

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Katedra krajinného managementu

Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**

Faktory ovlivňující ceny bytů

Bakalářská práce

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.**

Autor: **Petra Kellerová**

2013

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta zemědělská
Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Petra KELLEROVÁ**
Osobní číslo: **Z10221**
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Faktory ovlivňující ceny bytů**

Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

Zásady pro vypracování:

Cílem práce je analýzou cen vyhodnotit faktory, které významně ovlivňují tržní hodnotu i vyhláškovou cenu bytů. V rámci průzkumu je třeba zohlednit jak celorepublikové tak i místní vlivy. V rámci literárního přehledu je třeba se zaměřit na definování pojmů v oceňování a určování administrativních i obvyklých cen bytů. Vlastní výzkum by měl být zaměřen na analýzu trhu v segmentu a vyslovení závěrů o diferencii cen a faktorech, které tyto změny způsobily. Žadoucí by bylo srovnání faktorů, které určuje vyhláška a faktorů, které dle průzkumu určují cenu obvyklou. Při zpracování je třeba vycházet z Opatření děkana ZFJU ke kvalifikačním, formálním a metodickým požadavkům na práce studentů v bakalářských oborech.

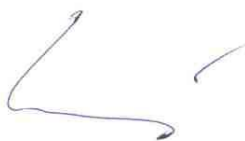
Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 30 stran textu
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, s.r.o., Brno 2004
Hálek, V.: Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, Bratislava 2009
Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk, Praha, 1996
Vyhláška č. 3/2008 Sb., Oceňovací vyhláška, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdější vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb.
Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
Zákon č. 72/1994 Sb., O vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
Metodika MMR pro přechod na smluvní nájemné
"Modrá kniha" - Evropské oceňovací standardy IVSC

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Katedra krajinného managementu

Datum zadání bakalářské práce: 8. března 2012
Termín odevzdání bakalářské práce: 15. dubna 2013

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13
370 05 České Budějovice



Ing. Karel Suchý, Ph.D.
proděkan pověřený vedením ZF

L.S.



prof. Ing. Tomáš Kvítek, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 15. března 2012

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Českých Budějovicích dne

.....

Petra Kellerová

Poděkování

V první řadě patří mé poděkování vedoucí této bakalářské práce paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za odborný dohled a cenné rady. Svým blízkým děkuji za podporu.

Abstrakt

Cílem této bakalářské práce je analýzou cen vyhodnotit faktory, které významně ovlivňují tržní hodnotu a vyhláškovou cenu bytů. Literární rešerše obsahuje základní pojmy a metody oceňování bytů.

Ve vlastní práci jsem se zaměřila na analýzu trhu v segmentu. Srovnávala jsem faktory, které určuje vyhláška, s faktory, které určují cenu obvyklou. Mezi nejvýznamnější faktory patří lokalita, velikost a dispozice, vlastnictví, stav a vybavení bytu, stav a konstrukční materiály domu a další.

Klíčová slova: analýza trhu, oceňování, byt, cena obvyklá

Abstract

The aim of this bachelors thesis is to evaluate factors which influence the customary price and the administrative price by the market analysis. The literature search includes basic terms and methodology of flat prices evaluation.

I have focused on a market analysis in segment. I compared factors in the announcement with factors which influence the customary price. The most important factors are locality, size and disposition, ownership, quality and the equipment of the flat, quality and construction materials of house.

Key words: market analysis, evaluation, apartment, customary price

Obsah

1. Úvod.....	10
2. Literární rešerše	11
2.1 Základní pojmy.	11
2.1.1 Byt.	11
2.1.2 Příslušenství bytu.....	11
2.1.3 Obytná místnost.....	11
2.1.4 Bytový dům.	12
2.1.5 Společné části domu.....	12
2.1.6 Podlaží.	12
2.1.7 Podlahová plocha.....	12
2.1.8 Balkon.....	13
2.1.9 Konstrukční prvek, konstrukce a vybavení.	13
2.1.10 Hodnota.	13
2.1.10.1 Tržní hodnota.....	14
2.1.10.2 Věcná hodnota.	14
2.1.11 Cena.....	14
2.1.11.1 Cena administrativní.....	14
2.1.11.2 Cena pořizovací (historická).....	14
2.1.11.3 Cena reprodukční.....	15
2.1.11.4 Cena obvyklá.	15
2.2 Základní metody oceňování bytů.	15
2.2.1 Zjištění ceny obvyklé.	15
2.2.1.1 Metoda porovnávací.	15
2.2.1.1.1 Přímé porovnání.	16

2.2.1.1.2 Nepřímé porovnání.....	16
2.2.2 Zjištění ceny administrativní.....	16
2.2.2.1 Metoda porovnávací indexová.....	16
2.2.2.2 Metoda nákladová.....	17
2.2.3 Indexy pro porovnávací metodu dle vyhlášky.....	17
2.2.3.1 Trh s nemovitostmi.....	17
2.2.3.2 Poloha nemovitostmi.....	17
2.2.3.3 Konstrukce a vybavení.....	18
3. Metodika a cíle.....	20
3.1 Lokalita.....	20
3.2 Velikost a dispozice.....	20
3.3 Vlastnictví.....	21
3.4 Stav a vybavení bytu.....	22
3.5 Stáří domu a konstrukční materiály.....	23
3.6 Shrnutí ostatních faktorů.....	24
3.7 Hlavní cíl práce.....	25
4. Vlastní práce.....	26
4.1 Lokalita.....	26
4.2 Velikost a dispozice.....	30
4.3 Vlastnictví.....	31
4.4 Stav a vybavení bytu.....	31
4.5 Stáří domu a konstrukční materiály.....	34
5. Závěr.....	38
6. Seznam použité literatury.....	39
7. Seznam příloh.....	41

1. Úvod

Téma této bakalářské práce jsem si vybrala již ve druhém ročníku, přestože základy oceňování nám měl objasnit předmět Realitní činnost a trh nemovitostí až v letním semestru třetího ročníku. Začátek proto nebyl nejlehčí a se základními pojmy jsem se musela seznámit sama pomocí rešerše.

Ceny bytů ve vícebytovém domě ovlivňuje řada faktorů jako je lokalita, vlastnictví, velikost, dispozice a orientace bytu, staří, stav a okolí domu a další. Bydlím na sídlišti, které je nechvalně známé vysokou koncentrací nepřizpůsobivých obyvatel.

Do bytu 3+1 panelového domu se zde pohodlně vejde i čtyřčlenná rodina, pokoje nebývají průchozí, WC a koupelna jsou oddělené, všechny domy mají nová okna, zateplení a výtah. Na sídlišti se nachází několik základních škol, zdravotnické středisko, nákupní centrum, multikino, řada dalších služeb a z každého místa je to na zastávku městské hromadné dopravy jen několik kroků. Výhodou je i blízká příroda a možnost procházek do lesa a k rybníkům. Přes to všechno včetně poměrně nízkých cen bytů není o bydlení na tomto sídlišti velký zájem a špatná pověst, která je bohužel založena na pravdě, většinou výrazně ovlivní případné zájemce.

Toto je specifický případ z vlastní zkušenosti, ale v této práci se budu dále zabývat běžnými byty nejen v našem městě.

2. Literární řešerše

2.1 Základní pojmy

2.1.1 Byt

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku). Svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen (vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby).

2.1.2 Příslušenství bytu

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník). Jedná se o místnosti nacházející se v bytě, jako je např. předsiň, komora, koupelna a také prostory, které se nacházejí mimo byt, např. sklep, dřevník, kolna, apod. Společné těmto místnostem a prostorám je jejich účelové určení - mají sloužit k tomu, aby byly užívány s bytem.

2.1.3 Obytná místnost

Obytná místnost je část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která je určena k trvalému bydlení a má podlahovou plochu minimálně 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 (vyhláška 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby).

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.

2.1.4. Bytový dům

Bytový dům je stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení. Podlahová plocha bytů musí být oproti plochám provozním (nebytových prostorů) převažující (Bradáč, 2004).

2.1.5 Společné části domu

Společnými částmi domu se rozumí části domu určené 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. Dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu, například vybavení společné prádelny (zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů).

2.1.6 Podlaží

Pojem podlaží se používá místo dřívějšího názvu „patro“. Podlažím se rozumí část budovy, vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí (Bradáč, 2004).

Podlaží, kterými je budova rozdělena po výšce, se dělí na podlaží nadzemní a podzemní. Nadzemní podlaží se nazývají 1. podlaží, 2. podlaží atd., pro odlišení se používá 1. nadzemní podlaží, 2. nadzemní podlaží atd. (norma ČSN 73 4301 obytné budovy). Obdobně podzemní podlaží se podle normy nazývají 1. podzemní, 2. podzemní atd.

Podlažím je rovněž podkroví, což je podle normy střešní prostor nebo jeho část, stavebně určená k účelovému využití, například byt, prádelna, ateliér apod. (Bradáč, 2004).

2.1.7 Podlahová plocha

Podlahovou plochou se rozumí vnitřní plocha místnosti (od líce zdi – omítky, obkladu) měřená u podlahy (Bradáč, 2004). Je to součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

Do úhrnu podlahové plochy bytů se započte podlahová plocha arkýřů a lodžii, výklenků, místností se zkoseným stropem, půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm v bytě a také komor a sklepů umístěných mimo byt, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8 (vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

Do úhrnu podlahové plochy bytu se dále započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem – teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17, sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10. V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů (např. společné WC, předsíň aj.), se započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností k počtu bytů.

2.1.8 Balkon

Balkonem rozumíme konstrukci vytvořenou krakorcovitým (konzolovitým) vložením desky pod podlahou mimo obvod podpěrných konstrukcí v nižším podlaží, se zábradlím a podlahou. Je-li konstrukce podepřena sloupkem nebo pilířkem, nejedná se o balkon, ale o terasu (Bradáč, 2004).

2.1.9 Konstrukční prvek, konstrukce a vybavení

Konstrukčním prvkem (konstrukcí, vybavením) se při oceňování nemovitostí rozumí konstrukce, jež na stavbě plní určitou funkci – základy, svislé nosné konstrukce, příčky, omítky, podlahy, WC, koupelna apod. (Bradáč, 2004).

2.1.10 Hodnota

Hodnota není na rozdíl od ceny skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase (Hálek, 2009). Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, kupujícími a prodávajícími na druhé straně (Bradáč, 2004).

Hodnota v objektivním smyslu spočívá ve významu, kterým posuzovaná věc podmiňuje užitek objektu. Hodnota v objektivním smyslu spočívá oproti tomu ve schopnosti věci opatřit formou směny věc jinou (Zazvonil, 1996).

Prvním ekonomem, který se zabýval souvislostmi mezi teorií hodnoty a teorií oceňování a položil tak moderní základy tomuto oboru, byl Alfred Marshall.

2.1.10.1 Tržní hodnota

Tržní hodnota je částka, kterou by majetek přinesl, pokud by byl nabídnut k prodeji na otevřeném trhu ke dni ocenění (IVSC, 2001).

Většinou je definována jako hodnota, které je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím bez zřetele na individuální či jiné zájmy. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje, jednají tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení (Zazvonil, 1996).

2.1.10.2 Věcná hodnota

Substanční hodnota nebo také časová cena věci je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci (Bradáč, 2004).

2.1.11 Cena

Tento pojem je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby (zákon č. 526/1990 Sb., o cenách).

2.1.11.1 Cena administrativní

Administrativní cena je cena zjištěná podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a prováděcí vyhláškou k tomuto zákonu č. 450/2012 Sb. Je užívána především pro zjištění základu daně z převodu nemovitostí, zjištění výše odměny notáře v dědickém řízení a podobně (Hálek, 2009).

2.1.11.2 Cena pořizovací (historická)

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména u staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci (Bradáč, 2004).

2.1.11.3 Cena reprodukční

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení (Bradáč, 2004).

2.1.11.4 Cena obvyklá

Cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Obvykle se tato cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či živelných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné vztahy mezi kupujícím a prodávajícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2.2 Základní metody oceňování bytů

2.2.1 Zjištění ceny obvyklé

2.2.1.1 Metoda porovnávací

Přístup k tržní hodnotě na bázi porovnání (komparace) je založen na porovnání hodnoty oceňovaných nemovitostí s hodnotou podobných nedávno obchodovaných nemovitostí (Zazvonil, 1996). Porovnává se pomocí kritérií a cenotvorných faktorů, ovlivňujících potenciální poptávku po nemovitostech (Hálek, 2009).

2.2.1.1.1 Přímé porovnání

Způsob, kdy je hledána hodnota oceňovaných nemovitostí porovnáním s obchodovanou cenou konkrétní obdobné nemovitosti, která plní úlohu porovnávacího vzorku (Zazvonil, 1996).

2.2.1.1.2 Nepřímé porovnání

Způsob, kdy je hledána hodnota oceňovaných nemovitostí porovnáním s obchodovanou cenou obdobných nemovitostí, která má formu průměrné ceny za určitý standard a je získána na základě sběru dat, jejich vyhodnocení a statistickém ošetření z většího počtu transferů (Zazvonil, 1996).

Mechanismus je založen na kvalitativních základech a jsou porovnávány kvalitativní charakteristiky, zatímco kvantita je druhotná a je uplatněna prostřednictvím přepočtu průměrné jednotkové ceny na kvantitativní parametry srovnávaného subjektu. Tento způsob je univerzálněji použitelný, je ale důležité, aby byl průměrný standard jasně definován.

2.2.2 Zjištění ceny administrativní

2.2.2.1 Metoda porovnávací indexová

Cena dokončeného bytu ve vícebytovém domě (typu J a K dle vyhlášky, příloha č. 9) včetně jeho příslušenství, které je stavebně součástí budovy, a podílu na společných částech domu, se zjistí podle vzorce:

$$CU = IPC \times I,$$

kde CU je cena upravená za m² podlahové plochy bytu, IPC je upravená indexovaná průměrná cena podle přílohy oceňovací vyhlášky a I je index cenového porovnání, který je vypočtený podle vzorce: $I = I_T \times I_P \times I_V$. Indexem I_T se rozumí index trhu, I_P je index polohy a I_V index konstrukce a vybavení (vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

2.2.2.2 Metoda nákladová

Cena bytů, které nejsou ve vícebytových domech typových a netypových nebo rozestavěných bytů, které jsou ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytu, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jejich vybavení, které jsou stavebně součástí stavby, se zjistí jako podíl z ceny stavby (vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška).

Základní cena bytu nebo nebytového prostoru se násobí koeficienty K_1 , K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce:

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

kde ZCU je základní cena upravená, ZC je základní cena (dle přílohy č.9) a K jsou určité koeficienty ovlivňující cenu bytu.

2.2.3 Indexy pro porovnávací metodu dle vyhlášky

2.2.3.1 Trh s nemovitostmi

Trh s nemovitostmi je dynamický kontinuálně probíhající komplexní proces, který se neustále vyvíjí. Působí na něj nejrůznější síly a zájmy z mnoha oblastí, přičemž i jejich intenzita podléhá změnám (Zazvonil, 1996).

Politicko-správní silou je například hospodářská politika státu, územní plánování a daňová politika, životní prostředí nebo veřejné zájmy. Mezi ekonomické vlivy patří zaměstnanost, výše výdělků a z toho plynoucí kupní síla obyvatelstva a životní úroveň, úroveň technologií nebo inflace. Trh v neposlední řadě ovlivňuje vývoj populace, velikost rodin, úroveň vzdělání a standard bydlení.

Vyhláška o oceňování rozlišuje pět různých situací na dílčím segmentu trhu s nemovitostmi a přiřazuje jim hodnoty od -0,10 do +0,10, se kterými se pak vypočítává index trhu (I_T). Nejnižší hodnotu má situace, kdy je poptávka výrazně nižší než nabídka, naopak nejvyšší, když je poptávka výrazně vyšší než nabídka.

2.2.3.2 Poloha nemovitosti

Vyhláška posuzuje význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského. Mezi vyhlášená a nejhodnotnější pásma patří například lázeňská

města, horská střediska nebo předměstí velkých měst (hodnota až do +0,06). Dále zda se v obci nachází městský a stavební úřad, banka, policie a pošta nebo kompletní soustava úřadů včetně finančního a katastrálního, soud, pojišťovna a další.

Samoty a osady mimo souvisle zastavěné území obce mají zápornou hodnotu (-0,03), nejvíce ceněná jsou naopak centra obce (+0,02). Hodnotu indexu polohy (I_p) ovlivňuje také okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti. Nejvíce ceněné jsou objekty pro bydlení, parky a význačné přírodní lokality v okolí.

Přítomnost základní sítě obchodů a služeb, pohostinského, případně kulturního zařízení, základní školy nebo sportovního zařízení má nulovou hodnotu. Dobrá dostupnost zdravotnické péče má hodnotu +0,05 a vzdálenost zastávky hromadné dopravy hodnoty v rozmezí -0,05 do +0,05. U větších měst se hodnotí dostupnost centra a dopravní spojení.

Není bez zajímavosti, že vyhláška posuzuje také obyvatelstvo v okolních bytech nebo v okolí nemovitosti. Zařazení do příslušného pásma však musí být odůvodněno. Do hodnocení polohy nemovitosti patří i míra nezaměstnanosti v obci a okolí v porovnání s průměrem v kraji.

2.2.3.3 Konstrukce a vybavení bytů

Do této tabulky vyhláška řadí i charakteristiku budovy, ve které se byt nachází. Budovy dřevěné a panelové, nezateplené mají záporné hodnoty, standardní jsou budovy panelové zateplené a nejvyšší hodnotu mají ty zděné. Hodnoceny jsou společné části domu, jako je kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad, komerční plochy, sauna nebo fitness, garážové stání nebo bazén.

Nejnižší hodnotu má podle vyhlášky umístění bytu v prvním podzemním podlaží nebo pátém nadzemním podlaží a vyšším v domě bez výtahu. Vyšší kladnou hodnotu indexu konstrukce a vybavení (I_v) má umístění bytu ve druhém až čtvrtém nadzemním podlaží domu s výtahem. Hodnotí se také orientace obytných místností ke světovým stranám, kdy okna na sever nebo bez výhledu jsou nejméně žádaná.

Přítomnost umakartového jádra v bytě hodnotu indexu mírně snižuje, naopak standardní provedení s druhým WC nebo sprchovým koutem a nadstandardní vybavení (vířivá vana, masážní sprcha apod.) ji zvyšuje. Standardní vybavení bytu a přítomnost pouze balkonu, lodžie nebo sklepu hodnotu mírně snižuje

nebo neovlivňuje. Ceněné je nadstandardní vybavení, kterým může být krb, sauna, terasa, zimní zahrada nebo dokonce centrální vysavač, klimatizace a další.

Nižší hodnotu mají podle vyhlášky byty s lokálním vytápěním na tuhá paliva, na elektřinu nebo plyn. Pravděpodobně dražší budou byty s podlahovým nebo velkoplošným stěnovým vytápěním. Posuzuje se také stavebně – technický stav, jak byl byt udržován a zda bude potřeba provedení stavebních úprav.

Hodnota kvalitativního pásma se nakonec vynásobí koeficientem dle stáří stavby.

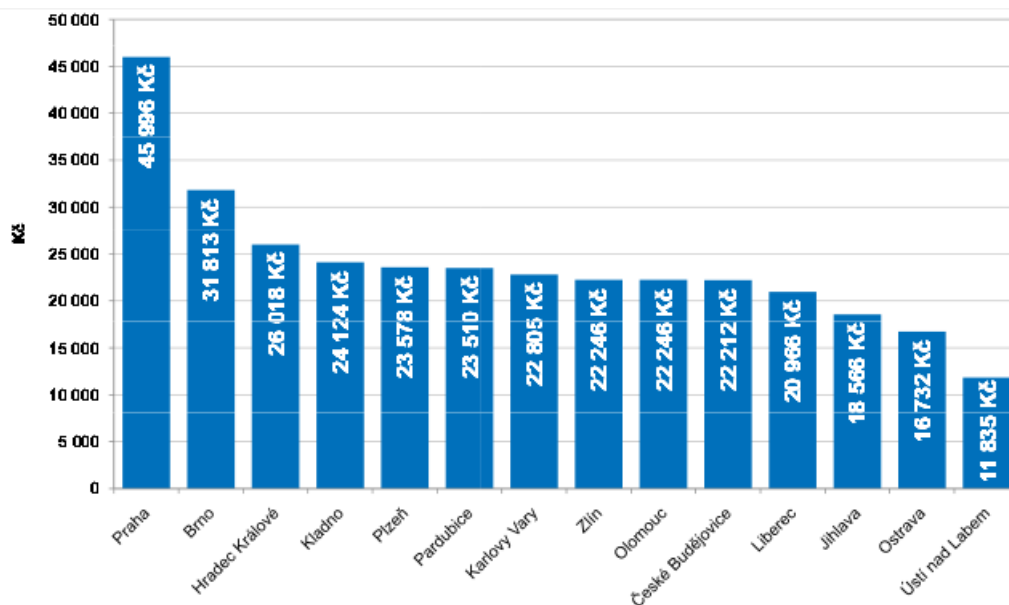
3. Metodika a cíle

3.1 Lokalita

Lokalita je nejdůležitějším faktorem a podle realitních kanceláří v mnoha případech tvoří až 50% ceny nemovitosti. Zvolila jsem si porovnání v rámci Jihočeského kraje. Při posuzování bytu v rámci obce cenu pozitivně ovlivňuje blízkost obchodu, nákupního centra, pošty, úřadů, školy, školky, zdravotního střediska, sportovišť apod. Nedostatečná občanská vybavenost cenu bytu snižuje až o 10%.

Platí, že byt ve městě bude dražší než tentýž na vesnici i přesto, že se nachází ve stejném kraji. Čím vyšší životní úroveň, tím vyšší cena nemovitostí, a tak se ani naše krajské město nemůže rovnat podmínkám například v Praze. Více peněz bude stát také byt v některém lázeňském či turisticky významném městě.

Graf č. 1 – Ceny starších bytů v krajských městech 2009 – 2011 (cena za m²)



Zdroj: www.czso.cz

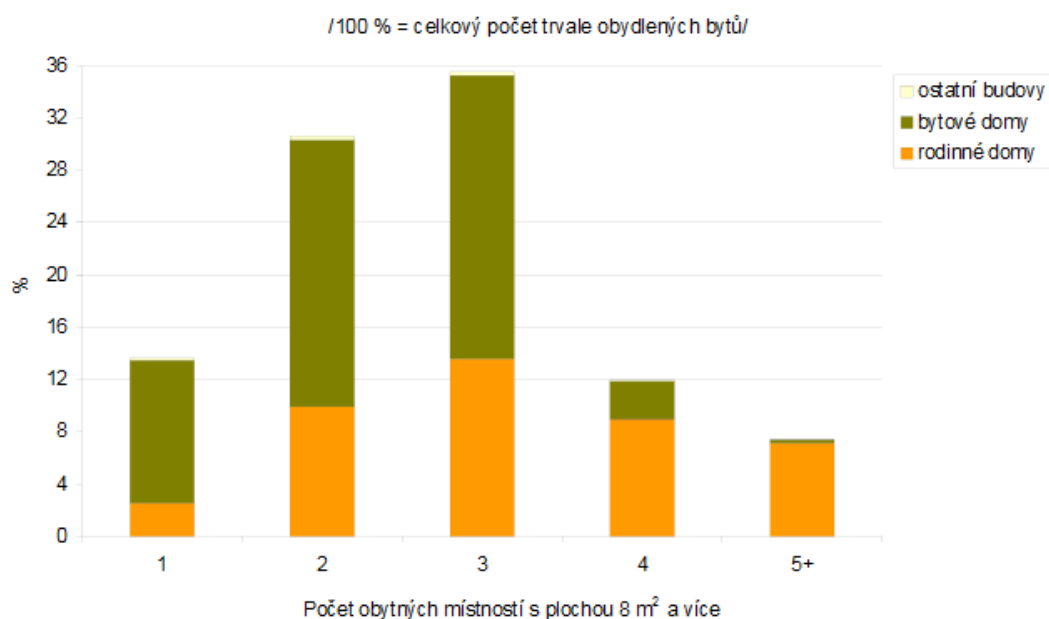
3.2 Velikost a dispozice

Velikost je dalším výrazným faktorem, ale rozhodně se nelze řídit pouze metry čtverečními podlahové plochy bytu. V současné době je největší zájem o větší byty, protože velký počet dospělých narozených v 80. letech nyní zakládá rodiny,

takže potřebují byty o velikosti alespoň 3+1. Tato vysoká poptávka tak může zvyšovat cenu za metr čtvereční. O vlivu dispozice na cenu bytu ale vyhláška nepojednává.

Garsoniéra je malý byt tvořený zpravidla jednou obytnou místností s příslušenstvím. Nejčastěji se takto označují byty bez oddělené kuchyně, tedy 1+0 nebo 1+kk. Větší poptávka je ale po bytech s dispozicí alespoň 2+kk z důvodu oddělené ložnice.

Graf č. 2 – Struktura trvale obydlených bytů podle počtu obytných místností a druhu domu v ČR k 1.3. 2001



Zdroj: www.czso.cz

3.3 Vlastnictví

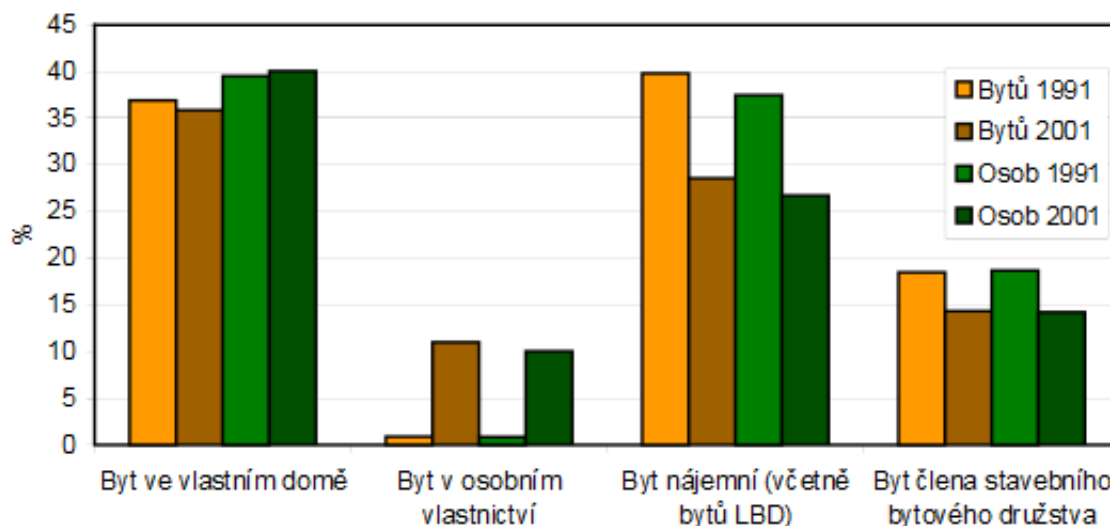
Byt v osobním vlastnictví je majetkem vlastníka, který s ním může samostatně nakládat. Byt tedy lze prodat, darovat či s ním jinak disponovat. V případě družstevního bytu má příslušný družstevník k bytu pouze právo nájmu, protože vlastníkem je družstvo.

Družstevní byty jsou podle realitních makléřů asi o 15 až 22% levnější než byty v osobním vlastnictví. Koupí družstevního bytu se získává podíl na členských právech a povinnostech v bytovém družstvu, čímž však nelze ručit

bance. Vlastnictví jako ovlivňující faktor vyhláška neuvádí. Řeší pouze umístění stavby na cizím nebo vlastním pozemku.

Uvádí se, že v současnosti bydlí 63% vlastníků ve svém bytě v osobním vlastnictví, 23% obyvatel žijících v bytech jsou nájemníci a 14% obyvatel bydlí v bytě v osobním vlastnictví, ale nejsou jeho vlastníky (Pěkná, 2013).

Graf č. 3 – Podíly vybraných právních důvodů užívání bytu v letech 1991 a 2001



Zdroj: www.czso.cz

3.4 Stav a vybavení bytu

Cena staršího bytu bývá přímo úměrná jeho stavu a stupni rekonstrukce. Návratnost úprav se pohybuje mezi 40 až 50% původní ceny rekonstrukce.

U bytů v panelových domech hraje důležitou roli stav bytového jádra, podlahových krytin, kuchyňské linky a přítomnost úložných prostor a vestavěných skříní. U novostaveb je cena ovlivněna standardy a kvalitou provedení interiérových prvků.

Lidé často dávají přednost bytu v původním stavu, aby si ho mohli opravit sami podle svého vkusu.

Tabulka č. 1 – Technická vybavenost bytů v letech 1961 – 2001 (v %)

Rok sčítání Census year	Vodovod v bytě Piped water in the dwelling	Plyn v bytě Piped gas available in the dwelling	Koupelna (sprchový kout) v bytě Bathroom (shower) in the dwelling	Splachovací záchod v bytě Flush toilet in the dwelling	Teplá voda v bytě Hot water in the dwelling	Připojení na kanalizační síť Connection to the sewerage system
1961	70,2	24,1	37,7	31,0		
1970	81,4	35,6	58,7	53,3	37,4	59,1
1980	92,4	42,9	76,4	73,5	69,7	63,2
1991	97,0	50,1	91,0	88,6	88,3	68,1
2001	99,1	64,8	96,2	94,4	95,8	75,1

Zdroj: www.czso.cz

3.5 Stáří domu a konstrukční materiály

Byty v cihlových domech bývají v průměru o 20% procent dražší než byty v domech panelových. Cenu ovlivňuje také přítomnost výtahu, využitelnost společných prostor domu, počet komor a sklepů.

Udává se, že přízemí ve starších domech cenu bytu snižuje až o 30%. Také poslední patro může cenu bytu snížit o 5 až 10%. Cenu naopak mírně navyšuje možnost využívání zahrady nebo terasy u bytů v posledním patře u novostaveb.

Tabulka č. 2 – Trvale obydlené byty podle období výstavby nebo rekonstrukce domu k 1.3. 2001 (v %)

Republika, kraje, okresy Republic, regions, districts	Období výstavby nebo rekonstrukce domu Period of construction or reconstruction of the house										
	do roku 1899 since 1899	1900-1919	1920-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996 a později 1996 and later	nezjištěno Not identified	celkem Total
Česká republika celkem Czech Republic, total	5,3	5,8	14,7	10,3	16,1	22,5	16,4	4,4	3,8	1,0	100,0
Kraje Regions											
Hlavní město Praha	5,2	7,8	24,9	7,5	12,4	17,4	16,8	4,4	2,8	1,3	100,0
Středočeský	6,2	5,9	15,2	10,7	13,8	23,0	14,7	4,5	4,9	1,3	100,0
Jihočeský	6,8	4,5	10,1	8,5	15,8	25,3	18,7	5,2	4,2	1,0	100,0
Píseňský	5,6	5,8	14,9	9,4	16,1	24,7	14,2	4,7	3,8	0,9	100,0
Karlovarský	6,1	7,9	14,8	12,4	20,8	17,1	13,1	3,6	3,3	0,9	100,0
Ústecký	6,3	6,9	12,8	7,8	16,1	23,1	19,6	3,3	2,8	1,2	100,0
Liberecký	8,5	9,4	14,4	4,1	10,2	23,7	20,1	4,2	4,1	1,2	100,0
Královéhradecký	6,9	6,8	15,9	8,1	14,2	23,1	15,1	4,7	4,2	1,1	100,0
Pardubický	5,4	4,5	12,7	10,2	14,8	26,0	15,8	5,4	4,5	0,7	100,0
Vysočina	5,9	3,8	10,8	8,9	16,7	25,5	18,0	5,5	4,2	0,8	100,0
Jihomoravský	4,3	5,4	16,5	10,2	14,8	23,0	16,4	4,5	4,0	1,0	100,0
Olomoucký	6,3	5,2	13,4	10,3	16,3	23,1	15,5	4,4	4,7	0,7	100,0
Zlínský	2,7	2,7	11,8	13,3	17,9	25,7	15,9	4,8	4,6	0,5	100,0
Moravskoslezský	2,5	3,1	8,9	17,4	24,4	20,8	15,7	3,9	2,7	0,8	100,0

Republika, kraje, okresy Republic, regions, districts	Období výstavby nebo rekonstrukce domu Period of construction or reconstruction of the house										
	do roku 1899 since 1899	1900-1910	1920-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996 a později 1996 and later	nezjištěno Not identified	celkem Total
Kolín	6,8	6,8	16,3	9,5	13,3	21,8	13,9	4,4	3,8	1,8	100,0
Kutná Hora	7,4	6,7	15,1	9,7	13,7	22,0	14,9	5,2	4,1	1,2	100,0
Mělník	5,9	6,1	13,5	10,2	14,6	24,7	14,2	5,1	4,1	1,8	100,0
Mladá Boleslav	5,1	5,9	14,6	7,8	13,8	27,2	15,5	4,6	4,6	0,8	100,0
Nymburk	6,4	7,4	19,4	9,2	11,8	19,1	13,2	5,0	7,3	1,3	100,0
Praha-východ	4,9	5,8	19,5	8,8	11,3	21,0	15,1	5,2	6,9	1,5	100,0
Praha-západ	6,1	5,8	19,0	9,7	9,3	18,7	13,5	5,6	10,6	1,8	100,0
Příbram	5,6	3,8	8,3	16,6	12,4	27,1	17,6	4,3	3,2	1,4	100,0
Rakovník	8,0	6,9	17,3	8,1	12,1	23,3	15,9	3,5	3,6	1,3	100,0
České Budějovice	5,6	4,9	9,5	7,8	16,5	24,0	20,8	5,4	4,5	0,9	100,0
Český Krumlov	6,3	3,2	8,3	8,9	15,6	27,0	18,5	6,8	4,6	0,7	100,0
Jinýchův Hradec	10,7	5,7	10,4	6,0	14,0	25,7	16,7	5,5	4,2	1,1	100,0
Písek	6,0	4,7	11,6	9,2	14,0	26,7	17,7	5,3	3,9	0,9	100,0
Praha-jiho	7,6	4,0	8,0	9,0	16,7	25,6	18,5	4,5	4,5	1,5	100,0
Strakonice	7,6	4,1	10,0	8,3	16,4	26,8	17,7	4,2	3,9	1,0	100,0
Tábor	5,4	3,8	12,2	11,0	15,8	24,0	18,2	4,7	3,8	1,2	100,0
Domazlice	5,7	5,9	16,1	6,0	16,3	21,8	14,6	5,8	7,0	0,9	100,0
Klatovy	7,2	5,1	14,0	9,1	14,5	23,8	15,9	5,8	3,7	0,8	100,0
Pízeň-město	3,7	5,3	14,8	10,3	19,1	28,6	11,8	3,3	2,1	1,0	100,0
Pízeň-již	7,6	6,4	16,5	7,7	14,1	23,7	12,7	5,1	5,5	0,7	100,0
Pízeň-sever	6,4	6,6	16,7	10,1	13,9	21,2	15,5	4,4	4,2	1,0	100,0
Rokycany	7,7	4,7	13,3	16,4	12,0	22,8	14,6	4,7	2,9	0,9	100,0
Tachov	4,6	6,1	12,8	5,0	17,2	22,8	16,4	6,8	4,3	1,1	100,0
Cheb	6,7	9,8	19,1	5,2	18,1	18,9	14,2	3,8	3,3	0,8	100,0

Zdroj: www.czso.cz

3.6 Shrnutí ostatních faktorů

V neposlední řadě má na cenu bytu vliv okolí domu. I v zajímavé čtvrti klesá cena bytu u rušné silnice, zvláště s hlučným tramvajovým provozem. Sousedství továrny nebo autodílny, restauračního zařízení, chemické čistírny či jiné provozovny může snížit hodnotu až o 20 %. Naopak upravené okolí, park nebo sousedství vilové čtvrti zájem zvyšuje, v některých případech až o 7%.

Dobrá dopravní dostupnost cenu bytu zvyšuje, horší dostupnost výrazně snižuje. Jedná se především o městskou hromadnou dopravu, ale i o dostupnost autem a tím pádem možnost parkování. Nižší jsou ceny bytů na starších sídlištích s omezenými parkovacími kapacitami. V současnosti se v Českých Budějovicích v každé části města buduje stále více nových parkovacích ploch.

Lidé si byt často vybírají také podle toho, na jakou světovou stranu směřují okna, balkon či terasa. Orientace bytu ale ve skutečnosti cenu ovlivňuje minimálně (Kupčková, 2008). Pokud srovnáme dva stejné byty v jednom domě, z nichž jeden bude mít okna na sever a druhý na jih, byt s okny na jih bude v průměru o 5% dražší.

Za vrchol realitního trhu se dá považovat situace v roce 2007. Prodej bytu v té době se dal uskutečnit průměrně za čtyři měsíce. Dnes byty čekají na zájemce až 12 měsíců (Pěkná, 2013). Trh s nemovitostmi byl v roce 2008 zasažen ekonomickou krizí nejvíce ze všech trhů.

Podle posledních průzkumů má 24% kupujících zájem o starší byt, pouze 8% o byt nový. Tato vyšší poptávka po starších bytech je jednoznačně dána nižší cenou. Propadem jejich cen v roce 2009 se cenový rozptyl mezi nimi a novostavbami výrazně zvětšil.

Hlavním rozhodovacím kritériem při koupi bydlení je pro současné kupce především tedy cena. Každý uvažuje, zda lokalita a cena je přiměřená a jak se bude situace vyvíjet do budoucna (Trnková, 2010).

3.7 Hlavní cíl práce

Cílem práce je prokázání vlivu uvedených faktorů a vyhodnocení jejich působení na obvyklou cenu bytů. Pro průzkum každého faktoru jsem si vybrala několik modelových bytů a srovnala je v přehledných tabulkách. Některé byty jsem také ocenila administrativní cenou pomocí programu Delta – NEM, výstupy jsou uvedeny v přílohové části.

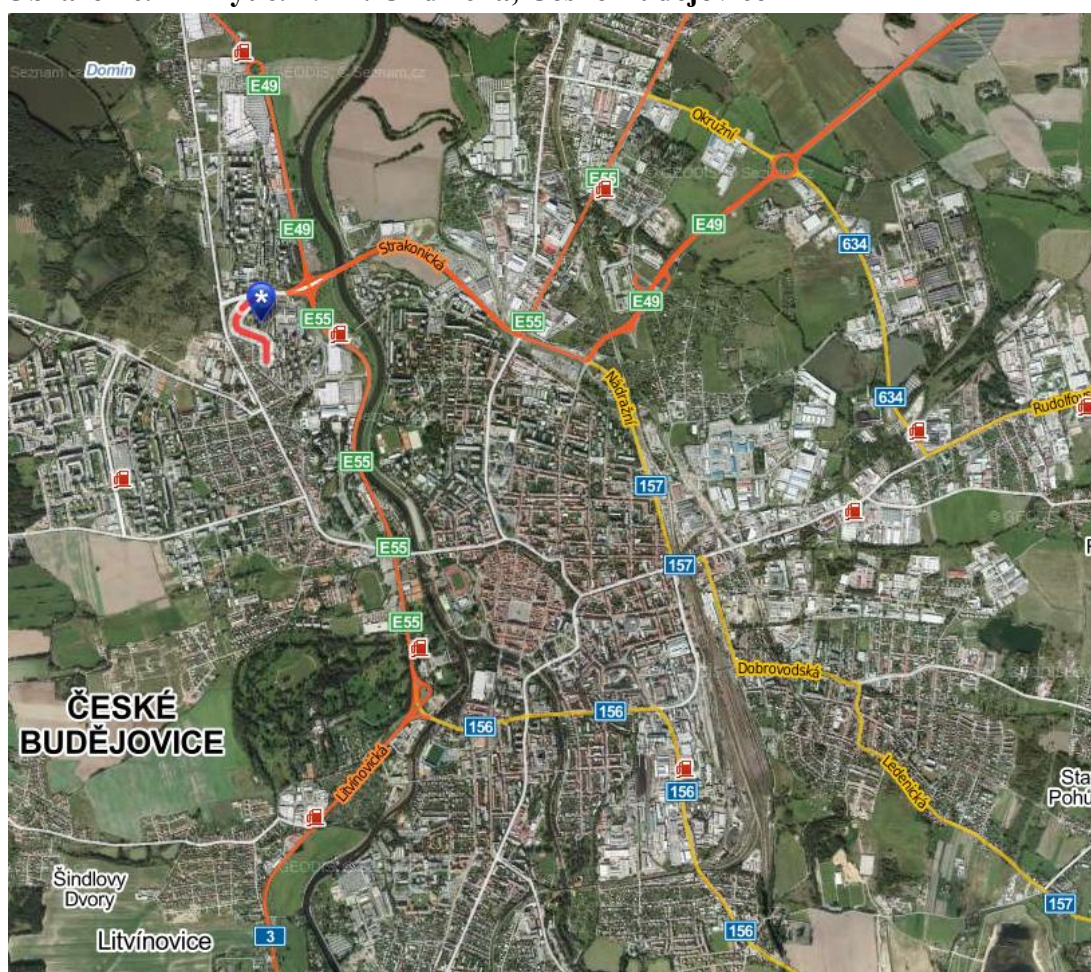
4. Vlastní práce

4.1 Lokalita

Zaměřila jsem se na Jihočeský kraj a pro porovnání jsem si vybrala byty v panelových domech v Českých Budějovicích, Zlivi, Písku a ve Strakoncích.

Byt č. 1 na českobudějovickém sídlišti Vltava se nachází ve třetím podlaží panelového domu po rekonstrukci s výtahem. Byt má lodžii a je v původním stavu bez rekonstrukce.

Obrázek č. 1 – Byt č. 1: Fr. Ondříčka, České Budějovice



Zdroj: www.mapy.cz

Byt č. 2 ve Zlivi leží v prvním podlaží zrekonstruovaného panelového domu. Byt má balkon a je v původním udržovaném stavu.

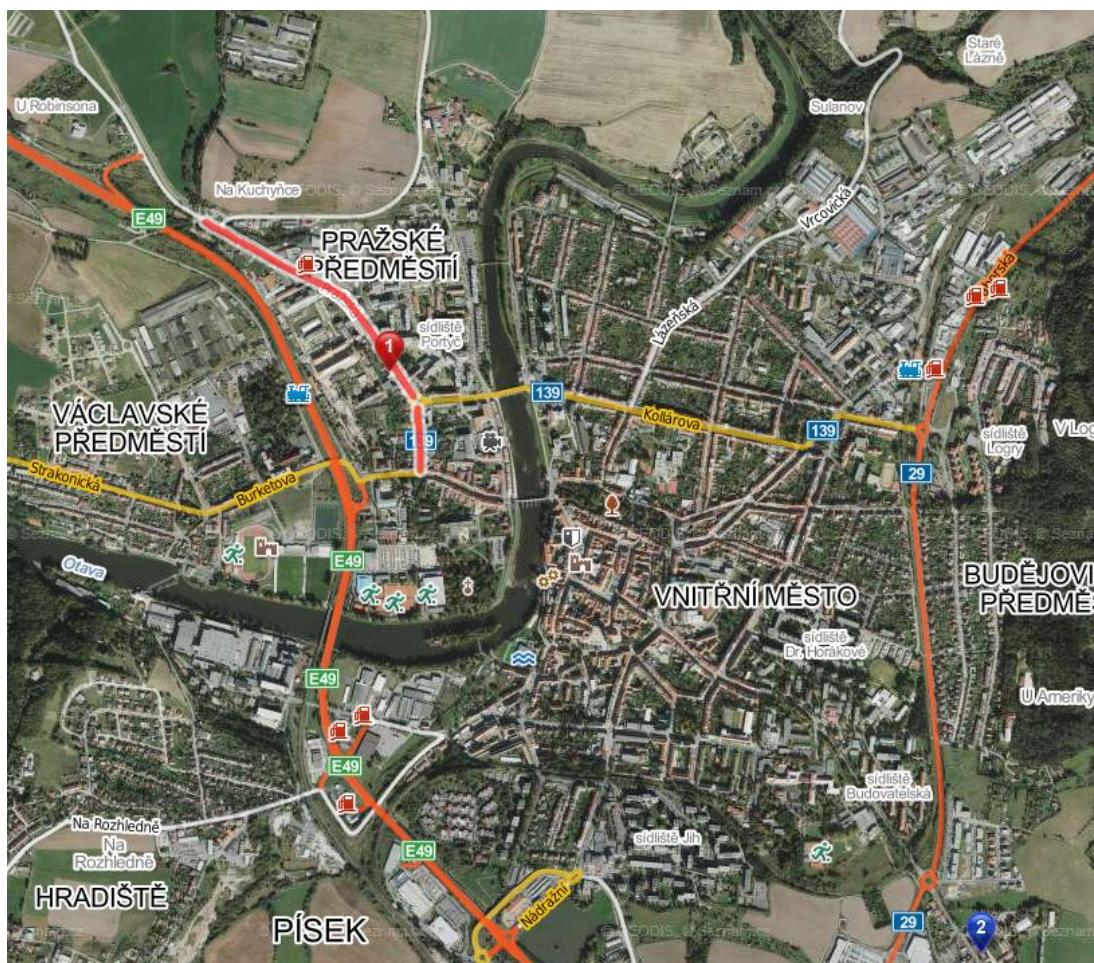
Obrázek č. 2 – Byt č. 2: Bezdrevská ulice, Zlív



Zdroj: www.mapy.cz

Byt č. 3 na píseckém Pražském předměstí s lodžii a halou nalezneme v sedmém podlaží panelového domu po rekonstrukci s výtahem.

Obrázek č. 3 – Byt č. 3: Pražská ulice, Písek



Zdroj: www.mapy.cz

Byt č. 4 se nachází na Sídlišti 1. máje ve Strakonících ve čtvrtém podlaží panelového domu s výtahem. Byt má balkon a je po celkové rekonstrukci.

Obrázek č. 4 – Byt č. 4: ulice 1.máje, Strakonice



Zdroj: www.mapy.cz

Všechny byty mají dispozici 3+1 a jsou v osobním vlastnictví. Velikosti a ceny srovnávaných bytů jsou uvedeny v tabulce č. 3.

Tabulka č. 3 - Ceny bytů dle lokality

Číslo bytu	Počet obyvatel v lokalitě*	Velikost bytu	Základní cena za m ² dle vyhlášky	Cena bytu
Byt č. 1	93 620	70 m ²	22 813 Kč	1 490 000 Kč
Byt č. 2	3 635	74 m ²	13 253 Kč	1 060 000 Kč
Byt č. 3	29 729	75 m ²	18 463 Kč	1 260 000 Kč
Byt č. 4	23 027	72 m ²	17 200 Kč	1 199 000 Kč

* Zdroj: www.czso.cz

Při nahlédnutí do tabulky vyhlášky o oceňování (příloha č. 10) je patrné, že v rámci Jihočeského kraje je základní cena za metr čtvereční nejvyšší v krajském městě Českých Budějovicích. To dokazuje i mé porovnání. Po ocenění v programu vychází administrativní ceny bytů č. 1 a 3 vyšší, než jsou zadané ceny obvyklé (příloha č. 1 a 3). V příloze č. 2 a 4 vycházejí vypočítané ceny bytů nižší, než za jaké je nabízí realitní kancelář.

4.2 Velikost a dispozice

Pro porovnání jsem vybrala čtyři byty v osobním vlastnictví ve zděných domech poblíž centra Českých Budějovic. Byt č. 1 s dispozicí 1+1 je z uvedených nejmenší a nachází se v první podlaží domu. Je v původním stavu, bez úprav.

Byt č. 2 má dispozici 3+1 a poměrně velkou podlahovou plochu. Byt je v původním zachovalém stavu a ve třetím podlaží zděného domu bez výtahu. K bytu náleží dva sklepy a podíl na půdě domu. Lokalita je klidná, s množstvím zeleně a dětským hřištěm.

V bytě č. 3 s dispozicí 4+kk najdeme dřevěné podlahy a keramickou dlažbu. Jednotka leží v pátém podlaží cihlového domu.

Pro zajímavost jsem jako největší byt s číslem 4 vybrala nadstandardní mezonetový byt 6+1 v centru města. Jedná se o novostavbu domu, v jednotce jsou dvě koupelny a velká terasa (30m²). Údajně je ale nutno dodělat drobné úpravy. Při přepočtu činí cena za 1 m² 19 950,- Kč.

Tabulka č. 4 – Ceny bytů dle velikosti a dispozice

Číslo bytu	Velikost bytu	Dispozice bytu	Cena bytu
Byt č. 1	41 m ²	1 + 1	1 200 000 Kč
Byt č. 2	90 m ²	3 + 1	1 780 000 Kč
Byt č. 3	120 m ²	4 + kk	2 390 000 Kč
Byt č. 4	220 m ² (bez terasy)	6 + 1	4 390 000 Kč

Rozdíl v cenách bytu č. 3 a 4 je dán především počtem čtverečních metrů. Žádanější bývá oddělená kuchyně, neprůchozí pokoje a WC oddělené od koupelny. Podle očekávání bývá cena u mezonetových a atypických bytů mírně vyšší.

Zde je cena bytu č. 4 vysoká kvůli počtu čtverečních metrů a umístění v novostavbě v centru města.

4.3 Vlastnictví

Srovnala jsem čtyři byty 3+1 v panelových domech na českobudějovickém sídlišti Máj. Byt č. 1 v družstevním vlastnictví má plochu 76 m² a lodžii. Nachází se ve čtvrtém podlaží zrekonstruovaného domu. Byt je v původním udržovaném stavu s okny situovanými na východ a západ.

Byt č. 2 v družstevním vlastnictví se 74 m² a balkonem má nové plovoucí podlahy a vestavěné skříně. Leží v šestém podlaží a je orientován na západ.

Byt č. 3 v osobním vlastnictví o rozloze 70 m² se nachází ve zvýšeném přízemí panelového domu po rekonstrukci.

Byt č. 4 s lodžii v osobním vlastnictví byl částečně zrekonstruován. Celková plocha činí 70 m².

Tabulka č. 5 – Ceny bytů dle vlastnictví

Číslo bytu	Velikost bytu	Typ vlastnictví	Cena bytu
Byt č. 1	76 m ²	družstevní	750 000 Kč
Byt č. 2	74 m ²	družstevní	1 340 000 Kč
Byt č. 3	70 m ²	osobní	1 220 000 Kč
Byt č. 4	70 m ²	osobní	1 350 000 Kč

Pořízení družstevního bytu na hypotéku je v porovnání s minulostí snadnější, a tak se ceny příliš neliší. Družstevní byt č. 1 se nachází na sídlišti v nejméně populární ulici Václava Volfa, což jeho cenu výrazně snižuje. I přes jeho nízkou cenu v poměru s velikostí bude podle mého názoru obtížněji prodejný.

4.4 Stav a vybavení bytu

Byt č. 1 má zasklenou lodžii, nové WC i vanu, na chodbě dlažbu a v obývacím pokoji plovoucí podlahu. V kuchyni se nachází moderní kuchyňská linka. Příčka mezi kuchyní a koupelnou je vyzděná.

Obrázek č. 5 – Byt č. 1: zasklená lodžie



Zdroj: www.optimi.cz

Byt č. 2 s lodžií má zděné jádro, nové WC, bezpečnostní dveře a v ložnici vestavěné skříně na míru.

Obrázek č. 6 – Byt č. 2: vestavěné skříně



Zdroj: www.nabytek-holinka.cz

V bytě č. 3 je zrekonstruovaná kuchyně, nové plovoucí podlahy a obložené jádro. Také k němu náleží lodžie.

Obrázek č. 7 – Byt č. 3: plovoucí podlaha



Zdroj: www.bauservice.cz

Byt č. 4 s lodžii má v každém pokoji podlahu z linolea, pouze na WC je dlažba. Byt má původní umakartové jádro.

Obrázek č. 8 – Byt č. 4: umakartové jádro



Zdroj: www.living.cz

Všechny uvedené byty v sídlištních panelových domech mají dispozici 3+1 a jsou v osobním vlastnictví.

Tabulka č. 6 - Ceny bytů dle stavu a vybavení

	Byt č. 1	Byt č. 2	Byt č. 3	Byt č. 4
Lodžie nebo balkon	ano	ano	ano	ano
Nová kuchyňská linka	ano	ne	ano	ne
Nové podlahy	ano	ne	ano	částečně
Vestavěné skříně	ne	ano	ne	ne
Zděné jádro	částečně	ano	ne	ne
Cena bytu	1 340 000 Kč	1 750 000 Kč	1 350 000 Kč	1 250 000 Kč

Vybavení prvních tří bytů lze považovat za nadstandardní. Vyšší cenu bytu č. 2 rozhodně ovlivnilo zděné jádro, ale také počet čtverečních metrů (76 m²) a umístění v klidné lokalitě.

Po ocenění v programu vychází administrativní ceny všech těchto bytů výrazně vyšší (příloha č. 5 – 8), než jsou udané ceny obvyklé. Za takové ceny dle vyhlášky by totiž byly byty v panelových domech na sídlišti obtížně prodejné.

4.5. Stáří domu a konstrukční materiály

Byt č. 1 najdeme ve druhém podlaží zděného domu poblíž centra města. Byt i dům je po rekonstrukci. K bytu patří sklep a je zde možnost užívání zahrady. Má dispozici 1+1.

Obrázek č. – Byt č. 1: zděný dům u centra města



Zdroj: www.realjer.cz

Podkrovní byt č. 2 je ve stejné ulici jako předchozí, má stejnou dispozici, ale podlahová plocha je o 4 m² menší. V bytě je plovoucí podlaha a dlažba. Také k němu náleží sklep a možnost využívání zahrady.

Obrázek č. – Byt č. 2: zahrada ve dvoře



Zdroj:

www.byty.hyperinzerce.cz

Byt č. 3 s dispozicí 1+1 a balkonem se nachází ve třetím podlaží panelového domu, který je v původním stavu, bez výtahu. K bytu patří zděná sklepní kóje (4m²).

Obrázek č. – Byt č. 3: sklepní kóje



Zdroj: www.strombart.cz

Byt č. 4 je v původním udržovaném stavu, má dispozici 2+kk a náleží k němu dva sklepy. Nalézá se v osmém podlaží panelového domu.

Obrázek č. – Byt č. 4: panelový dům s výtahem



*Zdroj:
www.baumit.cz*

Všechny byty jsou v osobním vlastnictví a jejich srovnání uvádím v tabulce č. 7.

Tabulka č. 7 – Ceny bytů dle stavu a konstrukce domu

Číslo bytu	Konstrukční materiál	Podlaží	Výtah	Sklep	Cena
Byt č. 1	cihla	2.	ne	ano	1 530 000 Kč
Byt č. 2	cihla	2.	ne	ano	1 300 000 Kč
Byt č. 3	panel	4.	ne	ano	990 000 Kč
Byt č. 4	panel	8.	ano	ano	1 090 000 Kč

Vyšší cena bytu č. 1 v porovnání s bytem č. 2 je pravděpodobně dána především větší podlahovou plochou (48 m²). Vybrané byty jednoznačně demonstrují, že byty v cihlových domech jsou vždy dražší, přestože panelové byty mají v porovnání s nimi například více prostorů užívaných spolu s bytem.

5. Závěr

Můj průzkum potvrzuje slova většiny realitních makléřů, že nejvýznamnějším ovlivňujícím faktorem je lokalita a to z hlediska blízkosti centra obce, ale i v rámci republiky. Nemusí výrazně ovlivnit cenu, ale zájemci k ní přihlíží na prvním místě. Vyhláška poměrně podrobně hodnotí například umístění bytu v domě, ale překvapivě již nepojednává o typu vlastnictví bytu. To podle mého názoru nezanedbatelně ovlivňuje cenu bytu a především rozhodování kupujících.

Zájemci dále přihlíží k počtu čtverečních metrů podlahové plochy nejen v poměru k ceně, ale zajímá je, jak je byt řešen dispozičně. O tomto faktoru však vyhláška také nepojednává, přestože dispozice může mít na cenu bytu značný vliv.

Každý byt je jiný a zahrnuje množství specifických vlivů s různou vahou, které určují jeho hodnotu. Proto se obtížně stanovuje cena obvyklá (odlišnost každého vzorku), ale i cena administrativní, protože ani cenový předpis s množstvím indexů a koeficientů stanovený zákonem nedokáže pojmout a zohlednit veškeré faktory, které ovlivňují cenu bytu. Následným problémem je pak to, že nelze předvídat chování kupujících vůči nabídce.

6. Seznam použité literatury

BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí, přepracované vydání. Brno: CERM, s.r.o., 2004. ISBN: 80 – 7204 – 332 – 3

HÁLEK, V.: Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN: 978-80-89364-07-7

KUPČEKOVÁ, A.: Deset věcí, které ovlivňují cenu vašeho bytu [online]. 2008 [cit. 2013-03-10]. Dostupné z: http://ekonomika.idnes.cz/deset-veci-ktere-ovlivnuji-cenu-vaseho-bytu-fzm-/ekonomika.aspx?c=A081009_153225_cbclanky_web

PĚKNÁ, D.: přednáška předmětu Realitní činnost a trh nemovitostí, 2013.

TRNKOVÁ, J.: Trendem jsou levné byty [online]. 2010 [cit. 2013-03-24]. Dostupné z: <http://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/247-reality-olomouc-trendem-jsou-levne-byty>

ZAZVONIL, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Ceduk, 1996. ISBN: 80 – 902109 – 0 – 2

Zákony, vyhlášky a normy:

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 72/1994 Sb., O vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 526/1990 Sb., O cenách, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 3/2008 Sb., Oceňovací vyhláška, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdější vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb.

Vyhláška č. 268/2009 Sb., O technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 460/2009 Sb., vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., O oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Norma ČSN 73 4301, Obytné budovy

IVSC, International Valuation Standards, 2001

Internetové zdroje:

Faktory ovlivňující cenu bytu. In: Edox reality [online]. Dostupné z: <http://www.edoxreality.cz/faktory-ovlivnujici-cenu-bytu/162>

www.czso.cz

www.jaknabydleni.cz

www.mmreality.cz

www.remax-czech.cz

www.mapy.cz

7. Seznam příloh

Příloha č. 1 – Byt č. 1, administrativní cena dle lokality

Příloha č. 2 – Byt č. 2, administrativní cena dle lokality

Příloha č. 3 – Byt č. 3, administrativní cena dle lokality

Příloha č. 4 – Byt č. 4, administrativní cena dle lokality

Příloha č. 5 – Byt č. 1, administrativní cena dle vybavení

Příloha č. 6 – Byt č. 2, administrativní cena dle vybavení

Příloha č. 7 – Byt č. 3, administrativní cena dle vybavení

Příloha č. 8 – Byt č. 4, administrativní cena dle vybavení

Příloha č. 9 - Základní ceny za m³ obestavěného prostoru budovy a její standardní vybavení a základní ceny za m² podlahové plochy bytu

Příloha č. 10 - Základní ceny za m² podlahové plochy bytu

Příloha č. 11 – Konstrukce a vybavení bytů

Příloha č. 12 – Poloha nemovitosti

Příloha č. 1 – Byt č. 1, administrativní cena dle lokality

Byt – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

byt č. 1	70,00 m ²
----------	----------------------

Určení základní ceny za m²:

Kraj: Jihočeský

Obec: České Budějovice

Počet obyvatel: 93 620

Indexovaná prům. cena (IPC): 27 930,- Kč/m²

Trh s nemovitostmi:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00

Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$): 0,900

Poloha nemovitosti:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	II. Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
4	Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na	III. Bez vlivu	0,00

	cenu nemovitosti		
8	Vlivy neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu	0,01

$$\text{Index polohy } (I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i): \quad 0,980$$

Konstrukce a vybavení nemovitosti:

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

* Kategorie stavby: B - stáří od 20 do 30 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₀: 0,9

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 0,945$$

Index cenového porovnání (I = I _T × I _p × I _V):	0,900 × 0,980 × 0,945	=	0,833
Cena upravená (CU = IPC × I):	27 930,- × 0,833	=	23 265,69Kč/m ²
Určení porovnávací hodnoty (PP × CU):	70,00 × 23 265,69	=	1 628 598,30Kč

Byt – zjištěná cena:	1 628 598,30 Kč
-----------------------------	------------------------

Příloha č. 2 – Byt č. 2, administrativní cena dle lokality**Byt – § 25****Podlahové plochy bytu (PP):**

byt č. 2	74,00 m ²
----------	----------------------

Určení základní ceny za m²:**Kraj:** Jihočeský**Obec:** Zliv**Počet obyvatel:** 3 635**Indexovaná prům. cena (IPC):** 15 052,- Kč/m²**Trh s nemovitostmi:**

	Popis znaku	Hodnocení znaku	T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00

3

Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$): 0,900

Poloha nemovitosti:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2	Úřady v obci	I. Obecní úřad	0,00
3	Poloha nemovitosti v obci	III. Vnitřní území obce	0,00
4	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	II. Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, sousedství silnic s vysokým provozem	-0,03
5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	II. Základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	0,00
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	III. Základní škola a sportovní zařízení	0,04
7	Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	II. Omezená dostupnost zdravotnické péče	0,00
8	Veřejná doprava	III. Zastávka hromadné	0,00

		dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
12	Vlivy neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu	0,01

Index polohy ($I_p = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i$): 0,980

Konstrukce a vybavení nemovitosti:

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

* Kategorie stavby: B - stáří od 20 do 30 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,9

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,945

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$):	$0,900 \times 0,980 \times 0,945$	=	0,833
Cena upravená ($CU = IPC \times I$):	$15\,052,- \times 0,833$	=	12 538,32 Kč/m ²
Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$):	$74,00 \times 12\,538,32$	=	927 835,68 Kč

Byt – zjištěná cena:	927 835,68 Kč
-----------------------------	----------------------

Příloha č. 3 – Byt č. 3, administrativní cena dle lokality

Byt – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

byt č. 3		75,00 m ²
----------	--	----------------------

Určení základní ceny za m²:

Kraj: Jihočeský

Obec: Písek

Počet obyvatel: 29 729

Indexovaná prům. cena (IPC): 22 107,- Kč/m²

Trh s nemovitostmi:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00

Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$): 0,900

Poloha nemovitosti:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	II. Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
4	Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na	III. Bez vlivu	0,00

	cenu nemovitosti		
8	Vlivy neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu	0,01

$$\text{Index polohy } (I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i): \quad 0,980$$

Konstrukce a vybavení nemovitosti:

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

* Kategorie stavby: B - stáří od 20 do 30 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₀: 0,9

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 0,945$$

Index cenového porovnání (I = I _T × I _p × I _V):	0,900 × 0,980 × 0,945	=	0,833
Cena upravená (CU = IPC × I):	22 107,- × 0,833	=	18 415,13 Kč/m ²
Určení porovnávací hodnoty (PP × CU):	75,00 × 18 415,13	=	1 381 134,75 Kč

Byt – zjištěná cena:	1 381 134,75 Kč
-----------------------------	------------------------

Příloha č. 4 – Byt č. 4, administrativní cena dle lokality

Byt – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

byt č. 4	72,00 m ²
----------	----------------------

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Kraj: Jihočeský

Obec: Strakonice

Počet obyvatel: 23 027

Indexovaná prům. cena (IPC): 19 307,- Kč/m²

Trh s nemovitostmi:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00

Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$): 0,900

Poloha nemovitosti:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	II. Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
4	Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na	III. Bez vlivu	0,00

	cenu nemovitosti		
8	Vlivy neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu	0,01

$$\text{Index polohy } (I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i): \quad 0,980$$

Konstrukce a vybavení nemovitosti:

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

* Kategorie stavby: B - stáří od 20 do 30 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₀: 0,9

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 0,945$$

Index cenového porovnání (I = I _T × I _p × I _V):	0,900 × 0,980 × 0,945	=	0,833
Cena upravená (CU = IPC × I):	19 307,- × 0,833	=	16 082,73 Kč/m ²
Určení porovnávací hodnoty (PP × CU):	72,00 × 16 082,73	=	1 157 956,56 Kč

Byt – zjištěná cena:	1 157 956,56 Kč
-----------------------------	------------------------

Příloha č. 5 – Byt č. 1, administrativní cena dle vybavení

Byt – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

byt č. 1	72,00 m ²
----------	----------------------

Určení základní ceny za m²:

Kraj: Jihočeský

Obec: České Budějovice

Počet obyvatel: 93 620

Indexovaná prům. cena (IPC): 27 930,- Kč/m²

Trh s nemovitostmi:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00

$$\text{Index trhu } (I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i): \quad 0,900$$

Poloha nemovitosti:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	II. Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
4	Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu	0,01

$$\text{Index polohy } (I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i): \quad 0,980$$

Konstrukce a vybavení nemovitosti:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1	Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	IV. Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	IV. Mírně zvyšující cenu	0,05
10	Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

* Kategorie stavby: B - stáří od 20 do 30 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₀: 0,9

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 1,040$$

Index cenového porovnání (I = I _T × I _P × I _V):	0,900 × 0,980 × 1,040	=	0,917
Cena upravená (CU = IPC × I):	27 930,- × 0,917	=	25 611,81 Kč/m ²
Určení porovnávací hodnoty (PP × CU):	72,00 × 25 611,81	=	1 844 050,32 Kč

Byt – zjištěná cena:	1 844 050,32 Kč
-----------------------------	------------------------

Příloha č. 6 – Byt č. 2, administrativní cena dle vybavení

Byt – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

byt č. 2	76,00 m ²
----------	----------------------

Určení základní ceny za m²:

Kraj: Jihočeský

Obec: České Budějovice

Počet obyvatel: 93 620

Indexovaná prům. cena (IPC): 27 930,- Kč/m²

Trh s nemovitostmi:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00

$$\text{Index trhu } (I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i): \quad 0,900$$

Poloha nemovitosti:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	II. Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
4	Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu	0,01

$$\text{Index polohy } (I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i): \quad 0,980$$

Konstrukce a vybavení nemovitosti:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1	Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	IV. Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	0,05
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	IV. Mírně zvyšující cenu	0,05
10	Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

* Kategorie stavby: B - stáří od 20 do 30 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₀: 0,9

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 1,040$$

Index cenového porovnání (I = I _T × I _P × I _V):	0,900 × 0,980 × 1,040	=	0,917
Cena upravená (CU = IPC × I):	27 930,- × 0,917	=	25 611,81 Kč/m ²
Určení porovnávací hodnoty (PP × CU):	76,00 × 25 611,81	=	1 946 497,56 Kč

Byt – zjištěná cena:	1 946 497,56 Kč
-----------------------------	------------------------

Příloha č. 7 – Byt č. 3, administrativní cena dle vybavení

Byt – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

byt č. 3	72,00 m ²
----------	----------------------

Určení základní ceny za m²:

Kraj: Jihočeský

Obec: České Budějovice

Počet obyvatel: 93 620

Indexovaná prům. cena (IPC): 27 930,- Kč/m²

Trh s nemovitostmi:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00

$$\text{Index trhu } (I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i): \quad 0,900$$

Poloha nemovitosti:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	II. Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
4	Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu	0,01

$$\text{Index polohy } (I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i): \quad 0,980$$

Konstrukce a vybavení nemovitosti:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1	Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	IV. Mírně zvyšující cenu	0,05
10	Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

* Kategorie stavby: B - stáří od 20 do 30 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₀: 0,9

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 0,992$$

Index cenového porovnání (I = I _T × I _P × I _V):	0,900 × 0,980 × 0,992	=	0,875
Cena upravená (CU = IPC × I):	27 930,- × 0,875	=	24 438,75 Kč/m ²
Určení porovnávací hodnoty (PP × CU):	72,00 × 24 438,75	=	1 759 590 Kč

Byt – zjištěná cena:	1 759 590 Kč
-----------------------------	---------------------

Příloha č. 8 – Byt č. 4, administrativní cena dle vybavení

Byt – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

byt č. 4	72,00 m ²
----------	----------------------

Určení základní ceny za m²:

Kraj: Jihočeský

Obec: České Budějovice

Počet obyvatel: 93 620

Indexovaná prům. cena (IPC): 27 930,- Kč/m²

Trh s nemovitostmi:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00

$$\text{Index trhu } (I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i): \quad 0,900$$

Poloha nemovitosti:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	II. Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
4	Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu	0,01

$$\text{Index polohy } (I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i): \quad 0,980$$

Konstrukce a vybavení nemovitosti:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1	Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

* Kategorie stavby: B - stáří od 20 do 30 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₀: 0,9

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 0,851$$

Index cenového porovnání (I = I _T × I _p × I _v):	0,900 × 0,980 × 0,851	=	0,751
Cena upravená (CU = IPC × I):	27 930,- × 0,751	=	20 975,43 Kč/m ²
Určení porovnávací hodnoty (PP × CU):	72,00 × 20 975,43	=	1 510 230,96 Kč

Byt – zjištěná cena:	1 510 230,96 Kč
-----------------------------	------------------------

Příloha č. 9 - Základní ceny za m³ obestavěného prostoru budovy a její standardní vybavení a základní ceny za m² podlahové plochy bytu

Typ	Číslo SKP	Kód CZ-CC	Účel užití budovy	Kč/m ³ obestavěného prostoru	Kč/m ² podlahové plochy
1	2	3	4	5	6
A	46.21.18.1..1	1264	budovy pro zdravotnictví	2 740,-	
B	46.21.14.6..1	1272	budovy pro bohoslužby a náboženské aktivity	2 830,-	
	46.21.19.9..1	1274	budovy nebytové ostatní		
C	46.21.17.1..1	1263	školy, university a budovy pro výzkum	2 538,-	
D	46.21.16.3..1	1261	budovy pro společenské a kulturní účely	2 611,-	
E	46.21.63.1..1	1265	budovy pro sport	2 579,-	
F	46.21.14.3..1	122	budovy pro administrativu	2 807,-	
		123	budovy pro služby		
G	46.21.19.1..1	121	budovy hotelů	2 710,-	
		113012	budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.		
H	46.21.14.2..1	123	budovy pro obchod (společné stravování)	2 669,-	
I	46.21.18.2..1	113011	budovy bytové ostatní (sociální péče)	2 239,-	
J	46.21.12.1..1	112	domy vícebytové (typové)	1 950,-	
K	46.21.12.2..1	112	domy vícebytové (netypové)	2 150,-	
L	46.21.13.1..1	125111	budovy pro průmysl	2 786,-	
M	46.21.51.2.1	125112	budovy výrobní pro energetiku (stavby elektráren ,díla energetická výrobní)	3 076,-	
N	46.21.13.3.1	125113	vodní hospodářství	3 247,-	
O	46.21.15.2.1	12711	budovy pro zemědělství rostlinná produkce	2 695,-	
		12713	budovy pro zemědělství živočišná produkce		
P	46.21.14.4.1	1241	budovy pro telekomunikace,	2 560,-	

			nádraží, terminály a budovy k nim příslušející		
R	46.21.14.5.1	1242	garáže	2 460,-	
	46.21.14.2.1	123	(oprava, údržba)		
S	46.21.13.2.1	1252	skladování a manipulace	2 231,-	
Z	46.21.15.3.1	12712	budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)	2 115,-	
J			byty v domech vícebytových typových		8 020,-
K			byty v domech vícebytových netypových		9 630,-
-			byty v budovách, kromě budov typu J, K	-	(cena dle druhu budovy, sl. 5 × koef. 3,56)
-			nebytové prostory ve všech typech budov	-	(cena dle druhu budovy, sl. 5 x koef. 3,4)
J			nebytové prostory v domech vícebytových typových - garážová stání*		4210,-
K			nebytové prostory v domech vícebytových netypových - garážová stání*		5050,-

Zdroj: Vyhláška č. 460/2009 Sb., oceňovací vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb.

Příloha č. 10 – Základní ceny za m² podlahové plochy bytu

Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblastí	Základ. cena (Kč/m ²)	Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblastí	Základ. cena (Kč/m ²)	Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblastí	Základ. cena (Kč/m ²)	Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblastí	Základ. cena (Kč/m ²)
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA		JIHOČESKÝ KRAJ		LIBERECKÝ KRAJ		Hodonín	16 988
Praha 1	92 480	České Budějovice	22 813	Česká Lípa	12 965	Vyškov	16 354
Praha 2	60 443	Český Krumlov	15 887	Jablonec nad Nisou	17 755	Znojmo	19 312
Praha 3	48 093	Jindřichův Hradec	15 842	Liberec	22 874	10 001 – 50 000	19 632
Praha 4	41 380	Písek	18 463	Semily	10 257	2 001 – 10 000	19 680
Praha 5	44 127	Prachatice	16 029	10 001 – 50 000	16 489	do 2 000 obyvatel	16 225
Praha 6	55 345	Strakonice	17 200	2 001 – 10 000	21 037	OLOMOUCKÝ KRAJ	
Praha 7	46 747	Tábor	18 256	do 2 000 obyvatel	22 014	Jeseník	14 854
Praha 8	40 937	2 001 – 10 000	13 253	KRÁL. HRADECKÝ KRAJ		Olomouc	25 346
Praha 9	43 646	do 2 000 obyvatel	13 218	Hradec Králové	25 139	Prostějov	18 809
Praha 10	43 146			Jičín	21 997	Přerov	17 016
Praha 11	38 212	PLZEŇSKÝ KRAJ		Náchod	17 269	Šumperk	18 395
Praha 12	40 246	Plzeň 1	23 516	Rychnov nad Kn.	19 246	10 001 – 50 000	18 511
Praha 13	30 084	Plzeň 2	22 453	Trutnov	18 158	2 001 – 10 000	14 531
Praha 14	33 576	Plzeň 3	21 669	10 001 – 50 000	18 774	do 2 000 obyvatel	13 872
Praha 15	34 721	Domažlice	13 727	2 001 – 10 000	15 176	ZLÍNSKÝ KRAJ	
Praha 16	33 832	Klatovy	16 761	do 2 000 obyvatel	14 729	Kroměříž	19 521
Praha 17	31 520	Rokycany	20 209	PARDUBICKÝ KRAJ		Luhačovice	22 265
Praha 18	36 833	Tachov	14 671	Chrudim	19 792	Uherské Hradiště	20 556
Praha 19	43 407	10 001 – 50 000	17 488	Pardubice	24 196	Vsetín	17 214
Praha 20	44 060	2 001 – 10 000	15 145	Svitavy	16 223	Zlín	24 196
Praha 21	40 365	do 2 000 obyvatel	13 360	Ústí nad Orlicí	13 914	10 001 – 50 000	20 694
Praha 22	32 971	KARLOVARSKÝ KRAJ		10 001 – 50 000	17 890	2 001 – 10 000	18 303
Praha 23	29 315	Karlovy Vary 1	38 338	2 001 – 10 000	16 906	do 2 000 obyvatel	13 801
Praha 24	31 784	Karlovy Vary 2	22 713	do 2 000 obyvatel	12 861	MORAVSKOSLEZSKÝ kraj	
Praha 25	30 944	Karlovy Vary 3	22 939	VYSOČINA KRAJ		Ostrava 1	20 366
Praha 26	37 776	Karlovy Vary 4	25 561	Havlíčkův Brod	18 422	Ostrava 2	20 731
Praha 27	29 352	Cheb	14 335	Jihlava	21 471	Ostrava 3	19 200
Praha 28	26 124	Františkovy lázně	14 715	Pelhřimov	17 808	Ostrava 4	17 087
STŘEDOČESKÝ KRAJ		Mariánské lázně	21 433	Třebíč	14 485	Ostrava 5	21 647
Benešov	23 456	Sokolov	14 641	Žďár nad Sázavou	19 441	Ostrava 6	18 526
Beroun	28 504	10 001 – 50 000	16 608	10 001 – 50 000	16 956	Ostrava 7	17 268
Kladno	27 811	2 001 – 10 000	13 354	2 001 – 10 000	12 802	Ostrava 8	19 068
Kolín	21 865	do 2 000 obyvatel	11 205	do 2 000 obyvatel	9 148	Ostrava 9	21 510
Kutná Hora	18 885	ÚSTECKÝ KRAJ		JIHOMORAVSKÝ KRAJ		Ostrava 10	18 148
Mělník	22 329	Děčín	13 722	Brno 1	39 589	Ostrava 11	16 441
Mladá Boleslav	24 171	Chomutov	11 484	Brno 2	36 766	Ostrava 12	16 092
Nymburk	22 269	Litoměřice	16 775	Brno 3	34 155	Bruntál	14 929
Poděbrady	24 821	Louny	13 391	Brno 4	31 210	Frýdek-Místek	19 942
Praha – východ*	29 015	Most	13 566	Brno 5	33 307	Havířov	19 662
Praha – západ*	36 946	Teplice	15 364	Brno 6	31 983	Karviná	16 292
Příbram	19 989	Ústí nad Labem	13 396	Brno 7	31 682	Nový Jičín	16 899
Rakovník	21 256	10 001 – 50 000	14 660	Brno 8	39 209	Opava	18 745
10 001 – 50 000	22 157	2 001 – 10 000	13 479	Brno 9	32 387	10 001 – 50 000	15 700
2 001 – 10 000	19 872	do 2 000 obyvatel	10 457	Blansko	19 487	2 001 – 10 000	14 047
do 2 000 obyvatel	15 333			Břeclav	18 590	do 2 000 obyvatel	13 241

* Základní ceny platí pro všechny obce v okrese bez ohledu na počet obyvatel.

Zdroj: Vyhláška č. 460/2009 Sb., oceňovací vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb.

Příloha č. 11 – Konstrukce a vybavení bytů

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Typ stavby	I.	Budova – dřevěná, sendvičová na bázi dřevní hmoty	-0,10
		II.	Budova - panelová, nezateplená	-0,05
		III.	Budova - panelová, zateplená	0
		IV.	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
		II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0
		III.	Komerční plochy, sauna nebo fitness	0,02
		IV.	Garážové stání	0,10
		V.	Bazén	0,15
3	Příslušenství domu	I.	Příslušenství snižující cenu bytu	-0,05
		II.	Bez dopadu na cenu bytu	0
		III.	Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...)	0,10
4	Umístění bytu v domě	I.	1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výťahu	-0,05
		II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0
		III.	2.- 4. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obytných místností ke světovým stranám	I.	Okna jen na sever nebo bez výhledu	-0,01
		II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0
		III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu ^{a)}	I.	Bez vlastního příslušenství	-0,15
		II.	Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
		III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0
		IV.	Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardní provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	0,05
		V.	Příslušenství nadstandardního vybavení (vířivé vany, masážní sprchové panely apod.) nebo více základních příslušenství	0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	I.	Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0,03
		II.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
		III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0
		IV.	Nadstandardní vybavení (např. krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	0,04
		V.	Nadstandardní vybavení (např. sauna, centrální vysavač, elektr. zabezpeč. zařízení, klimatizace, bazén), terasa nebo zimní zahrada	0,05 až 0,10
8	Vytápění bytu	I.	Lokální na tuhá paliva	-0,10
		II.	Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02
		III.	Dálkové, ústřední, etážové	0
		IV.	Podlahové topení obytných místností	0,07
		V.	Podlahové nebo velkoplošné stěnové vytápění apod.	0,10
9	Kriterium jině neuvedené	I.	Významně snižující cenu	-0,10
		II.	Mírně snižující cenu	-0,05
		III.	Bez vlivu na cenu	0
		IV.	Mírně zvyšující cenu	0,05
		V.	Významně zvyšující cenu	0,10
10	Stavebně- technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	1,25*
		II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*
		III.	Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

		IV.	Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*
		V.	Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	0,40*
Index konstrukce a vybavení:				
$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10}$				

a) Základním příslušenstvím bytu se pro účely oceňování rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.

* Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem *s* pro kategorii:

A - pro stavby stáří do 20 let včetně.....	1
B - pro stavby stáří nad 20 do 30 let včetně.....	0,9
C - pro stavby stáří nad 30 do 50 let včetně	0,8
D - pro stavby stáří nad 50 do 80 let včetně.....	0,7
E - pro stavby starší než 80 let.....	0,6

Přičemž platí, že jde-li o stavbu, popřípadě byt:

- po celkové rekonstrukci, pak za stáří stavby pro stanovení hodnoty koeficientu *s* se považuje počet let od kolaudace této rekonstrukce plus 15 let. Za celkovou rekonstrukci se pro tento účel považuje stavba, u níž došlo alespoň 60% objemových podílů prvků konstrukcí a vybavení. K celkové rekonstrukci starší 50ti let se nepřihlíží.

- s nástavbou, přístavbou, popřípadě se stavebními úpravami, jejichž objemové podíly ze stavby činí alespoň 50% a které by se podle stáří zařadily do jiné kategorie oproti původní části stavby, lze hodnotu koeficientu *s*, příslušejícího původní stavbě, zvýšit o hodnotu 0,01 až 0,1.

** Stavebně technický stav se hodnotí obdobně jako v případě koeficientu K4 v ustanovení § 13 odst. 2

Zařazení do kvalitativního pásma jednotlivých znaků musí vyplývat z popisu stavby. Pokud stavba nesplňuje v hodnoceném znaku všechna kritéria jednotlivých kvalitativních pásem, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma.

Zdroj: Vyhláška č. 460/2009 Sb., oceňovací vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb.

Příloha č. 12 – Poloha nemovitosti

Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro obce do 2 000 obyvatel včetně, kromě obcí v okrese Praha-východ a Praha-západ:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského	I.	Bez většího významu	0
		II.	Vyhledávané (např. lázeňská místa typ B, předměstí měst)	0,01 až 0,05
		III.	Vyhlášené (např. lázeňská místa typ A, vyhledávaná horská střediska, předměstí velkých měst)	0,06 až 0,10
2	Poloha nemovitosti v obci	I.	Samoty, osady mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	-0,01
		II.	Okrajová území obce	0
		III.	Centrální území obce	0,01
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	I.	S negativními vlivy na okolí, (např. výrobní objekty, sousedství dálnic, železnic, skládek, lomů, objektů zeměděl. výroby)	-0,05
		II.	Objekty pro bydlení	0
		III.	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05
4	Obchod, služby, kultura v obci**	I.	Žádný obchod	-0,03
		II.	Pouze obchod se základním sortimentem	0
		III.	Více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,03
5	Školství a sport v obci**	I.	Žádná základní škola	-0,03
		II.	Základní škola	0
		III.	Základní škola a sportovní zařízení	0,03
6	Zdravotní zařízení v obci**	I.	Žádné zdravotnické zařízení	-0,03
		II.	Pouze ordinace praktického lékaře	0
		III.	Ordinace praktického a odborného lékaře a další zařízení	0,03
7	Veřejná doprava	I.	Žádná zastávka hromad. dopravy nebo ve vzdálenosti více jak 1000 m	-0,04
		II.	Omezené dopravní spojení	0
		III.	Dobré dopravní spojení (v dosahu příměstských linek vel. měst)	0,04
8	Obyvatelstvo	I.*	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí	-0,01 až -0,40
		II.	Bezproblémové okolí	0
9	Nezaměstnanost v obci a okolí	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,06
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,06
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	I.*	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,06 až -0,10
		II.*	Negativní změny	-0,01 až -0,05
		III.	Bez vlivu	0
		IV.*	Pozitivní změny	0,01 až 0,05
		V.*	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,06 až 0,10
11	Vlivy neuvedené	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,10
		II.	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10
Index polohy pro stavby k trvalému bydlení: $I_p = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$				

* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být odůvodněno včetně použité výše jeho hodnoty.

****Nachází-li se nemovitost v části obce, jejíž souvislé zastavěné území je odděleno od ostatních souvislých zastavěných území obce, a je-li nejkratší dopravní vzdálenost od jeho hranice k hranici souvislých území ostatních částí obce větší než 1500 m, pak se začlenění do kvalitativního pásma znaku provede podle charakteristik této části obce.**

Pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro obce s více jak 2 000 obyvateli, kromě všech obcí v okresech Praha-východ, Praha-západ:

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského	I.	Bez většího významu	0
		II.	Vyhledávané (např. lázeňská místa typ B, předměstí měst, aj.)	0,01 až 0,03
		III.	Vyhlášené (např. lázeňská místa typ A, vyhled. horská střediska, předměstí velkých měst, aj.)	0,03 až 0,06
2	Úřady v obci	I.	Obecní úřad	0
		II.	Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem, banka nebo policie nebo pošta	0,02
		III.	Kompletní soustava úřadů včetně finančního a katastrálního, pošta banka, policie, soud, pojišťovna, apod.	0,04
3	Poloha nemovitosti V obci	I.	Samoty, osady mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	-0,03
		II.	Okrajová území obce	-0,01
		III.	Vnitřní území obce	0
		IV.	Centrum obce	0,02
4	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	I.	Průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, (např. sousedství dálnic, železnic, skládek, lomů, objektů zeměděl. výroby)	-0,07
		II.	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, sousedství silnic s vysokým provozem	-0,03
		III.	Převažující objekty pro bydlení	0
		IV.	Objekty pro bydlení bez významnější okolní zeleně	0,03
		V.	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05
5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	I.	Žádný obchod nebo pouze se základními potravinami	-0,03
		II.	Základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	0
		III.	Kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,05
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	I.	Žádná základní škola ani sportovní zařízení	-0,04
		II.	Základní škola nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště	0
		III.	Základní škola a sportovní zařízení	0,04
7	Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	I.	Žádné zdravotnické zařízení	-0,05
		II.	Omezená dostupnost zdravotnické péče	0
		III.	Dobrá dostupnost zdravotnické péče	0,05
8	Veřejná doprava	I.	Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000 m.	-0,05
		II.	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s maximálně čtyřmi pravidelnými denními spoji	-0,03
		III.	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	0
		IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	0,03
		V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,05
9	Obyvatelstvo	I.*	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo v okolí nemovitosti	-0,01 až -0,40
		II.	Bezproblémové okolí	0
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,04
		II.	Odpovídá průměru v kraji	0
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,04
11	Změny v okolí	I.*	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,06 až -0,10

	s vlivem na cenu nemovitosti	II.*	Negativní změny	-0,01 až -0,05
		III.	Bez vlivu	0
		IV.*	Pozitivní změny	0,01 až 0,05
		V.*	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,06 až 0,10
		12	Vlivy neuvedené	I.*
		II.	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10
Index polohy pro stavby k trvalému bydlení: $I_p = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i$				

* Zařazení do kvalitativního pásma znaku musí být odůvodněno včetně použité výše jeho hodnoty.

Zdroj: Vyhláška č. 460/2009 Sb., oceňovací vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb.