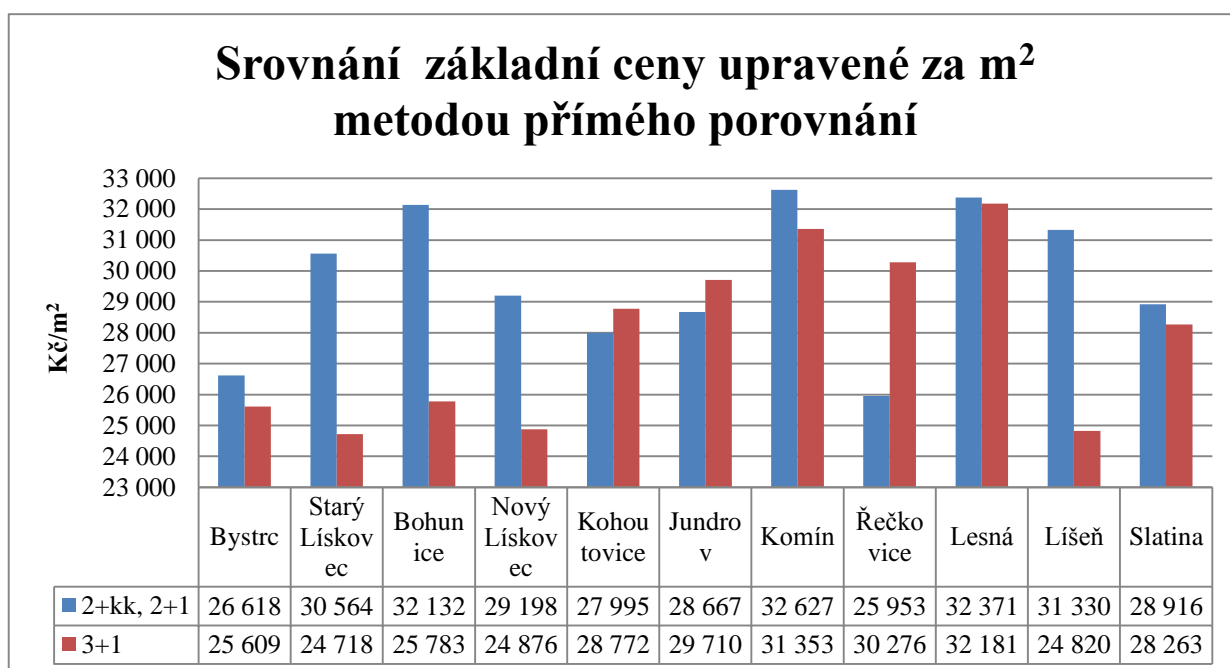
Tab. č. 71 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí

6.4.2 Rekapitulace zjištěných cen metodou přímého porovnání

	Podlahová plocha (m ²)	Cena zjištěná metodou přímého porovnání (Kč)	Základní cena upravená za m ² (Kč/m ²)
Bystrc			
2+1 Teyschlova	61,83	1 645 810	26 618
3+1 Ečerova	81,1	2 076 890	25 609
Starý Lískovec			
2+kk Kosmonautů	42,95	1 312 720	30 564
3+1 Dunajská	69,02	1 706 041	24 718
Bohunice			
2+kk Neužilova	42,76	1 373 970	32 132
3+1 Švermova	75,4	1 944 010	25 783
Nový Lískovec			
2+kk Oblá	47,38	1 383 380	29 198
3+1 Oblá	80,81	2 010 260	24 876
Kohoutovice			
2+1 Voříškova	63,85	1 787 510	27 995
3+1 Axmanova	74,06	2 130 850	28 772
Jundrov			
2+1 Dubová	57,1	1 636 870	28 667
3+1 Dubová	73,63	2 187 570	29 710
Komín			
2+1 Olbrachtovo nám.	61,01	1 990 550	32 627
3+1 Olbrachtovo nám.	78,95	2 475 330	31 353
Řečkovice			
2+1 Horácké nám.	74,83	1 942 080	25 953
3+1 Novoměstská	75,37	2 281 930	30 276
Lesná			

2+1 Slavičkova	57,04	1 846 430	32 371
3+1 Loosova	78,08	2 512 700	32 181
Líšeň			
2+kk Houbalova	41,79	1 309 300	31 330
3+1 Hochmanova	75,79	1 881 100	24 820
Slatina			
2+1 Rousínovská	60,77	1 757 220	28 916
3+1 Mikulčická	68,28	1 929 820	28 263

Tab. č. 72 – Rekapitulace ocenění metodou přímého porovnání



Graf č. 4 – Srovnání základní ceny upravené za m² (Kč/m²) bytů 2+kk, 2+1 a 3+1 metodou přímého porovnání ve vybraných částech města Brna

Z grafu vyplývá, že čím menší byt je, tím je dražší. Za povšimnutí stojí, že byty 2+kk ve Starém Lískovci, Bohunicích, Novém Lískovci a Líšni se pohybují od 29 198 Kč/m² do 32 132 Kč/m² a byty 3+1 až o 6 350 Kč/m² méně.

V městské části Řečkovice jsou byty 2+1 a 3+1 velmi podobné, co se týče velikosti. Byt 2+1 zaujímá 74,83 m² a byt 3+1 75,37 m². Cena se může lišit přímo danou lokalitou v městské části Řečkovice. Také může záležet na poptávce, kdy někdo raději vyhledává byt s dispozicí 2+1 s většími pokoji a někdo s dispozicí 3+1, protože potřebuje o pokoj víc, je pro něj důležitý.

Také můžeme říct, že dispoziční řešení 2+1 je nejvyhledávanější bytovou jednotkou, a proto je možné, že v městských částech Kohoutovice a Jundrov se cena za m² vyšplhala výše

než za byt 3+1. Z toho vyplývá, že občané jsou schopni lépe dosáhnout na hypotéku apod. pro byty 2+kk, 2+1. Také to může být tím, že dávají větší váhu okolí bydliště než velikosti bytové jednotky. Kohoutovice a Jundrov jsou žádané lokality, kde ceny bývají obecně vyšší u bytů s dispozičním řešením 3+1.

Celkové ceny zjištěná jsou zaokrouhlené podle §46.

6.5 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU PODLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU

Cenu stanovíme pomocí cenového předpisu - zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění. Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb.

Ocenění bytových jednotek porovnávacím způsobem podle vyhlášky je provedeno podle §25, přílohy 19 a 18 a vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Pro účely lepšího srovnání byly stanoveny stejné parametry pro všechny oceňované bytové jednotky. Jedná se hlavně o stavebně technický stav, který byl stanoven jako byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav). Je uvažováno, že všechny byty jsou panelové, zateplené, jsou umístěny ve 4.NP, s umakartovým bytovým jádrem, mají orientaci obytných místností ke světovým stranám – ostatní světové strany - s výhledem. Také je počítáno, že stavba je na vlastním pozemku.

Byt 2+1 Brno - Bystrc , ul. Teyschlova 1118/1

Katastrální území:	Bystrc
Číslo oblasti (příloha č. 39, tab. č. 2)	4
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. c) :	1 100 Kč/m ²
Stáří stavby:	30 let
Koeficient pro stáří 30 let:	0,90
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	36 538 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	61,83 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00

Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 73 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,75}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - preferované - okolní příroda, občanská vybavenost	III	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní 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
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 74 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 75 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1} T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,750 \times 1,050 \times 1,000 = \mathbf{0,788}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 36\,538 \text{ Kč/m}^2 \times 0,788 = 28\,791,94 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 28\,791,94 \text{ Kč/m}^2 \times 61,83 \text{ m}^2 = 1\,780\,205,65 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 780 205 Kč

Byt 2+kk Brno – Starý Lískovec, ul. Kosmonautů 415/7

Katastrální území:	Starý Lískovec
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. c)	1 100 Kč/m ²
Stáří stavby:	32 let
Koeficient pro stáří 33 let:	0,80
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	34 504 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	42,95 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 76 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,666}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - výrobní objekty, sklady a	II	-0,03

distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice		
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
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 77 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 78 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,666 \times 0,970 \times 1,000 = \mathbf{0,646}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 34\,504 \text{ Kč/m}^2 \times 0,646 = 22\,289,58 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 22\,289,58 \text{ Kč/m}^2 \times 42,95 \text{ m}^2 = 957\,337,46 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 957 337 Kč

Byt 2+kk Brno - Bohunice , ul. Neužilova 688/2

Katastrální území:	Bohunice
Poloha objektu:	Brno, Brno 7
Stáří stavby:	24 let
Koeficient pro stáří 33 let:	0,90
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	34 504 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	42,76 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna,	II	0,00

sklad		
Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-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
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 79 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,742}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - převažující 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 - bezproblémové okolí	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 80 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 81 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,742 \times 1,000 \times 1,000 = \mathbf{0,742}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 34\,504 \text{ Kč/m}^2 \times 0,742 = 25\,601,97 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 25\,601,97 \text{ Kč/m}^2 \times 42,76 \text{ m}^2 = 1\,094\,740,24 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 094 740 Kč

Byt 2+kk Brno – Nový Lískovec, ul. Oblá 464/56

Katastrální území:	Nový Lískovec
Poloha objektu:	Brno, Brno 7
Stáří stavby:	19 let
Koeficient pro stáří 19 let:	1,00
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	34 504 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	47,38 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-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
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 82 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,825}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků	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
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 83 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 84 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,825 \times 1,030 \times 1,000 = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 34\,504 \text{ Kč/m}^2 \times 0,850 = 29\,328,40 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 29\,328,40 \text{ Kč/m}^2 \times 47,38 \text{ m}^2 = 1\,389\,579,59 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 389 580 Kč

Byt 2+1 Brno - Kohoutovice , ul. Voříškova 398/3

Katastrální území:	Kohoutovice
Poloha objektu:	Brno, Brno 4
Stáří stavby:	31 let
Koeficient pro stáří 31 let:	0,80
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	36 538 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	63,85 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 85 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,666}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků	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
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 86 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 87 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1} T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,666 \times 1,030 \times 1,000 = \mathbf{0,686}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 36\,538 \text{ Kč/m}^2 \times 0,686 = 25\,065,07 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 25\,065,07 \text{ Kč/m}^2 \times 63,85 \text{ m}^2 = 1\,600\,404,72 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 600 405 Kč.

Byt 2+1 Brno – Jundrov, ul. Dubová 639/9

Katastrální území:	Jundrov
Poloha objektu:	Brno, Brno 4
Stáří stavby:	37 let
Koeficient pro stáří 37 let:	0,80
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	36 538 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	57,10 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-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
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 88 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,660}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - převažující 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 - bezproblémové okolí	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 89 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 90 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,660 \times 1,000 \times 1,000 = \mathbf{0,660}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 36\,538 \text{ Kč/m}^2 \times 0,660 = 24\,115,08 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 24\,115,08 \text{ Kč/m}^2 \times 57,10 \text{ m}^2 = 1\,376\,971,07 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 376 971 Kč

Byt 2+1 Brno – Komín, Olbrachtovo náměstí 799/6

Katastrální území:	Komín
Poloha objektu:	Brno, Brno 4
Stáří stavby:	36 let
Koeficient pro stáří 36 let:	0,80
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	36 538 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	61,01

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 91 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,666}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - preferované - klidná část, okolní příroda	III	0,02
Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků	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
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 92 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve	II	0,00

spoluvlastnictví)		
Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

Tab. č. 93 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,666 \times 1,050 \times 1,000 = \mathbf{0,699}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 36\,538 \text{ Kč/m}^2 \times 0,699 = 25\,540,06 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 25\,540,06 \text{ Kč/m}^2 \times 61,01 \text{ m}^2 = 1\,558\,199,06 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 558 200 Kč

Byt 2+1 Brno – Řečkovice, Horácké náměstí 1466/4

Katastrální území:	Řečkovice
Poloha objektu:	Brno, Brno 4
Stáří stavby:	35 let
Koeficient pro stáří 35 let:	0,80
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	36 538 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	74,83 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 94 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,666}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - převažující 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 - bezproblémové okolí	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 95 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 96 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,666 \times 1,000 \times 1,000 = \mathbf{0,666}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 36\,538 \text{ Kč/m}^2 \times 0,666 = 24\,334,31 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 24\,334,31 \text{ Kč/m}^2 \times 74,83 \text{ m}^2 = 1\,820\,936,42 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 820 936 Kč

Byt 2+1 Brno - Lesná , ul. Slavičkova 409/4

Katastrální území:	Lesná
Poloha objektu:	Brno, Brno 4
Stáří stavby:	45 let
Koeficient pro stáří 45 let:	0,80
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	36 538 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	57,04 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 97 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,666}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - preferované - občanská vybavenost, dostupnost do centra, prostředí v blízkosti lesa	III	0,02
Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní 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
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 98 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,070}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá	III	0,00

poptávce		
Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

Tab. č. 99 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,666 \times 1,070 \times 1,000 = \mathbf{0,713}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 36\,538 \text{ Kč/m}^2 \times 0,713 = 26\,051,59 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 26\,051,59 \text{ Kč/m}^2 \times 57,04 \text{ m}^2 = 1\,485\,982,69 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 485 983 Kč

Byt 2+kk Brno - Líšeň , ul. Houbalova 2090/9

Katastrální území:	Líšeň
Poloha objektu:	Brno, Brno 7
Stáří stavby:	27 let
Koeficient pro stáří 27 let:	0,90
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	34 504 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	41,79 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-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
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 100 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,742}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků	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
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 101 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 102 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,742 \times 1,030 \times 1,000 = \mathbf{0,764}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 34\,504 \text{ Kč/m}^2 \times 0,764 = 26\,361,06 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 26\,361,06 \text{ Kč/m}^2 \times 41,79 \text{ m}^2 = 1\,101\,628,70 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,101\,629 \text{ Kč}}$$

Byt 2+1 Brno – Slatina , ul. Rousínovská 1028/2

Katastrální území:	Slatina
Poloha objektu:	Brno, Brno 7
Stáří stavby:	29 let
Koeficient pro stáří 28 let:	0,90
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	34 504 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	60,77 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 103 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,750}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - převažující 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 - bezproblémové okolí	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 104 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 105 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,750 \times 1,000 \times 1,000 = 0,750$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 34\,504 \text{ Kč/m}^2 \times 0,750 = 25\,878 \text{ Kč/m}^2$$
$$CP = CU \times PP = 25\,878 \text{ Kč/m}^2 \times 60,77 \text{ m}^2 = 1\,572\,606,06 \text{ Kč}$$

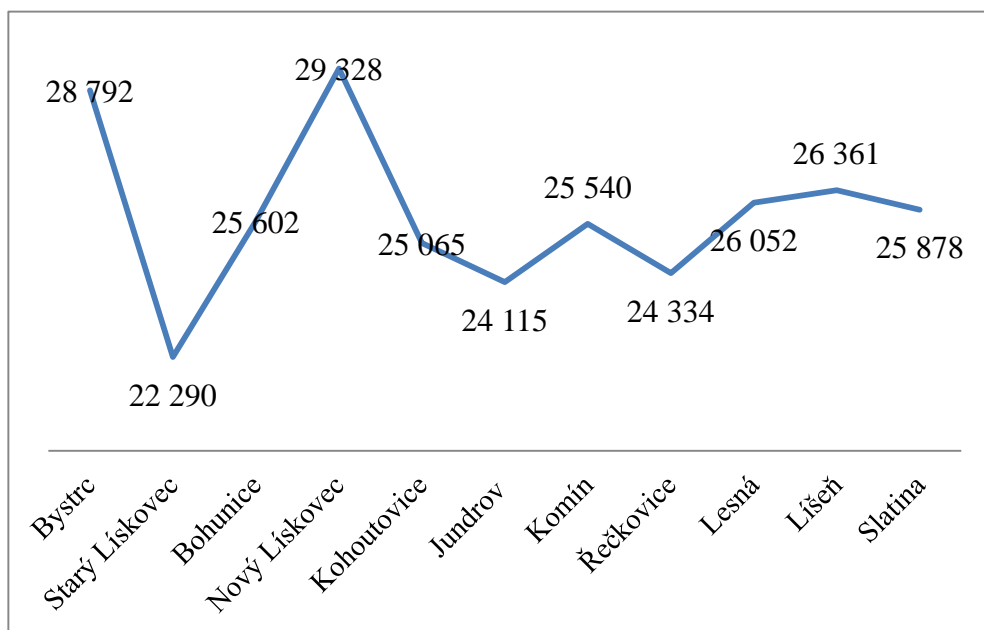
Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 572 606 Kč

6.5.1 Výsledné ceny bytů 2+kk, 2+1 zjištěné podle cenového předpisu

	Podlahová plocha bytu (m ²)	Cena zjištěná porovnávací metodou podle cenového předpisu (Kč)	Základní cena upravená za m ² (Kč/m ²)
Bystrc	61,83	1 780 205	28 792
Starý Lískovec	42,95	957 337	22 290
Bohunice	42,76	1 094 740	25 602
Nový Lískovec	47,38	1 389 580	29 328
Kohoutovice	63,85	1 600 405	25 065
Jundrov	57,10	1 376 971	24 115
Komín	61,01	1 558 199	25 540
Řečkovice	74,83	1 820 936	24 334
Lesná	57,04	1 485 982	26 052
Líšeň	41,79	1 101 628	26 361
Slatina	60,77	1 572 606	25 878

Tab. č. 106 – souhrnné porovnání bytových jednotek 2+kk, 2+1 pomocí porovnávací metody podle předpisu.

Pro přehlednost jsou ceny bytových jednotek 2+kk, 2+1 shrnuty a znázorněny v Tab. č. 106. Cena převedená na jeden m² je v rozmezí 22 290 Kč až 28 792 Kč.



Graf č. 5 – Srovnání základní ceny upravené za m² (Kč/m²) bytů 2+kk pomocí porovnávací metody podle cenového předpisu.

Byt 3+1 Brno - Bystrc , ul. Ečerova 964/21

Katastrální území:	Bystrc
Číslo oblasti (příloha č. 39, tab. č. 2)	4
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. c) :	1 100 Kč/m ²
Stáří stavby:	30 let
Koeficient pro stáří 30 let:	0,90
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	36 538 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	81,10 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obytn. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 107 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,750}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu - okolní příroda, občanská vybavenost	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní 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
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 108 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 109 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,750 \times 1,050 \times 1,000 = \mathbf{0,788}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 36\,538 \text{ Kč/m}^2 \times 0,788 = 28\,791,94 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 28\,791,94 \text{ Kč/m}^2 \times 81,10 \text{ m}^2 = 2\,335\,026,33 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 335 026 Kč

Byt 3+1 Brno – Starý Lískovec , ul. Dunajská 715/17

Katastrální území:	Starý Lískovec
Stáří stavby:	33 let
Koeficient pro stáří 33 let:	0,80
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	34 504 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	69,02 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 110 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,666}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	II	-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
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 111 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 112 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,666 \times 0,970 \times 1,000 = \mathbf{0,646}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 34\,504 \text{ Kč/m}^2 \times 0,646 = 22\,289,58 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 22\,289,58 \text{ Kč/m}^2 \times 69,02 \text{ m}^2 = 1\,538\,426,81 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 538 427 Kč

Byt 3+1 Brno - Bohunice , ul. Švermova 272/2

Katastrální území:	Bohunice
Poloha objektu:	Brno, Brno 7
Stáří stavby:	33 let
Koeficient pro stáří 33 let:	0,80
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	34 504 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	75,40 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená	II	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 113 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,666}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - převažující 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 - bezproblémové okolí	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 114 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 115 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,700 \times 1,000 \times 1,000 = \mathbf{0,666}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 34\,504 \text{ Kč/m}^2 \times 0,666 = 22\,979,66 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 22\,979,66 \text{ Kč/m}^2 \times 75,40 \text{ m}^2 = 1\,732\,666,36 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 732 666 Kč

Byt 3+1 Brno – Nový Lískovec , ul. Oblá 464/56

Katastrální území:	Nový Lískovec
Poloha objektu:	Brno, Brno 7
Stáří stavby:	19 let
Koeficient pro stáří 19 let:	1,00
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	34 504 Kč/m ²

Podlahové plochy - celkem:

80,81 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 116 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,833}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků	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
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 117 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 118 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,833 \times 1,030 \times 1,000 = 0,858$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 34\,504 \text{ Kč/m}^2 \times 0,858 = 29\,604,43 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 29\,604,43 \text{ Kč/m}^2 \times 80,81 \text{ m}^2 = 2\,392\,333,99 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 392 334 Kč

Byt 3+1 Brno - Kohoutovice , ul. Axmanova 530/11

Katastrální území:	Kohoutovice
Poloha objektu:	Brno, Brno 4
Stáří stavby:	34 let
Koeficient pro stáří 31 let:	0,80
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	36 538 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	74,06 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 119 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,666}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků	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
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 120 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 121 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,666 \times 1,030 \times 1,000 = \mathbf{0,686}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 36\,538 \text{ Kč/m}^2 \times 0,686 = 25\,065,07 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 25\,065,07 \text{ Kč/m}^2 \times 74,06 \text{ m}^2 = 1\,856\,319,08 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,856\,320 \text{ Kč}}$$

Byt 3+1 Brno – Jundrov, ul. Dubová 639/9

Katastrální území:

Jundrov

Poloha objektu:

Brno, Brno 4

Stáří stavby:

37 let

Koeficient pro stáří 37 let: 0,80
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 36 538 Kč/m²
Podlahové plochy - celkem: 73,63 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-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
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00

Tab. č. 122 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,666}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - převažující 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 - bezproblémové okolí	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 123 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve	II	0,00

spoluvlastnictví)		
Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

Tab. č. 124 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,660 \times 1,000 \times 1,000 = \mathbf{0,660}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 36\,538 \text{ Kč/m}^2 \times 0,660 = 24\,115,08 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 24\,115,08 \text{ Kč/m}^2 \times 73,63 \text{ m}^2 = 1\,775\,593,34 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 775 593 Kč

Byt 3+1 Brno – Komín, Olbrachtovo náměstí 799/6

Katastrální území:	Komín
Poloha objektu:	Brno, Brno 4
Stáří stavby:	36 let
Koeficient pro stáří 36 let:	0,80
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	36 538 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	78,95 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 125 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,666}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - preferované - klidná část, okolní příroda	III	0,02
Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků	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
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 126 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 127 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,666 \times 1,050 \times 1,000 = \mathbf{0,699}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 36\,538 \text{ Kč/m}^2 \times 0,699 = 25\,540,06 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 25\,540,06 \text{ Kč/m}^2 \times 78,95 \text{ m}^2 = 2\,016\,387,74 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 016 389 Kč

Byt 3+1 Brno – Řečkovice, Novoměstská 1392/27

Katastrální území:	Řečkovice
Poloha objektu:	Brno, Brno 4
Stáří stavby:	35 let
Koeficient pro stáří 35 let:	0,80
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	36 538 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	75,37 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 128 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,666}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - převažující 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 - bezproblémové okolí	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 129 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 130 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,666 \times 1,000 \times 1,000 = \mathbf{0,666}$$

$$\begin{aligned} \text{Cena upravená } CU &= IPC \times I = 36\,538 \text{ Kč/m}^2 \times 0,666 = 24\,334,31 \text{ Kč/m}^2 \\ CP &= CU \times PP = 24\,334,31 \text{ Kč/m}^2 \times 75,37 \text{ m}^2 = 1\,834\,076,94 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 834 077 Kč

Byt 3+1 Brno - Lesná , ul. Loosova 576/7

Katastrální území:	Lesná
Poloha objektu:	Brno, Brno 4
Stáří stavby:	44 let
Koeficient pro stáří 45 let:	0,80
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	36 538 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	78,08 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 131 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,666}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - preferované - občanská vybavenost, dostupnost do centra, prostředí v blízkosti lesa	III	0,02

Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní 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
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 132 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,070}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 133 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,666 \times 1,070 \times 1,000 = \mathbf{0,713}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 36\,538 \text{ Kč/m}^2 \times 0,713 = 26\,051,59 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 26\,051,59 \text{ Kč/m}^2 \times 78,08 \text{ m}^2 = 2\,034\,108,15 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 034 108 Kč

Byt 3+1 Brno - Líšeň , ul. Hochmanova 2182/1

Katastrální území:	Líšeň
Poloha objektu:	Brno, Brno 7
Stáří stavby:	27 let
Koeficient pro stáří 27 let:	0,90
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	34 504 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	75,79 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 134 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,750}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků	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
Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 135 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 136 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

Celkový index I = $I_V \times I_P \times I_T = 0,750 \times 1,030 \times 1,000 = \mathbf{0,773}$

Cena upravená CU = $IPC \times I = 34\,504 \text{ Kč/m}^2 \times 0,773 = 26\,671,59 \text{ Kč/m}^2$

CP = $CU \times PP = 26\,671,59 \text{ Kč/m}^2 \times 75,79 \text{ m}^2 = 2\,021\,439,81 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 021 440 Kč

Byt 3+1 Brno – Slatina , ul. Mikulčická 1072/16

Katastrální území:	Slatina
Poloha objektu:	Brno, Brno 7
Stáří stavby:	28 let
Koeficient pro stáří 28 let:	0,90
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	34 504 Kč/m ²
Podlahové plochy - celkem:	68,28 m²

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, 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	0,05
Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Tab. č. 137 – Konstrukce a vybavení bytů (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,90 = \mathbf{0,750}$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
Okolní zástavba a životní prostředí - převažující 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 - bezproblémové okolí	II	0,00

Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Tab. č. 138 – Poloha nemovitosti (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi:

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

Tab. č. 139 – Trh s nemovitostmi (Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty)

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,750 \times 1,000 \times 1,000 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 34\,504 \text{ Kč/m}^2 \times 0,750 = 25\,878 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU \times PP = 25\,878 \text{ Kč/m}^2 \times 68,28 \text{ m}^2 = 1\,766\,949,84 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,766\,950 \text{ Kč}}$$

6.5.2 Výsledné ceny bytů zjištěné podle cenového předpisu

U oceňování bytových jednotek se index trhu, jak už bylo řečeno, neliší, je stanoven na 1,00.

Index vybavení se mění v dalším vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem, a to ve standardním vybavení, kde je balkón nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje 0,00. Pokud jedno z vyjmenovaných chybí, koeficient se snižuje o 0,01.

Index polohy je v daném případě nejdůležitější, protože byl nastaven stejný index vybavení u všech oceňovaných nemovitostí. Odlišuje se v okolní zástavbě a životním prostředí (objevují se zde objekty převažující pro bydlení 0,00, objekty pro bydlení bez zázemí parků 0,03, objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality 0,05, oblast s frekventovanou silnicí -0,03 - městská část Bohunice) a v místní oblíbenosti v obci nebo oblasti, který záleží na osobě, která nemovitost oceňuje.

Pro přehlednost jsou ceny bytových jednotek shrnuty a znázorněny níže. Cena převedená na jeden m² je v rozmezí 22 290 Kč až 29 604 Kč. Jak je vidět z grafu, tak cena bytů 2+kk.2+1 s 3+1 se liší pouze tam, kde chybí balkón nebo lodžie. Je to u Nového Lískovce a Líšně. Cena také závisí na stáří nemovitosti, jak je vidět u městské části Bohunice, kde byt 2+kk je mladší, tudíž s vyšším koeficientem staří, a proto vychází vyšší cena než u bytu 3+1.

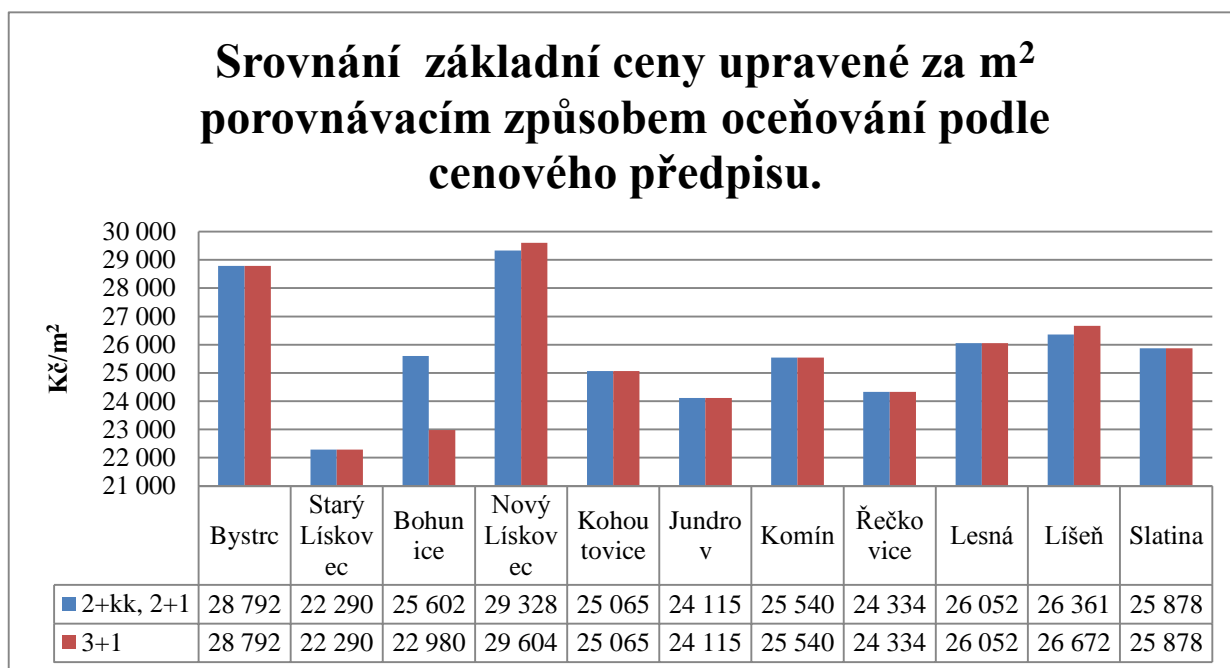
Celkové ceny zjištěná jsou zaokrouhlené podle §46.

Rekapitulace ocenění porovnávacím způsobem podle cenového předpisu

	Podlahová plocha (m ²)	Cena zjištěná porovnávací metodou podle cenového předpisu (Kč)	Základní cena upravená za m ² (Kč/m ²)
Bystrc			
2+1 Teyschlova	61,83	1 780 205	28 792
3+1 Ečerova	81,1	2 335 026	28 792
Starý Lískovec			
2+kk Kosmonautů	42,95	957 337	22 290
3+1 Dunajská	69,02	1 538 426	22 290
Bohunice			
2+kk Neužilova	42,76	1 094 740	25 602
3+1 Švermova	75,4	1 732 666	22 980
Nový Lískovec			
2+kk Oblá	47,38	1 389 580	29 328
3+1 Oblá	80,81	2 392 333	29 604
Kohoutovice			
2+1 Voříškova	63,85	1 600 405	25 065
3+1 Axmanova	74,06	1 856 320	25 065
Jundrov			
2+1 Dubová	57,1	1 376 971	24 115
3+1 Dubová	73,63	1 775 593	24 115
Komín			
2+1 Olbrachtovo nám.	61,01	1 558 199	25 540
3+1 Olbrachtovo nám.	78,95	2 016 387	25 540
Řečkovice			
2+1 Horácké nám.	74,83	1 820 936	24 334
3+1 Novoměstská	75,37	1 834 077	24 334
Lesná			
2+1 Slavíčková	57,04	1 485 982	26 052
3+1 Loosova	78,08	2 034 108	26 052
Líšeň			
2+kk Houbalova	41,79	1 101 628	26 361
3+1 Hochmanova	75,79	2 021 439	26 672
Slatina			

2+1 Rousínovská	60,77	1 572 606	25 878
3+1 Mikulčická	68,28	1 766 950	25 878

Tab. č. 140 – Rekapitulace ocenění porovnávacím způsobem podle cenového předpisu



Graf č. 6 – Srovnání základní ceny upravené za m² (Kč/m²) bytů 2+kk, 2+1 a 3+1 pomocí porovnávací metody podle cenového předpisu ve vybraných částech města Brna

6.6 CENOVÁ MAPA

Z důvodu lepší komparace byly staženy ceny z cenové mapy z internetového portálu <http://cenovamapa.gekonsro.cz>. Jedná se o pomůcku realitním makléřům, odborné i laické veřejnosti v orientaci na trhu s nemovitostmi, v orientacích o cenových úrovních.

Cenová mapa je tvořena ze skutečně realizovaných prodejů a pronájmů nemovitostí. Dodavateli jsou i členské kanceláře ARK ČR, nečlenské kanceláře.

Cena zobrazující se po kliknutí do mapy při velkém přiblížení je průměrná cena za m² v rámci čtverce o straně 500 metrů. Znázorněné ceny nenahrazují posudky či odhady obvyklé ceny nebo ceny zjištěné podle cenového předpisu, nevypovídají o přesné hodnotě na mapě nalezené nemovitosti.

Zveřejňovaná data jsou aktualizována měsíčně. Sbírané údaje rozlišují stáří domu, rekonstrukci apod., ale cenové hladiny jsou průměrné. Respektují převládající charakter staveb v dané lokalitě. Hodnoty jsou uváděny bez DPH.

Internetová stránka rozlišuje prodeje bytů a domů a pronájmy bytů. Nemovitost můžeme najít podle čísla popisného a def. čísla parcely. Mapa ukazuje hranice okresů. [25]

Ceny získané z cenové mapy:

	Vypočtená cena	Rozmezí ceny v místě
Bystrc		
2+1 Teyschlova	29021	25000 až 30000
3+1 Ečerova	29021	25000 až 30000
Starý Lískovec		
2+kk Kosmonautů	27568	25000 až 30000
3+1 Dunajská	29894	25000 až 30000
Bohunice		
2+kk Neužilova	30509	30000 až 35000
3+1 Švermova	28419	25000 až 30000
Nový Lískovec		
2+kk Oblá	33722	30000 až 35000
3+1 Oblá	33722	30000 až 35000
Kohoutovice		
2+1 Voříškova	42562	40000 až 45000
3+1 Axmanova	37 675	35000 až 40000
Jundrov		
2+1 Dubová	35384	35000 až 40000
3+1 Dubová	35384	35001 až 40001
Komín		
2+1 Olbrachtovo nám.	34081	30000 až 35000
3+1 Olbrachtovo nám.	34081	30000 až 35000
Řečkovice		
2+1 Horácké nám.	32448	30000 až 35000
3+1 Novoměstská	34019	30000 až 35000
Lesná		
2+1 Slavičkova	37974	35000 až 40000
3+1 Loosova	35054	35000 až 40000
Líšeň		
2+kk Houbalova	34418	35000 až 40000
3+1 Hochmanova	33057	35000 až 40000
Slatina		
2+1 Rousínovská	33516	35000 až 40000
3+1 Mikulčická	33516	35000 až 40000

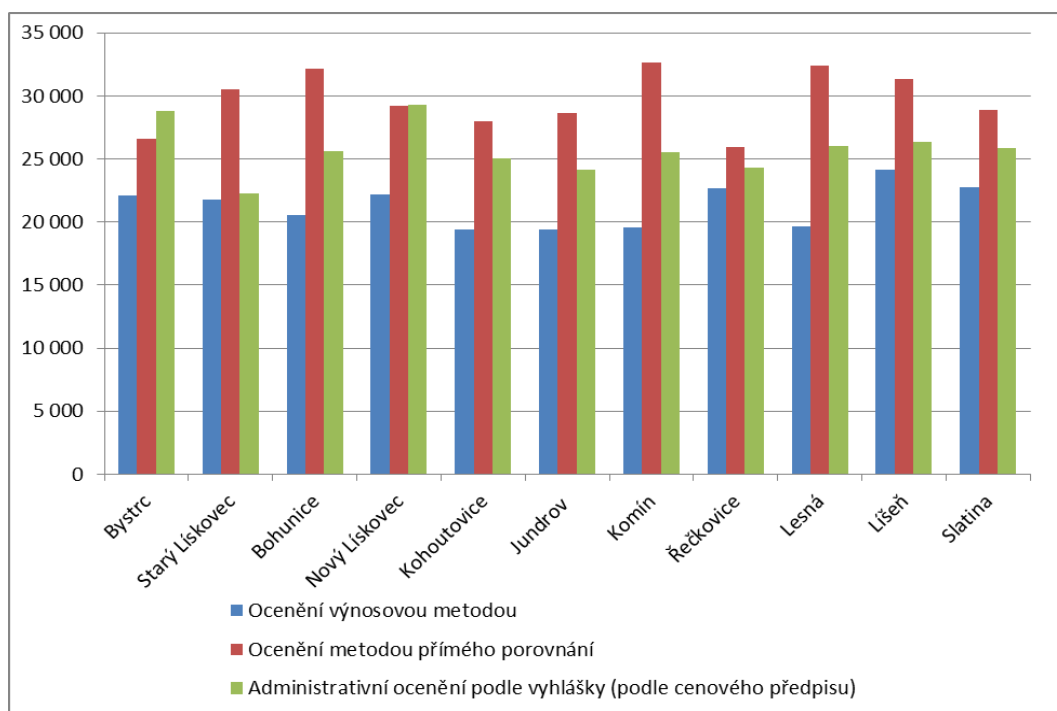
Tab. č. 141 – Ceny z cenové mapy (Kč/m²)

6.7 SHRNU TÍ OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTÍ

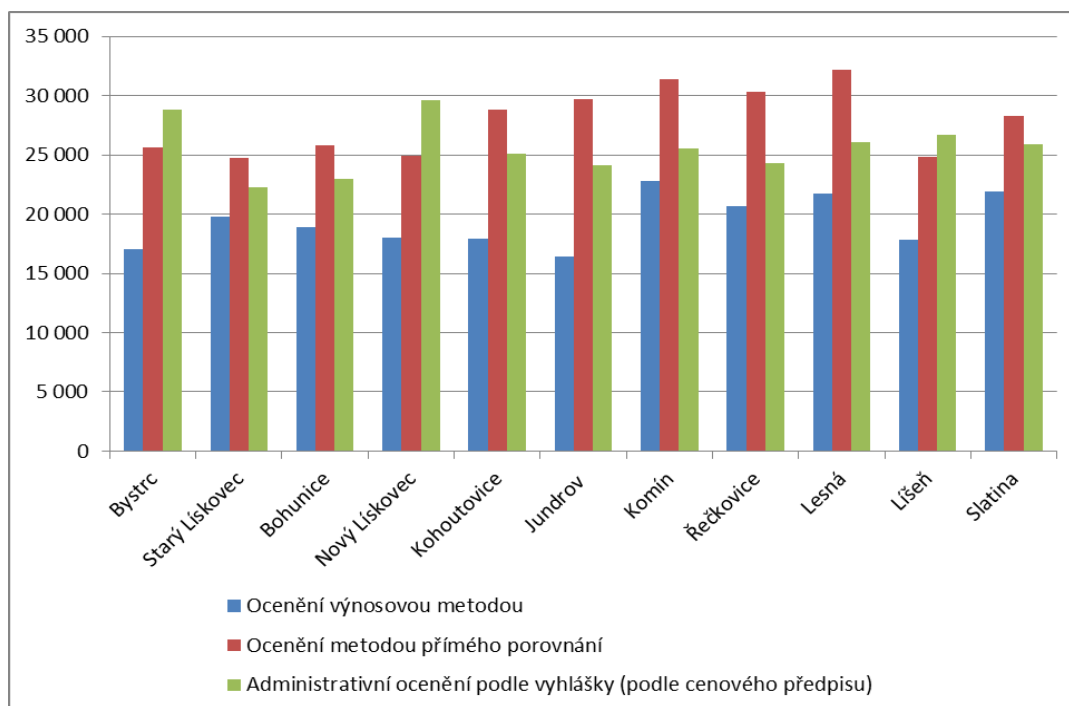
	PP (m ²)	Ocenění výnosovou metodou		Ocenění metodou přímého porovnání		Administrativní ocenění podle vyhlášky (podle cenového předpisu)		Obvyklá (obecná, tržní) cena	
		ZCU (Kč/m ²)	CV (Kč)	ZCU (Kč/m ²)	CP (Kč)	ZCU (Kč/m ²)	CP (Kč)	(Kč/m ²)	Kč
Bystrc									
2+1 Teyschlova	61,83	22 125	1 368 000	26 618	1 645 810	28 792	1 780 210	26 650	1 648 000
3+1 Ečerova	81,1	17 046	1 382 400	25 609	2 076 890	28 792	2 335 030	25 600	2 077 000
Starý Lískovec									
2+kk Kosmonautů	42,95	21 793	936 000	30 564	1 312 720	22 290	957 340	30 600	1 315 000
3+1 Dunajská	69,02	19 820	1 368 000	24 718	1 706 040	22 290	1 538 430	24 770	1 710 000
Bohunice									
2+kk Neužilova	42,76	20 543	878 400	32 132	1 373 970	25 602	1 094 740	32 130	1 374 000
3+1 Švermova	75,4	18 907	1 425 600	25 783	1 944 010	22 980	1 732 670	25 780	1 944 000
Nový Lískovec									
2+kk Oblá	47,38	22 187	1 051 200	29 198	1 383 380	29 328	1 389 580	29 270	1 387 000
3+1 Oblá	80,81	17 998	1 454 400	24 876	2 010 260	29 604	2 392 330	24 870	2 010 000
Kohoutovice									
2+1 Voříškova	63,85	19 395	1 238 400	27 995	1 787 510	25 065	1 600 410	27 980	1 787 000
3+1 Axmanova	74,06	17 888	1 324 800	28 772	2 130 850	25 065	1 856 320	28 770	2 131 000
Jundrov									
2+1 Dubová	57,1	19 419	1 108 800	28 667	1 636 870	24 115	1 376 970	28 670	1 638 000
3+1 Dubová	73,63	16 428	1 209 600	29 710	2 187 570	24 115	1 775 590	29 710	2 188 000
Komín									
2+1 Olbrachtovo nám.	61,01	19 590	1 195 200	32 627	1 990 550	25 540	1 558 200	32 630	1 991 000
3+1 Olbrachtovo nám.	78,95	22 799	1 800 000	31 353	2 475 330	25 540	2 016 390	31 350	2 476 000
Řečkovice									
2+1 Horácké nám.	74,83	22 707	1 699 200	25 953	1 942 080	24 334	1 820 940	25 500	1 909 000
3+1 Novoměstská	75,37	20 634	1 555 200	30 276	2 281 930	24 334	1 834 080	30 250	2 280 000
Lesná									
2+1 Slavičkova	57,04	19 691	1 123 200	32 371	1 846 430	26 052	1 485 980	32 200	1 837 000
3+1 Loosova	78,08	21 762	1 699 200	32 181	2 512 700	26 052	2 034 110	31 000	2 421 000
Líšeň									
2+kk Houbalova	41,79	24 121	1 008 000	31 330	1 309 300	26 361	1 101 630	31 330	1 310 000
3+1 Hochmanova	75,79	17 860	1 353 600	24 820	1 881 100	26 672	2 021 440	24 820	1 882 000
Slatina									
2+1 Rousínovská	60,77	22 748	1 382 400	28 916	1 757 220	25 878	1 572 610	28 920	1 758 000
3+1 Mikulčická	68,28	21 933	1 497 600	28 263	1 929 820	25 878	1 766 950	28 265	1 930 000

Tab. č. 142 – Souhrnná rekapitulace metod ocenění, obvyklá cena

V tabulce výše je rekapitulace všech ocenění a z toho určení obvyklé (obecné, tržní) ceny, která byla stanovena na základě několika použitých způsobu ocenění. Je to cena určená úvahou znalce, podle jeho nejlepšího vědomí a svědomí.



Graf č. 7 – Souhrnné srovnání základní ceny upravené za m^2 (Kč/ m^2) bytů 2+kk, 2+1 pomocí vybraných metod oceňování



Graf č. 8 – Souhrnné srovnání základní ceny upravené za m^2 (Kč/ m^2) bytů 3+1 pomocí vybraných metod oceňování

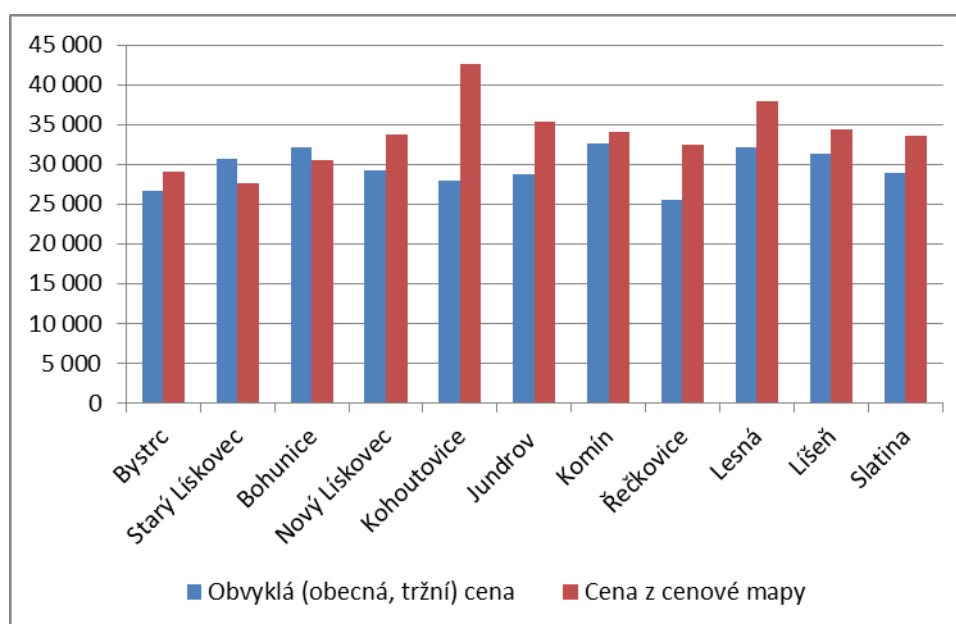
6.7.1 Komparace stanovené obvyklé (obecné, tržní) ceny s cenami z cenové mapy

Z tabulek níže vyplývá, že stanovená cena obvyklá zjištěná z použitých metod ocenění, která se nejvíce blíží metodě přímého porovnání, není shodná s cenami z cenové mapy. Ve všech případech až na byt 2+kk Starý Lískovec a 2+kk Bohunice je cena z cenové mapy vyšší. Nelze s jistotou říct, čím to je. Může to být tím, že ceny z cenové mapy nejsou aktualizované každý měsíc, nevíme, kdo ceny do systému přidává a v jaké míře a rozsahu.

Porovnání ceny obvyklé s cenami z cenové mapy u bytů 2+kk, 2+1

Byty 2+kk, 2+1	Obvyklá (obecná, tržní) cena		Cena z cenové mapy	
	ZCU (Kč/m ²)	(Kč)	ZC (Kč/m ²)	(Kč)
Bystrc	26 650	1 647 770	29 021	1 794 368
Starý Lískovec	30 600	1 314 270	27 568	1 184 046
Bohunice	32 130	1 373 879	30 509	1 304 565
Nový Lískovec	29 270	1 386 813	33 722	1 597 748
Kohoutovice	27 980	1 786 523	42 562	2 717 584
Jundrov	28 670	1 637 057	35 384	2 020 426
Komín	32 630	1 990 756	34 081	2 079 282
Řečkovice	25 500	1 908 165	32 448	2 428 084
Lesná	32 200	1 836 688	37 974	2 166 037
Líšeň	31 330	1 309 281	34 418	1 438 328
Slatina	28 920	1 757 468	33 516	2 036 767

Tab. č. 143 – Číselné vyjádření ceny obvyklé (Kč/m²) bytů 2+kk, 2+1 s cenami z cenové mapy (Kč/m²)

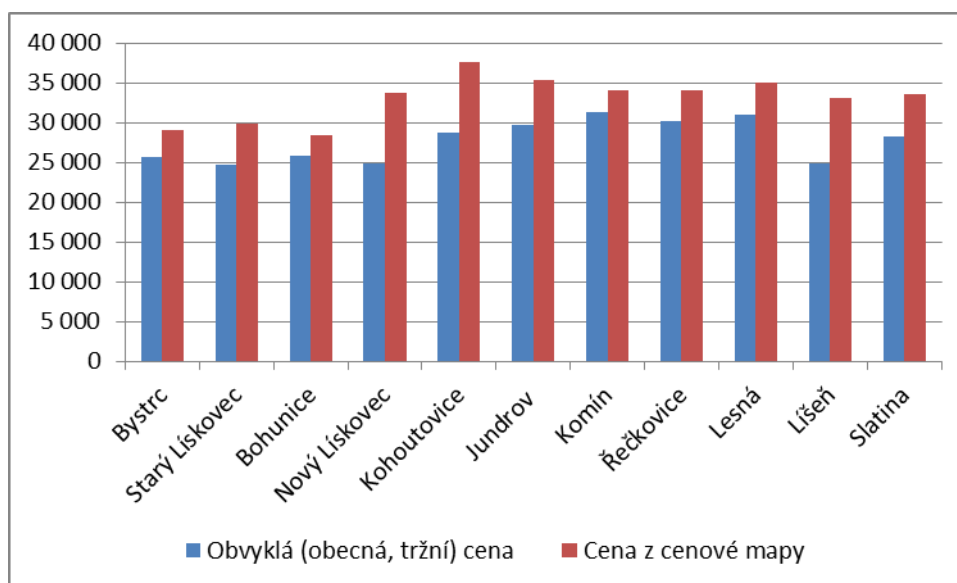


Graf č. 9 – Souhrnné srovnání ceny obvyklé (Kč/m²) bytů 2+kk, 2+1 s cenami z cenové mapy (Kč/m²)

Porovnání ceny obvyklé s cenami z cenové mapy u bytů 3+1

Byty 3+1	Obvyklá (obecná, tržní) cena		Cena z cenové mapy	
	ZCU (Kč/m ²)	(Kč)	ZC (Kč/m ²)	(Kč)
Bystrc	25 600	2 076 160	29 021	2 353 603
Starý Lískovec	24 770	1 709 625	29 894	2 063 284
Bohunice	25 780	1 943 812	28 419	2 142 793
Nový Lískovec	24 870	2 009 745	33 722	2 725 075
Kohoutovice	28 770	2 130 706	37 675	2 790 211
Jundrov	29 710	2 187 547	35 384	2 605 324
Komín	31 350	2 475 083	34 081	2 690 695
Řečkovice	30 250	2 279 943	34 019	2 564 012
Lesná	31 000	2 420 480	35 054	2 737 016
Líšeň	24 820	1 881 108	33 057	2 505 390
Slatina	28 265	1 929 934	33 516	2 288 472

Tab. č. 144 – Číselné vyjádření ceny obvyklé (Kč/m²) bytů 3+1 s cenami z cenové mapy (Kč/m²)



Graf č. 9 – Souhrnné srovnání ceny obvyklé (Kč/m²) bytů 3+1 s cenami z cenové mapy (Kč/m²)

7 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo provést porovnání vybraných způsobů ocenění bytů podle administrativního ocenění podle cenového předpisu, pomocí tržního ocenění, a to metodou přímého porovnání a výnosovou metodou a analyzovat jednotkové ceny bytových jednotek typu panel v různých lokalitách města Brna. Z těchto cen byla stanovena cena obvyklá (obecná, tržní),

V teoretické části jsou popsány základní pojmy potřebné k oceňování, které jsou definovány ze zákonů a vyhlášek jako jsou zákon a vyhláška k oceňování majetku, zákon o vlastnictví bytů, zákon katastrální a stavební zákon. Také zde nalezneme informace o vybraných lokalitách města Brna, kde jsou panelové zástavby, o nejčastějších rekonstrukcích spojených s panelovými domy. Z důvodu velkého rozsahu je zde stručně popsána situace na trhu ve vybraných lokalitách.

Pro praktickou část bylo vybráno 11 lokalit městských částí Brna a v každé lokalitě byl oceňován jeden byt s dispozicí 2+kk nebo 2+1 a 3+1.

Jsou zde popsány použité metody oceňování a samotné výpočty cen bytových jednotek. U způsobu ocenění podle cenového předpisu pomocí porovnávací byly stanoveny jednotné parametry pro všechny bytové jednotky pro lepší komparaci. Hlavním důvodem sjednocení byl rozdílný stavebně technický stav, a tím se nemovitosti staly neporovnatelnými. Stavebně technický stav byl stanoven jako byt se zanedbanou údržbou – koeficient 0,85 (předpoklad provedení menších stavebních úprav). Bylo uvažováno, že všechny byty jsou panelové, zateplené, jsou umístěny ve 4.NP, s umakartovým bytovým jádrem, mají orientaci obytnými místnostmi ke světovým stranám - ostatní světové strany - s výhledem. Také bylo počítáno, že stavba je na vlastním pozemku. Z toho vyplývá, že se měnil pouze znak u indexu polohy a to ve znaku okolní zástavba a životní prostředí a místní obliba v obci nebo oblasti.

U metody přímého porovnání bylo vycházeno ze zjištěné inzerce. Metoda funguje na principu porovnání se stejnými, nebo podobnými nemovitostmi. Z výsledků je patrné, že ceně obvyklé se nejvíce přibližuje tato metoda, protože vychází s momentální situace na trhu.

Výnosová metoda závisí na výši nájemného, hodí se spíše pro kancelářské a průmyslové objekty. Jak vyplývá z výsledků ceny jsou velmi nízké.

Dále byla provedena komparace stanovené obvyklé (obecné, tržní) ceny se skutečně realizovanými prodejmi v dané lokalitě a to z cenové mapy ze serveru

<http://cenovamapa.gekonsro.cz>. Ve všech případech až na byt 2+kk Starý Lískovec a 2+kk Bohunice je cena z cenové mapy vyšší. Nelze s jistotou říct, čím to je. Může to být tím, že ceny z cenové mapy nejsou aktualizované každý měsíc, nevíme, kdo ceny do systému přidává a v jaké míře a rozsahu.

Z analýzy cen vyplývá, že nejlevnější byty ve stejné cenové hladině se nacházejí v lokalitě Starý Lískovec, Bohunice, Nový Lískovec a Líšeň. Všechny byty jsou s dispozicí 2+kk. Nejdražším a v současné době nejpreferovanější lokalitou je Komín, kde cena byla stanovena na 32 630 Kč/m² pro byt 2+1 a 31 350 Kč/m² pro byt 3+1. Na stejné ceně jako Komín je i Lesná.

V městské části Řečkovice jsou byty 2+1 a 3+1 velmi podobné, co se týče velikosti. Byt 2+1 zaujímá 74,83 m² a byt 3+1 75,37 m². Cena se může lišit přímo danou lokalitou v městské části Řečkovice. Také může záležet na poptávce, kdy někdo raději vyhledává byt s dispozicí 2+1 s většími pokoji a někdo s dispozicí 3+1, protože potřebuje o pokoj víc, je pro něj důležitý.

Také můžeme říct, že dispoziční řešení 2+1 je nejvyhledávanější bytovou jednotkou, a proto je možné, že v městských částech Kohoutovice a Jundrov se cena za m² vyšplhala výše než za byt 3+1. Z toho vyplývá, že občané jsou schopni lépe dosáhnout na hypotéku apod. pro byty 2+kk, 2+1. Také to může být tím, že dávají větší váhu okolí bydliště než velikosti bytové jednotky. Kohoutovice a Jundrov jsou žádané lokality, kde ceny bývají obecně vyšší u bytů s dispozičním řešením 3+1.

Dalším poznatkem je, že byty s větší podlahovou plochou mají nižší cenu za 1 m².

Na závěr je třeba uvést, že ceny vypočtené z cenového předpisu se blíží k cenám obecným, a že se v budoucnu se pravděpodobně tento trend ještě více zesílí.

8 POUŽITÁ LITERATURA

- [1] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
- [3] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- [4] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [5] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- [6] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
- [7] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů
- [8] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí: 8 vydání Brno: Vydavatelství CERM, 2009, 735 s., ISBN 978-80-7204-630-0
- [9] PRÁVNÍ RÁDCE – Součásti a příslušenství nemovitosti, [online]. 2012 [cit. 2012-01-22]. Dostupný z WWW: <http://pravniciradce.ihned.cz/c4-10077440-21912820-F00000_d-soucasti-a-prislusenstvi-nemovitosti>
- [10] HÁLEK, V. Oceňování majetku v praxi: 1 vydání: Vydavatelství DonauMedia, 2009, ISBN 978-80-89364-07-7
- [11] BRNO – LÍŠEŇ – Základní údaje o Líšni, [online]. 2012 [cit. 2011-11-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.brno-lisen.cz/>>.
- [12] URBÁNEK, Zdeněk. Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu byt a nebytový prostor v lokalitě Brno-Lesná: Diplomová práce. Brno, 2010. 97 s., 26 příl. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce prof. Ing. Vítězslava Hlavinková.
- [13] MÍSTOPISNÍ PRŮVDOCE PO ČESKÉ REPUBLICE, [online]. 2012 [cit. 2012-05-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.mistopisy.cz/>>
- [14] BRADÁČ, A., FIALA, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy: 3 vydání Praha: Vydavatelství LINDE, 2005, ISBN 80-7201-441-2
- [15] WIKIPEDIA - Encyklopedie, [online]. 2012 [cit. 2012-01-22]. Dostupný z WWW: <<http://cs.wikipedia.org/>>

- [16] BRNO – BYSTRC – Všeobecné informace, [cit. 2012-01-22]. Dostupný z WWW: <<http://www.bystrc.net/vseoinfo.htm>>
- [17] KORYTÁROVÁ, J., SÁDLÍK, J., SCHUSTEROVÁ, L.: Základy ekonomie: Vydavatelství CERM, s. r. o, 2004, ISBN 80-214-2662-4
- [18] TURISTIKA.CZ – Brno – Lesná, [online]. 2012 [cit. 2012-01-22]. Dostupný z WWW: <<http://www.turistika.cz/mista/brno-lesna>>
- [19] MAŘÁKOVÁ, L.: Oceňování nemovitostí, [cit. 2012-03-8]. Dostupný z WWW: <<http://www.luciemarakova.com/wp-content/uploads/2011/02/nemovitosti.pdf>>
- [20] KOŠÍČKOVÁ, I., ELIÁŠ, L.: Nauka o budovách I: Vydavatelství CERM, s. r. o., 2006, studijní opory pro studijní programy s kombinovanou formou studia
- [21] PANELOVÉ DOMY – Stavební soustavy panelových domů, [cit. 2012-01-27]. Dostupný z WWW: <<http://panelovedomy.ekowatt.cz/>>
- [22] KLIMEŠOVÁ, J.: Nauka o pozemních stavbách, modul M01: vydání Brno: Vydavatelství CERM, s. r. o., 2005
- [23] ZLÁMAL, L.: Pozemní stavitelství I, modul 1 – svislé konstrukce: vydání Brno: Vydavatelství CERM, s. r. o., 2005
- [24] POZEMNÍ STAVITELSTVÍ – Konstrukční systémy vícepodlažních budov, [cit. 2012-03-7]. Dostupný z WWW: <<http://www.pozemnistavitelstvi.wz.cz/pos04.php>>
- [25] [CENOVÁ MAPA, [cit. 2012-05-08]. Dostupný z WWW: <<http://cenovamapa.gekonsro.cz>>
- [26] STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ – Program na podporu oprav bytových jednotek, [cit. 2012-02-8]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/bytove-domy/program-novy-panel.html>>
- [27] INSTITUT REGIONÁLNÍCH INFORMACÍ – Napsali o nás v březnu 2012, [cit. 2012-04-18]. Dostupný z WWW: <<http://www.iri.name/Article.asp?nDepartmentID=228&nArticleID=154&nLanguageID=1>>

- [28] Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).
- [29] MĚŠEC - Daň z nemovitosti bytů, [cit. 2012-04-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/dan-z-nemovitosti-u-bytu/>>

9 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Orientační mapy vybraných bytových jednotek

Příloha č. 2: Půdorysné nákresy vybraných bytových jednotek

Příloha č. 3: Databáze prodeje bytových jednotek 2+kk, 2+1, 3+1

Příloha č. 4: Databáze pronájmu bytových jednotek 2+kk, 2+1, 3+1