

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: B4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vývoj metodiky oceňování bytů

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor: Bc. Regina Kalinová

České Budějovice, duben 2013

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

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE (PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Bc. Regina KALINOVÁ
Osobní číslo: Z11861
Studijní program: N4106 Zemědělská specializace
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Název tématu: Vývoj metodiky oceňování bytů
Zadávací katedra: Katedra krajinného managementu

Zásady pro vypracování:

Cílem práce je studiem historických i současných metodik pro oceňování dokumentovat vývoj oceňovacích metod pro ocenění bytů. 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 popis vývoje metod. Práce by měla zhodnotit vliv oceňovací metody na výsledek administrativní ceny bytu. V dalším postupu by pak mělo dojít k srovnání administrativních a reálných tržních cen, se zdůvodněním jejich difference včetně posouzení vlivu metodiky na velikost difference mezi těmito dvěma cenovými hladinami. 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: 40 stran textu
Forma zpracování diplomové 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.
Historické vyhlášky o oceňování
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
Historické zákony o oceňování
Zákon č. 72/1994 Sb., O vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
"Modrá kniha" - Evropské oceňovací standardy IVSC

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

Datum zadání diplomové práce: 8. března 2012
Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2013

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13 ©
370 02 České Budějovice

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

L.S.

prof. Ing. Zuzana Kyselá, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 15. března 2012

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci na téma „Vývoj metodiky oceňování bytů“, 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 diplomové 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 jejich internetových stránkách.

V Českých Budějovicích dne 15. dubna 2013

Podpis:

Poděkování

V této části bych chtěla poděkovat vedoucí mé diplomové práce Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za pomoc, konzultace a odborné vedení mé diplomové práce. Dále bych ráda poděkovala mé rodině a nejbližším, kteří mi byli oporou a snažili se mi vytvořit co nejlepší pracovní prostředí.

ABSTRACT

Tématem této práce je „Vývoj metodiky oceňování bytů“. Jejím cílem je monitorování a zhodnocení vývoje cen bytu podle jednotlivých vyhlášek.

V první části této práce jsou popsány základní definice, které se týkají oceňování bytů, vysvětlení pojmů cena a hodnota a popsány metody, které se při oceňování bytů používají. V samostatné kapitole jsem se soustředila na znění nejdůležitějších zákonů a vyhlášek v oceňování. V praktické části se zaměřuji na byt, který byl oceněn v programu Delta-NEM podle vyhlášek dostupných v tomto programu. Použita byla porovnávací a nákladová metoda. V poslední části je pomocí grafů uveden postupný vývoj cen oceňovaného bytu a bytu vzorového a stejně tak provedeno srovnání vývoje cen těchto dvou bytů.

Klíčová slova: oceňování, standardní byt, cena, vývoj, vyhláška

ABSTRACT

The theme of this thesis is 'The development of methodology valuation of flats'. Its aim is to monitor and evaluating the development of prices by regulations. The first part of this thesis describes basic definitions relating to the valuation of flats explain the concepts of price and value and the methods that are used in the valuation of flats. In a separate chapter I focused on the wording of the laws and regulations in the valuation. In practical part I appraised flat using program Delta-NEM working with regulations available in this program. There were used comparative and expense methods. In the last part is shown progressive evolution of prices model and used flat using graphs and made comparison prices progression of these two flats.

Key words: valuation, standard flat, price, development, regulation

OBSAH

| | |
|--|-----------|
| 1. Úvod..... | 12 |
| 2. Definice pojmů v oceňování | 13 |
| 2.1 Byt | 13 |
| 2.2 Rozestavěný byt | 13 |
| 2.3 Jednotka..... | 13 |
| 2.4 Bytový dům | 13 |
| 2.5 Vznik vlastnictví jednotky..... | 13 |
| 2.6 Příslušenství bytu | 14 |
| 2.7 Podlahová plocha bytu | 14 |
| 2.8 Obytná místnost..... | 14 |
| 2.9 Společné části domu | 15 |
| 2.10 Podlaží | 15 |
| 2.11 Budova..... | 15 |
| 2.12 Dispozice bytu | 15 |
| 3. Cena x hodnota..... | 16 |
| 3.1 Cena..... | 16 |
| 3.2 Hodnota | 16 |
| 3.1.1 Obvyklá cena | 16 |
| 3.1.2 Administrativní cena..... | 16 |
| 3.1.3 Tržní cena | 17 |
| 3.1.4 Pořizovací cena | 17 |
| 3.1.5 IVSC a TEGoVA..... | 17 |
| 3.2.1 Tržní hodnota..... | 18 |
| 3.2.2 Věcná hodnota | 19 |
| 3.2.3 Výnosová hodnota | 19 |
| 4. Oceňování | 20 |

| | |
|---|-----------|
| 4.1 Znalci a odhadci | 20 |
| 4.2 Podklady pro oceňování bytů a nebytových jednotek..... | 21 |
| 5. Metody oceňování bytů..... | 23 |
| 5.1 Nákladový způsob | 23 |
| 5.2 Metody zjištění obvyklé (obecné) ceny..... | 23 |
| 5.2.1 Porovnávací způsob | 23 |
| 5.3 Metody zjištění administrativní ceny | 24 |
| 5.3.1 Oceňování bytů porovnávacím způsobem – byty v budově typu J a K..... | 24 |
| 5.3.2 Ocenění bytů v jiných typech budov než typu J a K – nákladový způsob ocenění | 25 |
| 5.4 Faktory ovlivňující cenu bytů..... | 26 |
| 6. Vývoj oceňování nemovitostí..... | 27 |
| 6.1 Oceňování nemovitostí do roku 1989 | 27 |
| 6.1.1 Vládní nařízení č. 100/1933 Sb. z. a n. nebo-li odhadní řád..... | 27 |
| 6.1.2 Nařízení vlády č. 175/1939 Sb. z. a n. | 27 |
| 6.1.3 Vyhláška č. 73/1964 Sb. | 27 |
| 6.1.4 Zákon č. 52/1966 Sb. | 28 |
| 6.1.5 Vyhláška č. 66/1966 Sb. | 28 |
| 6.1.6 Zákon č. 30/1978 Sb. | 28 |
| 6.1.7 Vyhláška č. 47/1978 Sb. | 29 |
| 6.1.8 Vyhláška č. 128/1984 Sb. | 29 |
| 6.2 Vývoj oceňování od roku 1989 | 29 |
| 6.2.1 Vyhláška č. 611/1992 Sb. | 29 |
| 6.2.2 Zákon č. 72/1994 Sb. | 29 |
| 6.2.3 Vyhláška č. 178/1994 Sb. | 30 |
| 6.2.4 Vyhláška č. 279/1997 Sb. | 30 |
| 6.2.5 Vyhláška č. 540/2002 Sb. | 30 |

| | |
|--|-----------|
| 6.2.6 Vyhláška č. 3/2008 Sb. | 31 |
| 6.2.7 Vyhláška č. 450/2012 Sb. | 31 |
| 6.3 Postup při oceňování bytů od 1.9.1966 do 31.10.1994 | 32 |
| 7. Metodika | 33 |
| 8. Ocenění standardního bytu 2+kk – Porovnávací metoda | 35 |
| 8.1 Popis oceňovaného bytu | 35 |
| 8.2 Ocenění v programu Delta-NEM – porovnávací metoda..... | 35 |
| 8.2.1 Vyhláška 450/2012 Sb. - § 25..... | 35 |
| 8.2.2 Vyhláška 387/2011 Sb. - § 25..... | 36 |
| 8.2.3 Vyhláška 364/2010 Sb. - § 25..... | 37 |
| 8.2.4 Vyhláška 460/2009 Sb. - § 25..... | 38 |
| 8.2.5 Vyhláška 456/2008 Sb. - § 25..... | 38 |
| 8.2.6 Vyhláška 3/2008 Sb. - § 25..... | 39 |
| 8.2.7 Vyhláška 76/2007 Sb. - § 26..... | 40 |
| 8.2.8 Vyhláška 617/2006 Sb. - § 26..... | 41 |
| 8.9 Vyhláška 640/2004 Sb. - § 26..... | 41 |
| 8.2.10 Vyhláška 452/2003 Sb. - § 26..... | 42 |
| 8.2.11 Vyhláška 540/2002 Sb. - § 26..... | 42 |
| 8.3 Ocenění v programu Delta-NEM – porovnávací metoda..... | 43 |
| 8.3.1 Vyhláška 325/2002 Sb. - § 13..... | 43 |
| 8.3.2 Vyhláška 338/2001 Sb. - § 13..... | 44 |
| 8.3.3 Vyhláška 173/2000 Sb. - § 13..... | 45 |
| 8.3.4 Vyhláška 127/1999 Sb. - § 13..... | 46 |
| 8.3.5 Vyhláška 279/1997 Sb. - § 13..... | 47 |
| 10. Vývoj ceny standardního bytu 2+kk | 49 |
| 11. Vývoj cen standardního bytu | 51 |
| 11.1 Průměrná cena standardního bytu v krajích ČR v letech 2000-2008 | 51 |

| | |
|--|-----------|
| 11.2 Srovnání vývoje cen standardního bytu | 51 |
| 12. Výsledky | 53 |
| 13. Závěr | 54 |
| 14. Seznam použitých zdrojů | 55 |
| 15. Seznam použitých zkratk..... | 57 |
| 16. Přehled obrázků a grafů..... | 58 |
| 17. Přílohy | 59 |

1. Úvod

V této diplomové práci se zabývám jak samotnými etapami vývoje oceňování bytů, tak i postupnými změnami v cenách bytů, které jsem se snažila popsat v praktické části mé práce. Jelikož jsem se již od svých dětských let probírala spoustou realitních magazínů, inzercí a postupem času i nabídkou nemovitostí na internetu, kde jsem sledovala jak bohatou nabídku a rozdíly cen mezi jednotlivými nemovitostmi, ať už to byly byty, rodinné domy či rekreační chaty, zdálo se mi to jako dobrá příležitost pro důkladnější prozkoumání a prostudování dostupných informací a zdrojů, které se zabývají nemovitostmi. A jelikož sama bydlím v bytě, bylo pro mě celkem jednoduché, kterou z nabízených nemovitostí se budu zabývat a podrobněji ji popisovat. Na začátku diplomové práce se zaměřuji na základní pojmy z oblasti oceňování, jako jsou byt, bytové vlastnictví a další pojmy, které s ním souvisí. Jedna z kapitol této práce je zaměřena na samotný historický vývoj oceňování nemovitostí a bytů. Zde uvádím shrnutí těch, dle mého, nejdůležitějších zákonů a vyhlášek od historie po současnost.

Jelikož se v praktické části zaměřit na oceňování bytu, popsala jsem se i jednotlivé faktory, které ovlivňují cenu bytu a metody, podle kterých se oceňování provádí. Celé oceňování jsem krok po kroku prováděla v programu Delta-NEM, který je dostupný na počítačových učebnách naší fakulty, a ve kterém jsme se v hodinách oceňování nemovitostí učili pracovat. Bylo úžasné sledovat, jak se ceny jednoho mnou vybraného bytu měnily. Ráda bych se ať už oceňování nebo realitní činnosti věnovala i nadále ve své budoucí profesi. Myslím si, že je to odvětví, ve kterém má člověk šanci uspět, neustále se něco nového učit a pracovat na sobě.

2. Definice pojmů v oceňování

2.1 Byt

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství. Oceňuje se 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.

2.2 Rozestavěný byt

Rozestavěným bytem se podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů rozumí 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.

2.3 Jednotka

Jednotkou se rozumí podle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona.

2.4 Bytový dům

Bytovým domem je podle zákona č. 72/1994 Sb., stavba pro bydlení, v níž z úhrnu podlahových ploch všech jejích místností a prostorů připadá víc než polovina na byty.

2.5 Vznik vlastnictví jednotky

Ke vzniku vlastnictví jednotek dochází na základě různých právních skutečností. Především k nim patří skutečnosti, které vedou obecně ke vzniku vlastnického práva, zvláštní povaha bytového vlastnictví však umožňuje využití také i speciálních právních skutečností. Při vzniku bytového vlastnictví lze rozlišit samotný vznik a vedle toho nabytí. Klasickým případem vzniku vlastnictví na základě původního nabytí je výstavba domu (BRADÁČ, FIALA, 2004).

Jak uvádí zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vzniká vkladem prohlášení

vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona. Vznik vlastnictví jednotky může vzniknout rovněž na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů.

2.6 Příslušenství bytu

Podle ustanovení § 121 odst. 2 občanského zákoníku jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Za příslušenství ve smyslu tohoto ustanovení nelze považovat garáž, byt' je umístěna v téže stavbě jako byt.

2.7 Podlahová plocha bytu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru. Měří se nad podlahou od konstrukcí stěny k druhé např. laserem. Informace o podlahové ploše najdeme buď v prohlášení vlastníka nebo v evidenčním listu bytu. Prohlášení vlastníka musí každý vlastník podávat na stavební úřad. Jsou v něm vymezeny bytové jednotky a uvedena výměra bytu, podlahové plochy místností, podíly vlastníků a všechny popisy jednotek. Evidenční list bytu se týká bytů nájemních. Je zde uveden počet osob, měsíční nájem a výměry místností. Koeficienty, které se při výpočtu podlahové plochy používají jsou:

- a). pro místnost (oddělený prostor bytu) – koeficient 1,0
- b). pro místnost se skoseným stropem – koeficient 0,8
- c). pro terasy a balkony – koeficient 0,17
- d). pro sklepní koje – 0,1

2.8 Obytná místnost

Obytnou místností je podle vyhlášky č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, určená k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Tvoří-li byt pouze místnost jediná, musí mít však podlahovou plochu nejméně 18 m².

2.9 Společné části domu

Dle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů jsou společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, 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).

2.10 Podlaží

Podlažím se podle normy ČSN 73 4301 rozumí část budovy, vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. Podlaží se dělí na nadzemní a podzemní.

2.11 Budova

Budovou se pro účely zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů rozumí trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal.

2.12 Dispozice bytu

1+0 – místnost; sociální zařízení (bez kuchyně či kuchyňského koutu)

1+kk - místnost s kuchyňským koutem; sociální zařízení

1+1 - místnost + kuchyň jako samostatná místnost; sociální zařízení

2+kk - 2 místnosti, v jedné z nich je kuch. kout; sociální zařízení

2+1 - 2 místnosti; kuchyň jako samostatná místnost; sociální zařízení

3+kk, 3+1...dle předcházejícího vzoru

3. Cena x hodnota

3.1 Cena

Cena vyjadřuje směnnou hodnotu věcí nebo plnění v penězích. Zákon o cenách č. 526/ 1990 Sb. vymezuje cenu jako částku, která je sjednána při nákupu a prodeji zboží, nebo vytvořená pro oceňování zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům (např. pro výpočet daně darovací).

3.2 Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující vztah mezi zbožím a jeho službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Při oceňování je důležité vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována (HÜTTER, 2010).

Hodnotu vytvářejí čtyři tradiční faktory:

užitečnost (schopnost uspokojit), přání (touha),

nedostatek (převaha poptávky nad nabídkou),

efektivní koupěschopná poptávka (kupní síla) (DROZEN a kol. 1997).

3.1.1 Obvyklá cena

Obvyklou cenou se dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

3.1.2 Administrativní cena

Je též nazývána jako cena zjištěná. Administrativní cena je cena majetku

zjištěná podle č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZAZVONIL, 1996).

Výpočet administrativní ceny je prováděn podle závazných a pevně daných pravidel daných zákonem o oceňování majetku. Stanovená administrativní cena je užívána především pro zjištění základu daně z převodu nemovitostí. Administrativní cenou se oceňuje majetek pro výpočet odpisů vlastníka v případě, že není známa jeho cena a v neposlední řadě je administrativní ocenění vyžadováno při řízení se státními orgány, zejména soudy. Stanovení administrativní ceny je téměř naprosto jednoznačné. Znalec při oceňování tímto způsobem systematicky postupuje podle určené metodiky s velmi omezenou možností vlivu vlastního názoru na výsledek. Jako zápor administrativních metod lze bezpochyby označit značnou netransparentnost celého postupu, umocněnou použitím různých koeficientů (HEŘMAN, 2005).

3.1.3 Tržní cena

Tržní cena je cena majetku, jejíž výše byla potvrzena kupujícím a prodávajícím na trhu tím, že byla směna majetku realizována (HÁLEK, 2009). Tvoří se při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit (BRADÁČ, 2008).

3.1.4 Pořizovací cena

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví definuje cenu pořizovací jako cenu, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související (pořizovací cena je rovna součtu ceny pořízení a vedlejších pořizovacích nákladů).

3.1.5 IVSC a TEGoVA

IVSC - International Valuation standards committee

Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy byl založen v roce 1981. Výbor je volné sdružení profesionálních oceňovacích asociací celého světa, které je vázané jednotnými stanovami. Výbor má dva základní cíle:

- ve veřejném zájmu formulovat a publikovat Standardy pro ocenění majetku a podporovat jejich celosvětové přijetí
- harmonizovat oceňovací standardy mezi jednotlivými státy, rozpoznávat a zveřejňovat rozdíly ve formulacích či účelech použití Standardů tak, jak se vyskytnou.

TEGoVA - The European group of valuers associations

Evropské sdružení asociací odhadců vzniklo v roce 1997 transformací z mezinárodní organizace TEGOVOFA. TEGoVA se zaměřuje na vědecké a vzdělávací cíle, ale i na ovlivňování evropské legislativy a vydávání Evropských oceňovacích standardů (BRADÁČ, 2010).

3.2.1 Tržní hodnota

Podle mezinárodních profesních organizací odhadců majetku IVSC je tržní hodnota odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejchtivým prodávajícím při transakci mezi samotnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně a bez nátlaku.

Tržní hodnotu nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů, jsou to především:

- politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební úřad, daňová politika, životní prostředí),
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, inflace...),
- sociálně-demografické vlivy (velikost rodin, vývoj populace, životní styl, vzdělání...),
- fyzikální vlivy (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, sousedé, doprava, vybavení, životní prostředí, stáří staveb...) (ZAZVONIL, 1996).

Před samotným odhadem tržní hodnoty je třeba provést podrobnou analýzu trhu s nemovitostmi. Tato analýza spočívá především v těchto dílčích analýzách:

- analýza celkové ekonomické situace v oblasti nemovitosti,
- analýza komerčních charakteristik nemovitosti včetně vymezení segmentu trhu,
- analýza poptávky po nemovitostech v daném segmentu,
- analýza nabídky a konkurenceschopnosti nemovitosti,
- analýza celkového stavu trhu a postavení nemovitosti na něm (HERALOVÁ, 2008).

Odhad tržní hodnoty nemovitosti spočívá v analýze toho, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě. Často se používá výpočet váženého průměru tržních hodnot zjištěných porovnávací, výnosovou a nákladovou metodou. To, jak výsledky aplikace jednotlivých přístupů zjištění tržní hodnoty přispívají k výsledné tržní hodnotě, se liší podle typu oceňované nemovitosti. Například při oceňování pozemků má největší váhu porovnávací hodnota, při oceňování bytů porovnávací a výnosová hodnota, při oceňování komerčního objektu výnosová hodnota, při

oceňování rodinného domu se uplatní technická a porovnávací hodnota. Konečný názor na tržní hodnotu ovlivňuje rovněž účel ocenění, tzn. v jaké podobě a jakým způsobem bude celkový výsledek prezentován a jakým způsobem, za jakých podmínek a k čemu bude využit. Je třeba si uvědomit, že výsledkem tržního ocenění je odhad hodnoty nemovitosti, nikoliv jednoznačně vypočtené číslo. Tržní hodnota je ideál, ke kterému se znalci a odhadci snaží přiblížit (<http://www.dashofer.cz/>).

3.2.2 Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, která je snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku je pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které nedovolují okamžité užívání věci (BRADÁČ, 2008).

3.2.3 Výnosová hodnota

Jedná se o součet budoucích čistých příjmů z nemovitostí odúročných na současnou hodnotu (HEŘMAN, 2005). Jak WEIGEL, 2012 uvádí, u nemovitostí se zjistí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

Výnosová hodnota HK se vypočte takto:

$$HK = \frac{\text{zisk z nájmu za rok}}{\text{úroková míra v \%}} \times 100\%$$

4. Oceňování

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent (BRADÁČ, 2010).

Přesnost postupu je dána potřebou, podmínkami a účelem oceňování. Obecně je postup oceňování zcela svobodný až na omezení, která jsou dána účelem nebo státem pro jednotnou spravedlivou daňovou a poplatkovou politiku a případně další úkoly a zájmy v souladu s Ústavou České republiky. Výzvu k ocenění dává klient, která potřebuje znát odpověď na otázky týkající se oceňovaného majetku. Ocenění může být vyžadováno pro velké množství situací jako jsou například:

1. Převod vlastnictví
2. Financování a úvěrování
3. Kompenzace vyplývající obviněným ze soudních rozhodnutí
4. Účetní záležitosti
5. Daňové záležitosti
6. Poradenství při rozhodování o investicích (ŽÍTEK, 2004).

Vývoj a současný stav oceňování nemovitostí souvisí s vývojem trhu nemovitostí. Trh nemovitostí u nás se postupně začal rozvíjet v roce 1989. Jeho rozvoj je spojen jednak s odstraňováním různých administrativních resp. legislativních překážek jeho fungování, jednak s postupným vývojem nabídky a poptávky. Vzhledem k tomu se jednotlivé segmenty trhu nemovitostí rozvíjejí rozdílným tempem (HÜTTER, 2010).

Samotný důvod, pro který se oceňování provádí je velmi důležitý, jelikož na něm závisí cena, která z něj má vyjít.

4.1 Znalci a odhadci

Znalci a odhadci jsou lidé, kteří se zabývají oceňováním profesionálně. Oceňování provádějí v podmínkách tržního prostředí za předem dohodnutou peněžní úhradu (HEŘMAN, 2005).

ZNALEC

Znalcem může být fyzická nebo právnická osoba jmenovaná na základě zákona č. 36/1967 Sb. Ke jmenování znalců dochází na základě výběru mezi osobami,

kteří splňují podmínky pro jmenování. Podmínkami pro jmenování jsou:

- české občanství (tuto podmínku může v odůvodněných případech prominout ministr spravedlnosti),
- potřebné znalosti a zkušenosti v oboru - přednost mají uchazeči, kteří absolvovali speciální výuku pro znaleckou činnost, pokud je v oboru taková výuka zřízena,
- osobní znalosti dávající předpoklad řádného výkonu znalecké činnosti, souhlas uchazeče se jmenováním.

Znalec posuzuje skutečnosti, které mají vliv na hodnotu majetku. Tyto skutečnosti promítne do znaleckého posudku, ve kterém stanovuje hodnotu daného majetku. Znalec je povinen vést znalecký deník, ve kterém jsou uvedeny všechny zpracované znalecké posudky včetně předmětu posuzování, subjekt pro který byl posudek vypracován a výši odměny za provedené úkony (HEŘMAN, 2005).

ODHADCE

Odhadce je fyzická nebo právnická osoba, která se profesionálně (živnostensky) zabývá oceňováním majetku, práv a vztahů za účelem zjištění jejich ceny nebo hodnoty buď předepsanými postupy, nebo odhadem s ohledem na účel ocenění, dosažitelní podklady a požadovanou podrobnost (KOKOŠKA, 2000).

4.2 Podklady pro oceňování bytů a nebytových jednotek

Používá se mnoho podkladů pro oceňování nemovitostí. Hlavními podklady pro oceňování jak bytů tak nebytových jednotek jsou:

- výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví) pro byt či nebytové jednotky
- prohlášení vlastníka dle §5 zákona č.72/1994 Sb. s podrobným popisem budovy a bytu včetně výkresové části obsahující výkresy jednotlivých podlaží domu
- výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví) pro budovu a pozemek
- kopie katastrální mapy (z evidence Katastru nemovitostí)
- geometrický plán pro zaměření staveb (pokud oceňované stavby nejsou zaneseny v katastrální mapě)
- kopii uzavřených nájemních/prodejních smluv (celé nemovitosti nebo její části; pokud jsou uzavřeny)
- projektovou dokumentaci stavby – půdorys jednotky včetně stavebně technické zprávy

- smlouvu o nabytí vlastnictví k oceňované nemovitosti (je-li k dispozici)
- doklady omezující vlastnická práva – Smlouvy o zřízení věcného břemene atp. včetně podrobného vymezení jejich rozsahu (geometrické plány ...)
- již zpracované znalecké posudky nebo ocenění
- kolaudační rozhodnutí s vyznačením nabytí právní moci (pokud se nedochovalo, pak jsou nutné jiné doklady o stáří jednotky)
- seznam všech stavebních změn a modernizací na nemovitosti s uvedením roku provedení
- doklad o zaplacení daně z nemovitosti za poslední rok pro jednotku
- pojistné smlouvy na jednotku – pojištění na živelné pohromy
- doklad o provozních nákladech
- doklad o ročních nákladech za běžnou údržbu a opravy jednotky
- roční nájemné z pozemku (je-li jiného vlastníka)
- informace o inženýrských sítích připojené v jednotce a k pozemku, popř. v jeho okolí (kanalizace, vodovod plynovod, rozvod elektrické energie, telefonní síť, kabelová televize) (<http://www.odhadci-znalci.cz/podklady-pro-zpracovani-oceneni/>)

5. Metody oceňování bytů

5.1 Nákladový způsob

Nákladový způsob je dnes již historickou metodou oceňování bytů. Zohledňuje náklady spojeného s reprodukcí nebo nahrazením oceňovaného majetku. Nákladová metoda je založena na předpokladu, že kupec by za majetek zaplatil více, než jsou náklady na pořízení majetku nahrazující se stejnou využitelností předmětný majetek. Informace o oceňování majetku jsou využívány ke stanovení nákladů na pořízení předmětného majetku jakožto nového a pro stanovení nákladů na jeho srovnatelné nahrazení (HÜTTER, 2010). Tento způsob oceňování se používá u bytů v jiných budovách než typu J a K a pro byty rozestavěné.

5.2 Metody zjištění obvyklé (obecné) ceny

5.2.1 Porovnávací způsob

Jak uvádí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, porovnávací způsob vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

Ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, kterými jsou u nemovitostí:

- obec, v níž se nemovitost nachází
- poloha nemovitosti v obci
- infrastruktura obce, napojení nemovitosti
- druh a účel stávajícího resp. v budoucnu možného využití nemovitosti omezení využití nemovitosti (chráněná oblast...)
- koncepce, architektonické provedení, technické parametry kvalita provedení
- nedostatek resp. přebytek podobných nemovitostí v místě nebo blízkém okolí břemena váznoucí na nemovitosti
- ekologická problematika
- možná ziskovost či ztrátovost nemovitosti a další

Porovnání se provádí výběrem vhodných parametrů a jejich vyhodnocením. Například u nemovitostí je možno z databáze prodaných podobných nemovitostí vysledovat, na jakou cenu vychází 1 m² užitkové plochy a k tomu přihlídnout při ocenění daného objektu (BRADÁČ, 2010).

5.3 Metody zjištění administrativní ceny

5.3.1 Oceňování bytů porovnávacím způsobem – byty v budově typu J a K

Způsob oceňování bytů porovnávacím způsobem uvádí oceňovací vyhláška č. 450/2012 Sb. Konkrétně se jedná o § 25 této vyhlášky. Podle ní se 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, zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č.1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 19 tabulce č. 1 (indexové průměrné ceny za m² podlahové plochy bytu) 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:

$$CU = IPC \times I$$

CU... cena upravená za m² podlahové plochy bytu

IPC... indexová průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1

I... index cenového porovnání

U porovnávací metody se hodnotí tři složky (tzv. indexy). Jsou to index trhu s nemovitostmi (It), index polohy nemovitosti (Ip) a index konstrukce a vybavení (Iv). Vynásobením těchto tří indexů dojdeme v výsledném indexy cenového porovnání (I).

A). INDEX TRHU S NEMOVITOSTMI – It

Tento index sleduje tři faktory, kterými jsou:

- situace na trhu (stav nabídky a poptávky)
- vlastnictví nemovitosti
- vliv právních vztahů na prodejnost

B). INDEX POLOHY NEMOVITOSTI - Ip

Existuje sedm pevně daných prvků, na které se tento index zaměřuje. Těmito prvky jsou:

- poloha nemovitosti (centrum obce x okrajová část obce)
- význam lokality (preferovaná x nepreferovaná)
- okolní zástavba (parky x průmyslová zástavba)

- dopravní spojení (dostupnost z centra obce, MHD)
- parkovací možnosti (privátní parkování x omezené možnosti)
- obyvatelstvo (bezproblémové x konfliktní)
- změny v okolí (např. výstavba budoucí dálnice)

C). INDEX KONSTRUKCE A VYBAVENÍ – Iv

Index konstrukce a vybavení se zaměřuje na:

- typ stavby (zděná x panelová)
- společné části stavby (komerční prostory v domě – obchod, kadeřnictví, fitness)
- příslušenství domu (prádelna, kočárkárna, sklep...)
- umístění bytu (podlaží, s výtahem x bez výtahu)
- orientaci (okna s výhledem + na jakou světovou stranu x bez výhledu)
- příslušenství bytu (balkon, sklep x bez příslušenství)
- vytápění (ústřední x lokální) (PĚKNÁ, 2013).

5.3.2 Ocenění bytů v jiných typech budov než typu J a K – nákladový způsob ocenění

Dle vyhlášky č. 450/2002 Sb. se tento způsob oceňování se používá pro oceňování nedokončených bytů a bytů v jiné stavbě než typu J a K. Typickým příkladem tohoto bytu může být byt školníka ve škole. Cena se u takovýchto typů bytů zjistí podle vzorce:

$$CN = ZC \times K1 \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$$

CN... cena nákladová

PP... podlahová plocha

ZC... základní cena; odvíjí se od typu objektu

K1... druh konstrukce stavby

K4... vybavení stavby

K5... polohový koeficient

Ki... koeficient inflace

Kp... koeficient prodejnosti

Cena příslušenství mimo stavby se vypočte zvlášť a podíl je stejný jako podíl na společných částech domu.

5.4 Faktory ovlivňující cenu bytů

Stav bytu - stav a druh podlahy, jádro, okna, stěny, stav lodžie - zasklená..., elektrické (hliník/měď) a jiné rozvody - voda, topení

Vybavení bytu - kuchyňská linka, krb, nábytek, klimatizace...

Přítomnost příslušenství k bytu - spíž, komora, sklep...

Dispozice bytu - umístění jednotlivých místností, průchodnost pokojů, oddělená toaleta od koupelny...

Velikost bytu - velikost podílu k družstvu vyjádřená v m² všech součástí bytu + příslušenství (sklep a další)

Umístění bytu - patro (přítomnost výtahu atd.)...

Výhled z bytu - rušná ulice, zeleň, parkoviště, světové strany, na která směřují okna (nejlépe východ a jih - nejhorší je sever)

Stav, stáří a typ budovy - cihla, panel atd., rodinný dům, velká budova s mnoha vlastníky, zateplení, stav společných prostor, stav výtahu, střechy, kotelny, elektrické rozvody, schodiště, zabezpečení budovy

Společné prostory - prádelna, sušárna, kolárna, kočárkárna a další

Způsob využití společných prostor - subjekt v nájmu družstva - byt, obchůdek, kadeřnictví či firma atd. - může zvyšovat hodnotu - sníží se příspěvek do fondu anebo nemusí zvyšovat hodnotu

Způsob dodávky služeb - teplo - kotelna v domě či centrální topení, voda - dálkový vodovod, kanalizace...

Výše poplatků - za služby a energie, výše fondu oprav

Parkování - možnost parkování v lokalitě (parkovací stání v domě či před a okolo domu, garáže)

Lokalita - každá lokalita má svou cenu v porovnání s podobnou nemovitostí, hledí se na to v jaké části obce se byt nachází

Společenské uplatnění a vybavení lokality – dopravní obslužnost, školy, školky, nákupní střediska, koupaliště, sportovní areál, víceúčelová hala, tenisové kurty, dětská hřiště, kino, divadlo, restaurace, lékař...

Právní stav věci - nemovitost ve vlastnictví (tzv. osobní) či v družstevním vlastnictví (<http://www.lexireal.cz/cs/aktuality.php>).

6. Vývoj oceňování nemovitostí

Historickým oceňováním se podrobně zabývá WEIGEL (2012), který píše o jednotlivých etapách vývoje oceňování.

6.1 Oceňování nemovitostí do roku 1989

Zákonů, nařízení, novel a vyhlášek bylo v této době opravdu mnoho, proto uvádím podle mého ty nejdůležitější z nich.

6.1.1 Vládní nařízení č. 100/1933 Sb. z. a n. nebo-li odhadní řád

Jednalo se o předpis, podle kterého byly nemovitosti v duchu volných cen na trhu, regulovaných pouze nabídkou a poptávkou, spíš odhadovány než nějak přesně oceňovány. Odhadní cena nemovitostí se zjišťovala podle hodnoty prodejní, kde měl každý znalec svoji „svoji“ databázi ze svého regionu či okruhu působnosti a porovnáním oceňované nemovitosti s předešlými cenami již realizovaných prodejů dospěl k její hodnotě. Dále se odhadní cena zjišťovala podle kapitalizování ročního čistého výtěžku či výnosu nemovitosti nebo-li podle výnosové hodnoty a dále aritmetickým průměrem hodnoty prodejní (věcné) a hodnoty výnosové.

6.1.2 Nařízení vlády č. 175/1939 Sb. z. a n.

Tímto nařízením byl vydán zákaz zvyšování cen všeho zboží, tedy i nemovitostí, nad jejich stav ke dni 20.6. 1939. Těmto cenám nyní říkáme stopceny.

6.1.3 Vyhláška č. 73/1964 Sb.

Jednalo se o vyhlášku ministerstva financí ČSR o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí. Byl to jednak závazný cenový předpis pro oceňování staveb v určité přesně vymezené oblasti a jednak náhradový předpis, který řešil oceňování pro všechny druhy nemovitostí při jejich vyvlastnění občanovi nebo jiné než socialistické organizaci socialistickou organizací. Určovala ceny staveb nabývaných od občanů z jejich osobního vlastnictví (občany, socialistickými organizacemi nebo jinými než socialistickými organizacemi), dále ceny práva osobního užívání pozemků a výši a způsob náhrady při vyvlastnění za stavby v osobním vlastnictví a nemovitosti v soukromém vlastnictví (WEIGEL, 2012).

6.1.4 Zákon č. 52/1966 Sb.

Zákon o osobním vlastnictví bytů, který byl jednou novelizován zákonem č. 30/1978 Sb., byl účinný prakticky až do 30.4. 1994, kdy byl zrušen zákonem č. 72/1994 Sb. Byl to první zákon, který uzákoněním práva osobního vlastnictví bytů v obytném domě umožnil převod a přechod do vlastnictví občana. Na základě toho vznikla potřeba byty oceňovat (WEIGEL, 2012). Zákon například upravoval to, že v osobním vlastnictví může být pouze jeden byt nebo rodinný domek (BROŽ, 2011).

6.1.5 Vyhláška č. 66/1966 Sb.

Jednalo se o vyhlášku Ministerstva financí ze dne 5.8. 1966, o pomoci při výstavbě obytných domů s byty v osobním vlastnictví a o prodeji bytů z národního majetku občanům. Byla to první vyhláška k zákonu č. 52/1966 Sb., a přinesla pravidla a postup pro oceňování bytů pro jejich převod z vlastnictví státu, do osobního vlastnictví občanů. Tato vyhláška měla tři části. Druhá část této vyhlášky uváděla jednak vymezení předmětu prodeje (bytů) a jednak postup a pravidla pro oceňování bytů. Byl zde uveden předmět prodeje, cena bytu, slevy z ceny bytu a přírážky, cena místností nesloužících k bydlení, pozemek, náhrada při výkupu nebo vyvlastnění. U ceny bytu byl uveden princip ocenění bytu, tedy že cena jednotlivého bytu se stanovila sazbami za 1m² podlahové plochy bytu podle kategorií I- IV (400 Kč-1400 Kč). Dále se přihlédlo ke kvalitě příslušného bytu, k úrovni domovního vybavení, k příslušenství domu a k umístění obytného domu v obci. Pro snadnější orientaci v oceňování bytů byla vydána metodická pomůcka Cenový věštník, ročník 1978 (WEIGEL, 2012).

6.1.6 Zákon č. 30/1978 Sb.

Tento zákon měl doplnit původní už zmiňovaný zákon č. 52/1966 Sb. Z hlediska oceňování bytů šlo o usnadnění možnosti převodu bytu v domě, který byl ve vlastnictví státu v tom, že už nadále nemusely být prodány všechny byty současně, a dále o opatření ohledně práva osobního užívání pozemku pro nabyvatele bytů (WEIGEL, 2012). Při převodech bytů ze státního socialistického vlastnictví do osobního vlastnictví, se zřizovalo pro vlastníky bytů právo osobního užívání pozemku po převodu všech bytů v domě (BROŽ, 2011).

6.1.7 Vyhláška č. 47/1978 Sb.

Vyhláška č. 47/1978 Sb., o prodeji bytů z národního majetku občanům a o finanční pomoci při modernizaci zakoupených bytů nahradila původní vyhlášku č. 66/1966 Sb. a zrušila ji. Předmětem prodeje byly byty, které byly ve vlastnictví státu a ve správě národních výborů nebo jejich bytových organizací. Cena bytu se stanovila sazbami za 1 m² podlahové plochy bytu podle kategorií I-IV (600 Kč-2200 Kč) (WEIGEL, 2012).

6.1.8 Vyhláška č. 128/1984 Sb.

Vyhláška o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. Určovala způsob zjištění ceny obytných budov, staveb pro individuální rekreaci, garáží, plotů, studní, ostatních staveb a dále venkovních staveb, nedokončených staveb, pozemků a porostů. Dále určovala způsob zjištění úhrady za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhrady za dočasné užívání pozemků (WEIGEL, 2012).

6.2 Vývoj oceňování od roku 1989

6.2.1 Vyhláška č. 611/1992 Sb.

Vyhláška, díky které bylo oceňování bytů včleněno k ostatním nemovitostem do předpisu o oceňování nemovitostí. Byty se nadále oceňovaly dle ceny za 1 m² podlahové plochy bytu, avšak rozpětí cen bytů I-IV. kategorie se oproti vyhlášce č. 47/1978 změnily na 1300 Kč (tedy nejnižší sazbu za byt IV. kategorie) až 6000 Kč u bytu I. kategorie.

6.2.2 Zákon č. 72/1994 Sb.

Jak je uvedeno v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, zákonem upravuje spoluvlastnictví budovy, u něhož spoluvlastník budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Dále vznik spoluvlastnictví budovy, práva a povinnosti vlastníků bytů a nebytových prostorů, jejich vzájemné vztahy, spoluvlastnictví společných částí budovy a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů v budově ve spoluvlastnictví podle tohoto zákona.

6.2.3 Vyhláška č. 178/1994 Sb.

Dle vyhlášky ministerstva financí č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů se cena bytu nebo nebytového prostoru se vypočte jako podíl z ceny stavby zjištěné pro její druh podle ustanovení tohoto oddílu. Velikost tohoto podílu se rovná poměru podlahové plochy oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostor, do něhož se nezapočítají plochy společného příslušenství stavby.

6.2.4 Vyhláška č. 279/1997 Sb.

Podle této vyhlášky se cena bytu a cena nebytového prostoru v domě, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí jako podíl z ceny stavby:

- a). u rodinného domu se velikost podílu se rovná poměru podlahové plochy oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů v rodinném domě, do něhož se nezapočítávají plochy společných částí rodinného domu,
- b). v ostatních případech vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m² stanovenou podle typu stavby

Pro oba případy platí, že podlahová plocha balkónů se násobí koeficientem 0,17 a podlahová plocha teras koeficientem 0,10. Základní cena bytu nebo nebytového prostoru uvedená v přílohách č. 2 a 3 se násobí koeficienty K1, K4, K5, Ki a Kp podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K1 \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$$

ZCU... základní cena upravená;

ZC... základní cena podle přílohy č. 2 nebo přílohy č. 3;

K1... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce;

K4... koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu;

K5... koeficient polohový;

Ki... koeficient změny cen staveb;

Kp... koeficient prodejnosti.

6.2.5 Vyhláška č. 540/2002 Sb.

V této vyhlášce je poprvé uveden postup oceňování bytů porovnávacím

způsobem. Cena bytu ve vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v budově typu J a K, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17 tabulce č. 1 a upravenou podle odstavce 2, případně odstavce 5. Podlahová plocha balkónů se násobí koeficientem 0,17, podlahová plocha teras a sklepů, pokud nejsou místnostmi, koeficientem 0,10. Cena bytu zahrnuje jeho vybavení uvedené v příloze č. 2. Základní cena se vynásobí koeficientem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times KCP$$

ZCU... základní cena upravená za m² podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru;

ZC... základní cena;

KCP... koeficient cenového porovnání.

6.2.6 Vyhláška č. 3/2008 Sb.

Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově typu J a K, 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 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. Cena upravená se zjistí podle vzorce:

$$CU = IPC \times I$$

CU cena upravená za m² podlahové plochy bytu;

IPC... indexovaná průměrná cena;

I... index cenového porovnání.

6.2.7 Vyhláška č. 450/2012 Sb.

Vyhláškou č. 450/2012 Sb. se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Oceňování bytu je, definováno jako činnost směřující ke zjištění hodnoty nebo ceny majetku. Konkrétní postup je určen především účelem ocenění, který by měl jasně vyplývat ze zadání každého ocenění (HEŘMAN, 2005).

6.3 Postup při oceňování bytů od 1.9.1966 do 31.10.1994

Přestože se oceňování bytů v období let 1966 až 1994 řídilo několika prováděcími vyhláškami, princip a metodika ocenění zůstaly po celé toto období stejné. Tuto metodiku přibližuje metodická pomůcka Českého cenového úřadu z 1.2. 1982. Tato metodika obsahovala 3 přílohy pro oceňování bytů a to:
přílohu č. 1 - výchozí ceny a popis základního vybavení bytů
přílohu č. 2 - přírážky za lepší vybavení bytů a zohlednění pořizovacích základů
přílohu č. 3 - srážky za horší vybavení bytů.

Postup při oceňování bytů v tomto období bylo možno shrnout do těchto kroků:
Provést výpočet výměry ploch bytu, tedy jeho podlahové plochy: zvláště plochy obytných místností a i plochy příslušenství bytu (bez balkónů a bez lodžii). Součtem se získá podlahová plocha bytu. Porovnat oceňovaný byt s popisem „běžném“ bytu uvedeným v příloze č. 1, a na základě toho byt zařadit do některé z kategorie bytů I až IV. Pokud se byt prodával jeho dosavadnímu uživateli, nepřihlíželo se k úpravám, které na svůj náklad v bytě provedl. Provést výpočet podílu ploch bytu, s uvedením všech náležitostí z hlediska průkaznosti výpočtu (výměry, způsob jejich zjištění, výpočet procenta podílu). Stanovit základní sazbu za 1 m² podlahové plochy bytu, a to podle kategorie bytu. Zásadně se vycházelo z průměru cenového rozpětí pro danou kategorii bytů. Upravit tuto sazbu za 1 m² přírážkami za lepší vybavení proti „běžném“ bytu podle přílohy č. 2 a srážkami za horší provedení podle přílohy č. 3 metodické pomůcky, pokud tyto úpravy připadají v úvahu. Podle součtu „nasbíraných“ procent provést úpravu základní sazby za 1 m² podlahové plochy bytu. Provést výpočet ceny bytu, a to nejprve jeho výchozí ceny vynásobením podlahové plochy (m²) upravenou sazbou (Kčs/m²), pak odpočet opotřebení (zpravidla 1% za každý rok stáří domu, nejvýše však 70% nebo 80% - podle konkrétní vyhlášky). Při ocenění bytů podle vyhlášky č. 611/1992 Sb. samostatně ocenit příslušenství nacházející se mimo obytný dům, vypočítat hodnotu jeho podílu a připočítat ho k ceně bytu, stejně pokud se týká pozemku (WEIGEL, 2012).

7. Metodika

Zvolení bytu k ocenění

Jedním z prvních kroků před začátkem samotného ocenění byla volba samotného bytu, který jsem následně oceňovala. Zvolila jsem standardní byt, tedy byt o podlahové ploše 68 m², I. kategorie který se nachází v běžné lokalitě, nikoli v okrajové a je po částečné rekonstrukci. Tento typ bytu jsem si zvolila hlavně z důvodu následného srovnávání obvyklých cen. Zvolila jsem tedy jednotlivé výměry místností v bytě, jejich uspořádání, vybavení bytu, zanesení bytu do požadované lokality a sestavila jeho celkový popis.

Ocenění v programu Delta-NEM

Byt jsem postupně ocenila podle všech dostupných vyhlášek, které program nabízel a to jak porovnávací metodou, tak metodou nákladovou. Jelikož porovnávací metodou se začalo oceňovat až od vyhlášky č. 540/2002 Sb., začala jsem pomoci ní oceňovat až od této zmíněné vyhlášky. Do té doby jsem byt oceňovala metodou nákladovou. U každé vyhlášky jsem uvedla její znění a kroky, podle kterých jsem postupovala. Co se týče porovnávací metody, zadávala jsem jednotlivé parametry jakými například byly poloha nemovitosti, dopravní spojení, parkovací možnosti v okolí nemovitosti, typ stavby, příslušenství domu, umístění bytu v domě, vytápění bytu a mnohé další. U nákladové metody jsem posuzovala stav jednotlivých veličin, tedy zda je podstandardní, standardní, nadstandardní nebo vybavení zcela chybí. Jednotlivými veličinami byly například střecha, schody, dveře, okna, vytápění, elektroinstalace, vybavení kuchyní, výtahy a mnohé další. Veškeré výstupy z programu jsou uvedeny v části 13. Přílohy. Postupovala jsem od nejaktuálnějšího znění vyhlášky až po vyhlášku nejstarší.

Grafická část

V této části jsem pomocí grafů vykreslila vývoj ceny bytu 2+kk podle jednotlivých vyhlášek, přičemž jsem oddělila vývoj cen podle jednotlivých metod ocenění, tedy metody porovnávací a nákladové. Pro každou z metod jsem tedy vykreslila jeden graf. Na osu X jsem vynesla jednotlivá čísla oceňovacích vyhlášek, na osu Y pak zjištěné ceny, které mi v oceňovacím procesu vyšly. Dále jsem provedla srovnání obvyklých cen standardního bytu s bytem oceňovaným, které jsem

též zobrazila v grafech. Sledované období bylo od roku 2002 do roku 2008. Počátek tohoto období jsem zvolila z toho důvodu, že až od roku 2002 se začala v oceňování používat porovnávací metoda. Bohužel jsem nenašla zdroje, které by uváděly rok mladší než rok 2008.

8. Ocenění standardního bytu 2+kk – Porovnávací metoda

8.1 Popis oceňovaného bytu

Předmětem ocenění je standardní byt 2+kk v OV, v lokalitě Plzeň – Jižní předměstí. Byt se nachází ve 3. NP cihlové budovy, bez výtahu, v původním, udržovaném stavu. Celková podlahová plocha bytu je 68 m². Okna jsou dřevěná, situována směrem na východ a směřují do ulice. K využití je dvůr. Vytápění zabezpečují plynová kamna a ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. V bytě se nachází předsíní o výměře 3,48 m². Podlaha předsíně je z dlažby. Z předsíně vedou dveře do koupelny a do kuchyně. Koupelna je vybavena vanou, umyvadlem, WC, elektrickým bojlerem a místem na pračku. Celková plocha koupelny je 3,82 m². Kuchyň o velikosti 19,10 m² je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči (lednička, myčka, elektrický sporák s troubou a digestoří). V kuchyni je plovoucí podlaha. Za kuchyní se nachází další místnost, obývací pokoj. Podlaha v obývacím pokoji je plovoucí. Velikost pokoje je 25,39 m². Z obývací části vedou dveře do ložnice o výměře 16,21 m². V ložnici je plovoucí podlaha a je vybavena vestavěnými skříněmi. V domě je zaveden internet a kabelová televize. K dispozici není vlastní parkovací stání. Parkuje se v přilehlých ulicích. Je zde velmi dobrá dostupnost jak na MHD (cca 2 minuty cesty na tramvaj, trolejbus i autobus), tak i do centra (cca 10 minut pěšky na náměstí). Dále se nedaleko nachází škola, školka, nemocnice, lékař, obchodní centrum, vlakové a autobusové nádraží a další občanská vybavenost. Vhodné pro bydlení 2 osob.

8.2 Ocenění v programu Delta-NEM – porovnávací metoda

8.2.1 Vyhláška 450/2012 Sb. - § 25

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:

$$CU = IPC \times I$$

CU... cena upravená za m³ obestavěného prostoru

IPC... indexová průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1

I ... index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = It \times Ip \times Iv$$

It... index trhu s nemovitostmi

Ip... index polohy nemovitosti

Iv... index konstrukce a vybavení nemovitosti

V programu jsem nejprve vyplnila velikosti podlahových ploch místností v bytě. U bodu trh s nemovitostmi, jsem zhodnotila jednotlivé znaky a to tak, že jsem vybrala tyto skutečnosti:

- poptávka je nižší než nabídka
- stavba je na vlastním pozemku
- nejsou žádné vlivy právních vztahů na prodejnost

V dalším bodě označeným jako poloha nemovitosti, jsem též provedla hodnocení jednotlivých znaků. Když tyto znaky shrnu, zadala jsem, že se jedná o preferované, souvisle zastavěné území s výbornou dostupností centra obce a jsou zde omezené parkovací možnosti.

Co se týče hodnocení konstrukce a vybavení bytu, zde jsem zadala, že se jedná o zděnou budovu s částečným výhledem, vytápění bytu je lokální na plyn a v neposlední řadě, že se jedná o byt se zanedbanou údržbou, je zde tedy předpoklad menších stavebních úprav. Stáří stavby jsem uvedla starší než 80 let. Cena za m² mi podle této vyhlášky vyšla 14 321,98 Kč/m², výsledná zjištěná cena pak 973 894,64 Kč.

Naprosto stejný postup jsem použila u následujících vyhlášek č.387/2011Sb, 364/2010 Sb., 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 456/2008 Sb.

8.2.2 Vyhláška 387/2011 Sb. - § 25

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:

$$CU = IPC \times I$$

CU... cena upravená za m³ obestavěného prostoru

IPC... indexová průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1

I... index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = It \times Ip \times Iv$$

It... index trhu s nemovitostmi

Ip... index polohy nemovitosti

Iv... index konstrukce a vybavení nemovitosti

Cena za m²: 13 821,99 Kč/m²

Výsledná zjištěná cena: 939 895,32 Kč

8.2.3 Vyhláška 364/2010 Sb. - § 25

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:

$$CU = IPC \times I$$

CU... cena upravená za m³ obestavěného prostoru

IPC... indexová průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1

I... index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = It \times Ip \times Iv$$

It... index trhu s nemovitostmi

Ip... index polohy nemovitosti

Iv... index konstrukce a vybavení nemovitosti

Cena za m²: 13 792,11 Kč/m²

Výsledná zjištěná cena: 937 863,48 Kč

8.2.4 Vyhláška 460/2009 Sb. - § 25

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, základní cenou uvedenou v příloze č. 19 tabulce č. 1 upravenou podle odstavce 2. V základní ceně bytu je zahrnuto jeho vybavení uvedené v příloze č. 2.

Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU... základní cena upravená za m² podlahové plochy bytu

ZC... základní cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1

I... index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = I_t \times I_p \times I_v$$

I_t... index trhu s nemovitostmi

I_p... index polohy nemovitosti

I_v... index konstrukce a vybavení nemovitosti

Cena za m²: 13 850,92 Kč/m²

Výsledná zjištěná cena: 941 862,56 Kč

8.2.5 Vyhláška 456/2008 Sb. - § 25

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, základní cenou uvedenou v příloze č. 19 tabulce č. 1 upravenou podle odstavce 2. V základní ceně bytu je zahrnuto jeho vybavení uvedené v příloze č. 2.

Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I$$

ZCU... základní cena upravená za m² podlahové plochy bytu

ZC... základní cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1

I... index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = I_t \times I_p \times I_v$$

I_t ... index trhu s nemovitostmi

I_p ... index polohy nemovitosti

I_v ... index konstrukce a vybavení nemovitosti

Cena za m²: 10 725,75 Kč/m²

Výsledná zjištěná cena: 729 351 Kč

8.2.6 Vyhláška 3/2008 Sb. - § 25

Cena bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově typu J a K, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 19 tabulce č. 1 a upravenou podle odstavce 2, případně odstavce 5. Cena bytu zahrnuje jeho vybavení uvedené v příloze č. 2.

Základní cena uvedená v příloze č. 19 tabulce č. 1 se vynásobí koeficientem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times KCP$$

ZCU... základní cena upravená za m² podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru

ZC... základní cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1

KCP... koeficient cenového porovnání

V této fázi oceňování nastalo několik změn. Nově zde jak přibylo několik znaků k hodnocení, tak u některých došlo k jejich větší specifikaci při hodnocení. Uvedla jsem například, že se zde nachází:

- místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy
- je zde kompletní síť obchodů a služeb
- nalezneme zde základní školu, učňovskou školu, střední a vysokou školu
- v blízkosti je nemocnice s poliklinikou, zdravotní středisko a lékárna
- nachází se zde divadlo, muzeum, sportovní zařízení, restaurace, hotel, plavecký bazén...
- kompletní soustava úřadů včetně finančního a katastrálního úřadu, soud, policie, pošta, banka...

- nabídka pracovních možností je v dosahu veřejné dopravy

- je zde vysoká hustota obyvatel

Nově jsem uváděla i orientaci ke světovým stranám (k S-Z-V) a též v jakém se byt nalézá podlaží (2.-4.n.p. bez výtahu). Novinkou bylo také určení, zda se jedná o průměrný, dobrý či výborný byt (v mém případě jsem zvolila byt dobrý). V neposlední řadě jsem také musela určit stáří a další životnost bytu (90 a 30 let).

Takto jsem postupovala i u vyhlášek č. 76/2007 Sb., 617/2006 Sb. a č. 640/2004 Sb.

Cena za m²: 11 675,31 Kč/m²

Výsledná zjištěná cena: 793 921,08 Kč

8.2.7 Vyhláška 76/2007 Sb. - § 26

Cena bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově typu J a K, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17, tabulce č. 1 a upravenou podle odstavce 2, případně odstavce 5. Podlahová plocha balkónů se násobí koeficientem 0,17, podlahová plocha teras a sklepů, pokud nejsou místnostmi, koeficientem 0,10. Cena bytu zahrnuje jeho vybavení uvedené v příloze č. 2.

Základní cena uvedená v příloze č. 17, tabulce č. 1 se vynásobí koeficientem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times KCP$$

ZCU... základní cena upravená za m² podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru

ZC... základní cena podle přílohy č. 17 tabulky č. 1

KCP... koeficient cenového porovnání

Cena za m²: 10 258,77 Kč/m²

Výsledná zjištěná cena: 697 596,36 Kč

8.2.8 Vyhláška 617/2006 Sb. - § 26

Cena bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově typu J a K, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17, tabulce č. 1 a upravenou podle odstavce 2, případně odstavce 5. Podlahová plocha balkónů se násobí koeficientem 0,17, podlahová plocha teras a sklepů, pokud nejsou místnostmi, koeficientem 0,10. Cena bytu zahrnuje jeho vybavení uvedené v příloze č. 2.

Základní cena uvedená v příloze č. 17, tabulce č. 1 se vynásobí koeficientem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times KCP$$

ZCU... základní cena upravená za m² podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru,

ZC... základní cena podle přílohy č. 17 tabulky č. 1

KCP... koeficient cenového porovnání

Cena za m²: 10 258,77 Kč/m²

Výsledná zjištěná cena: 697 596,36 Kč

8.9 Vyhláška 640/2004 Sb. - § 26

Cena bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově typu J a K, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17, tabulce č. 1 a upravenou podle odstavce 2, případně odstavce 5. Podlahová plocha balkónů se násobí koeficientem 0,17, podlahová plocha teras a sklepů, pokud nejsou místnostmi, koeficientem 0,10. Cena bytu zahrnuje jeho vybavení uvedené v příloze č. 2.

Základní cena uvedená v příloze č. 17, tabulce č. 1 se vynásobí koeficientem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times KCP$$

ZCU... základní cena upravená za m² podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru

ZC ... základní cena podle přílohy č. 17 tabulky č. 1

KCP... koeficient cenového porovnání

Cena za m²: 7 475,39 Kč/m²

Výsledná zjištěná cena: 508 326,52 Kč

8.2.10 Vyhláška 452/2003 Sb. - § 26

Cena bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově typu J a K, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17, tabulce č. 1 a upravenou podle odstavce 2, případně odstavce 5. Podlahová plocha balkónů se násobí koeficientem 0,17, podlahová plocha teras a sklepů, pokud nejsou místnostmi, koeficientem 0,10. Cena bytu zahrnuje jeho vybavení uvedené v příloze č. 2.

Základní cena uvedená v příloze č. 17, tabulce č. 1 se vynásobí koeficientem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times KCP$$

ZCU... základní cena upravená za m² podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru

ZC... základní cena podle přílohy č. 17 tabulky č. 1

KCP... koeficient cenového porovnání

U této vyhlášky došlo pouze k bližší specifikaci, zda jde o orientaci hlavních místností na SZ-S-SV, Z-S-V, V-J-Z nebo JV-J-JZ. V mém případě jsem zvolila možnost V-J-Z.

Cena za m²: 7 664,07 Kč/m²

Výsledná zjištěná cena: 521 156,76 Kč

8.2.11 Vyhláška 540/2002 Sb. - § 26

Cena bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově typu J a K, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí vynásobením počtu m²

podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17, tabulce č. 1 a upravenou podle odstavce 2, případně odstavce 5. Podlahová plocha balkónů se násobí koeficientem 0,17, podlahová plocha teras a sklepů, pokud nejsou místnostmi, koeficientem 0,10. Cena bytu zahrnuje jeho vybavení uvedené v příloze č. 2.

Základní cena uvedená v příloze č. 17, tabulce č. 1 se vynásobí koeficientem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times KCP$$

ZCU... základní cena upravená za m² podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru

ZC... základní cena podle přílohy č. 17 tabulky č. 1

KCP... koeficient cenového porovnání

Cena za m²: 7 664,07 Kč/m²

Výsledná zjištěná cena: 521 156,76 Kč

8.3 Ocenění v programu Delta-NEM – porovnávací metoda

8.3.1 Vyhláška 325/2002 Sb. - § 13

Cena bytu a cena nebytového prostoru v domě, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí jako podíl z ceny stavby:

a). u rodinného domu podle § 5. Velikost podílu se rovná poměru podlahové plochy oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů v rodinném domě, do něhož se nezapočítávají plochy společných částí rodinného domu

b). v ostatních případech vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m² stanovenou podle typu stavby v přílohách č. 2 a 3 a upravenou podle odstavce 2. Pro oba případy platí, že podlahová plocha balkónů se násobí koeficientem 0,17 a podlahová plocha teras koeficientem 0,10

Základní cena bytu nebo nebytového prostoru uvedená v přílohách č. 2 a 3 se násobí koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K1 \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$$

ZCU... základní cena upravená

ZC... základní cena podle přílohy č. 2 nebo přílohy č. 3

K1... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4

K4... koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru

K5... koeficient polohový podle přílohy č. 13

Ki... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 32, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

Kp... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 33

Oceňování podle této a zbývajících vyhlášek č. 338/2001 Sb., 173/2000 Sb., 127/1999 Sb. a č. 279/1997 Sb. jsem prováděla metodou nákladovou. Nejprve jsem zařídila byt. Jedná se o byt v budově, zděné konstrukce, typ objektu je byt. V dalším kroku jsem hodnotila samotná vybavení. Jak už jsem uvedla v metodice, při oceňování tímto způsobem hodnotíme, zda je vybavení bytu podstandardní, standardní, nadstandardní nebo zcela chybí. U čtyř z uvedených bodů jsem uvedla hodnocení jiné než standardní. Týkalo se to oken a vytápění, zde jsem zvolila možnost podstandardní. Naopak nadstandard jsem uvedla u vnitřního vodovodu a výtah není. U zbývajících vyhlášek jsem provedla naprosto stejný postup.

Cena za m²: 5 914,34 Kč/m²

Výsledná zjištěná cena: 100 543,78 Kč

8.3.2 Vyhláška 338/2001 Sb. - § 13

Cena bytu a cena nebytového prostoru v domě, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí jako podíl z ceny stavby:

- a). u rodinného domu podle § 5. Velikost podílu se rovná poměru podlahové plochy oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů v rodinném domě, do něhož se nezapočítávají plochy společných částí rodinného domu
- b). v ostatních případech vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m² stanovenou podle typu stavby v přílohách č. 2 a 3 a upravenou podle odstavce 2. Pro oba případy platí, že

podlahová plocha balkónů se násobí koeficientem 0,17 a podlahová plocha teras koeficientem 0,10

Základní cena bytu nebo nebytového prostoru uvedená v přílohách č. 2 a 3 se násobí koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K1 \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$$

ZCU... základní cena upravená

ZC... základní cena podle přílohy č. 2 nebo přílohy č. 3

K1... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4

K4... koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru

K5 ... koeficient polohový podle přílohy č. 13

Ki... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 32, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

Kp... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 33

Cena za m²: 5 914,34 Kč/m²

Výsledná zjištěná cena: 100 543,78 Kč

8.3.3 Vyhláška 173/2000 Sb. - § 13

Cena bytu a cena nebytového prostoru v domě, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí jako podíl z ceny stavby:

a). u rodinného domu podle § 5. Velikost podílu se rovná poměru podlahové plochy oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů v rodinném domě, do něhož se nezapočítávají plochy společných částí rodinného domu

b). v ostatních případech vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m² stanovenou podle typu stavby v přílohách č. 2 a 3 a upravenou podle odstavce 2. Pro oba případy platí, že podlahová plocha balkónů se násobí koeficientem 0,17 a podlahová plocha teras koeficientem 0,10

Základní cena bytu nebo nebytového prostoru uvedená v přílohách č. 2 a 3 se násobí koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K1 \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$$

ZCU... základní cena upravená

ZC... základní cena podle přílohy č. 2 nebo přílohy č. 3

K1... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4

K4... koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru

K5... koeficient polohový podle přílohy č. 13

Ki... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 32, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

Kp... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 33

Cena za m²: 5 718,40 Kč/m²

Výsledná zjištěná cena: 97 212,80 Kč

8.3.4 Vyhláška 127/1999 Sb. - § 13

Cena bytu a cena nebytového prostoru v domě, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí jako podíl z ceny stavby:

a). u rodinného domu podle § 5. Velikost podílu se rovná poměru podlahové plochy oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů v rodinném domě, do něhož se nezapočítávají plochy společných částí rodinného domu

b). v ostatních případech vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m² stanovenou podle typu stavby v přílohách č. 2 a 3 a upravenou podle odstavce 2. Pro oba případy platí, že podlahová plocha balkónů se násobí koeficientem 0,17 a podlahová plocha teras koeficientem 0,10

Základní cena bytu nebo nebytového prostoru uvedená v přílohách č. 2 a 3 se násobí koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K1 \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$$

ZCU... základní cena upravená

ZC... základní cena podle přílohy č. 2 nebo přílohy č. 3

K1... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4

K4... koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu

K5... koeficient polohový podle přílohy č. 13

Ki... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 32, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

Kp... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 33

Cena za m²: 14 807,11 Kč/m²

Výsledná zjištěná cena: 251 720,87 Kč

8.3.5 Vyhláška 279/1997 Sb. - § 13

Cena bytu a cena nebytového prostoru v domě, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí jako podíl z ceny stavby:

a). u rodinného domu podle § 5. Velikost podílu se rovná poměru podlahové plochy oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů v rodinném domě, do něhož se nezapočítávají plochy společných částí rodinného domu

b). v ostatních případech vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m² stanovenou podle typu stavby v přílohách č. 2 a 3 a upravenou podle odstavce 2

Základní cena bytu nebo nebytového prostoru uvedená v přílohách č. 2 a 3 se násobí koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K1 \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$$

ZCU... základní cena upravená

ZC... základní cena podle přílohy č. 2 nebo přílohy č. 3

K1... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4

K4... koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu

K5... koeficient polohový podle přílohy č. 13

Ki... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 32, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

Kp... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 33

Cena za m²: 6 847,57 Kč/m²

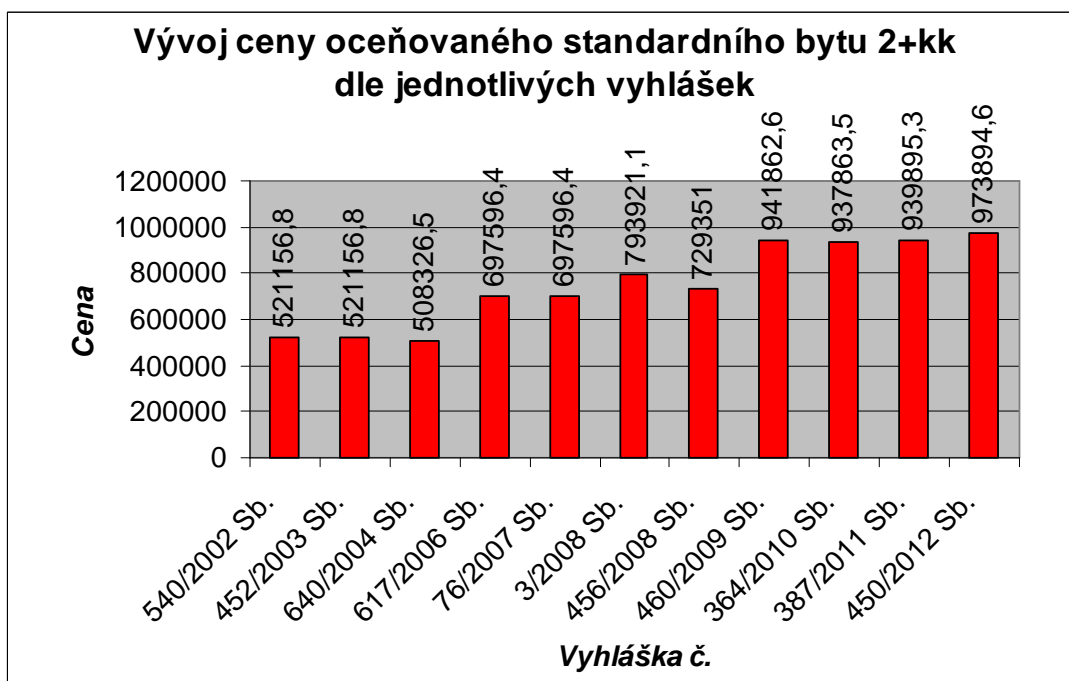
Výsledná zjištěná cena: 116 408,69 Kč

10. Vývoj ceny standardního bytu 2+kk

Oba dva grafy v této části práce jsou shrnutím výsledků z oceňovacího programu Delta-NEM, ke kterým jsem v průběhu oceňování došla. Pro lepší přehlednost jsem uvedla obě metody porovnávání zvlášť.

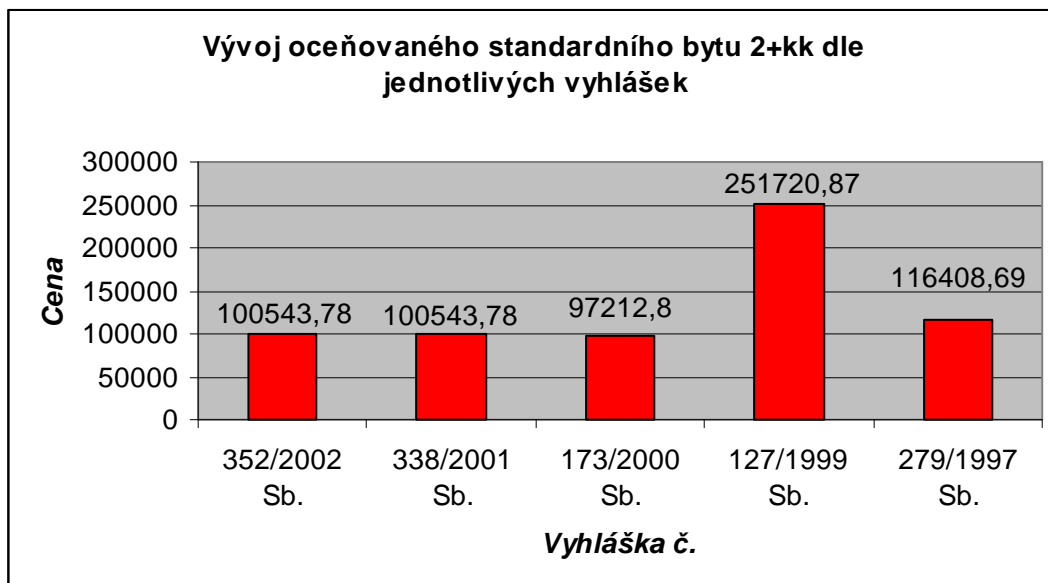
A). Porovnávací metoda

Graf č.1: Vývoj ceny oceňovaného bytu dle jednotlivých vyhlášek-porovnávací metoda



B). Nákladová metoda

Graf č.2: Vývoj ceny oceňovaného bytu dle jednotlivých vyhlášek-porovnávací metoda



11. Vývoj cen standardního bytu

11.1 Průměrná cena standardního bytu v krajích ČR v letech 2000-2008

Následující obrázek vyjadřuje vývoj průměrných cen standardního bytu v jednotlivých krajích České republiky. Takto uvedené ceny byly sestaveny na základě dlouhodobého monitoringu Institutem regionálních informací (IRI).

Obrázek č.1: Průměrná cena standardního bytu v krajích ČR v letech 2000-2008

| Kraj | Rok | | | | | | | | | Nárůst ceny 2000 - 2008 v % | Nárůst ceny 2007 - 2008 v % |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------------------------------|--------------------------------|
| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | | |
| Praha | 1166 | 1252 | 1437 | 1843 | 1855 | 1809 | 2047 | 2568 | 3268 | 180 | 27 |
| Jihočeský | 523 | 522 | 560 | 653 | 733 | 736 | 777 | 862 | 1196 | 128 | 39 |
| Jihomoravský | 684 | 706 | 787 | 989 | 993 | 982 | 1121 | 1419 | 1851 | 171 | 30 |
| Karlovarský | 485 | 481 | 557 | 673 | 744 | 708 | 730 | 823 | 1094 | 126 | 33 |
| Královéhradecký | 531 | 556 | 623 | 727 | 793 | 779 | 843 | 1073 | 1443 | 172 | 34 |
| Liberecký | 401 | 411 | 481 | 580 | 641 | 647 | 766 | 1013 | 1273 | 218 | 26 |
| Moravskoslezský | 312 | 303 | 329 | 406 | 489 | 475 | 600 | 767 | 1209 | 288 | 58 |
| Olomoucký | 462 | 441 | 504 | 650 | 721 | 762 | 845 | 1041 | 1408 | 205 | 35 |
| Pardubický | 496 | 520 | 556 | 681 | 819 | 793 | 850 | 1021 | 1434 | 189 | 40 |
| Plzeňský | 562 | 547 | 609 | 788 | 886 | 895 | 990 | 1167 | 1531 | 172 | 31 |
| Středočeský | 580 | 601 | 661 | 810 | 959 | 970 | 1048 | 1333 | 1753 | 202 | 32 |
| Ústecký | 242 | 213 | 220 | 267 | 334 | 370 | 398 | 438 | 696 | 188 | 59 |
| Vysočina | 526 | 520 | 548 | 644 | 731 | 760 | 813 | 966 | 1295 | 146 | 34 |
| Zlínský | 533 | 546 | 591 | 695 | 814 | 833 | 917 | 1165 | 1489 | 179 | 28 |

Pozn.: Ceny jsou uvedeny v tisících Kč

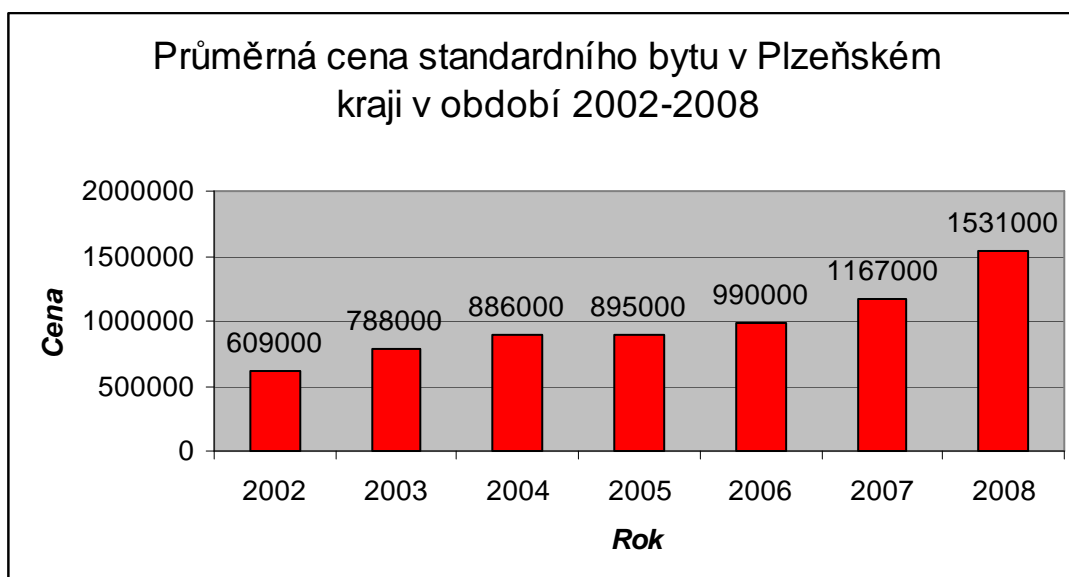
Zdroj:

http://www.disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/ceny_bytu_najmy_Hadlac.pdf

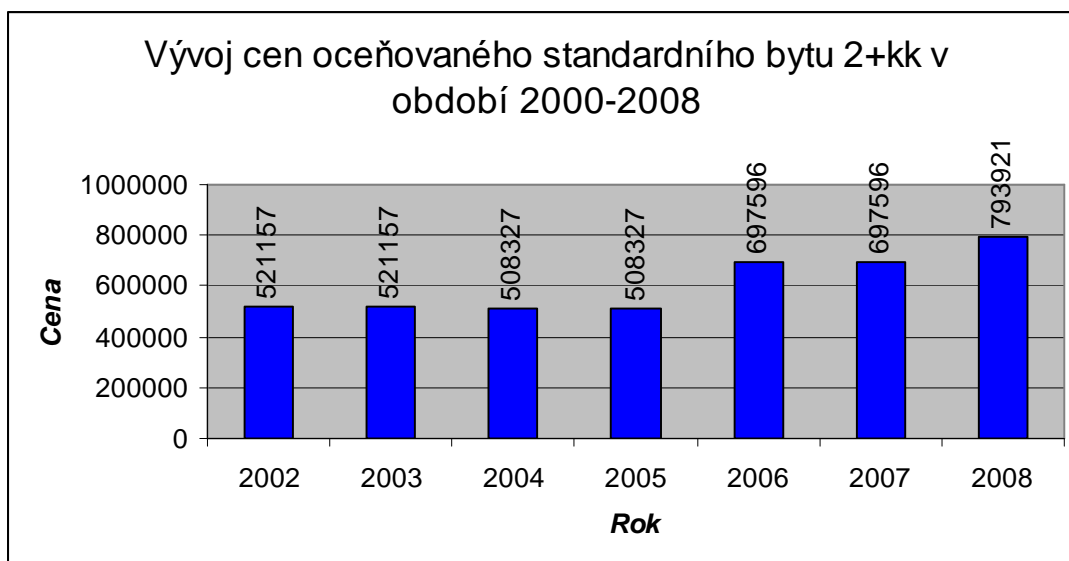
11.2 Srovnání vývoje cen standardního bytu

V grafu č.3 jsou vykresleny průměrné ceny standardního bytu. Jelikož se oceňovaný byt nalézá v Plzni, vytvořila jsem graf z hodnot uvedených v obrázku č.1 pod názvem Plzeňský kraj. Graf č.4 je vyjádřením vývoje cen oceňovaného bytu 2+kk. Oba grafy jsou zaměřeny na již zmiňované období 2002-2008.

Graf č.3: Průměrná cena standardního bytu v Plzeňském kraji



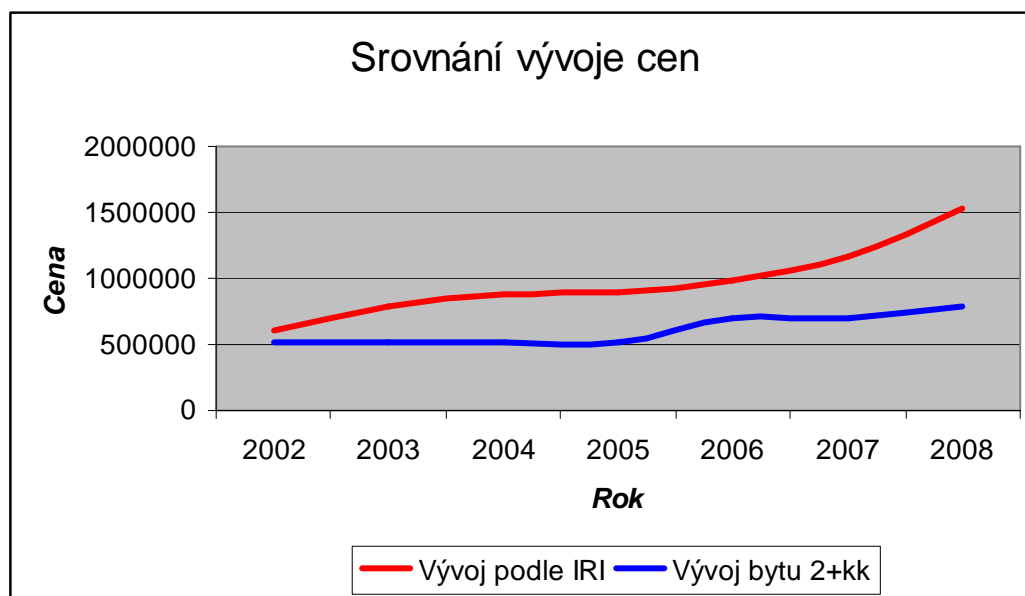
Graf č.4: Vývoj cen oceňovaného standardního bytu



12. Výsledky

V této části práce dochází ke srovnání vývoje cen obou zmiňovaných standardních bytů. Tyto vývoje jsou vyjádřeny v grafu č.5.

Graf č.5: Srovnání vývoje cen oceňovaného standardního bytu a standardního bytu dle IRI



Ve výsledném grafu srovnání vývoje cen můžeme vidět, že křivka u mnou oceňovaného bytu se od roku 2002 do roku 2005 téměř nemění. Je to z toho důvodu, že rozdíl mezi cenami bytu byl pouze minimální. Naproti tomu v období let 2005-2006 došlo k mírnému vzestupu křivky. V této době cena za oceňovaný byt vzrostla o více než 100 000 Kč. K další stagnaci dochází v letech 2006-2007. Ke slabému vzrůstu došlo opět v roce 2008, kde se cena navýšila o necelých 100 000 Kč. Co se týče vývoje cen podle IRI, křivka se v prvních třech letech mírně zvyšuje. Je to tím, že rozdíly v cenách jsou o něco málo větší než u mnou oceňovaného bytu. V letech 2004-2005 se křivka IRI stejně tak jako křivka oceňovaného bytu nemění. V další části vývoje, v letech 2006-2007 můžeme vidět opět mírný vzestup cen. K největšímu zlomu dochází v roce 2007-2008, kdy došlo k největšímu zvýšení ceny. Nárůst ceny v tomto období byl větší než 350 000 Kč.

13. Závěr

Cílem této diplomové práce bylo ocenit, okomentovat a vyhodnotit vývoj cen oceňovaného bytu. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

Oceňovaný byt se nachází v Plzni, konkrétně v blízkém centru města. Provedla jsem kompletní ocenění tohoto bytu a použila jsem k tomu všechny postupně vydané vyhlášky, které se oceňování bytů týkaly. Bytem jsem zvolila byt standardní, jelikož mi sloužil k lepšímu porovnávání a hlavně k přesnějšímu srovnávání vývoje cen. Veškeré ocenění jsem provedla v programu Delta-NEM, ve kterém jsme se učili pracovat při hodinách oceňování. Práce v programu Delta-NEM rozhodně přispěla k rozšíření mých znalostí. I když mi ze začátku chvíli trvalo než jsem se v programu pořádně zorientovala. Postupem času jsem ale zjistila, že program má sice svá proti, ale rozhodně má více pro. Práce v něm nakonec nebyla nijak složitá ba naopak. Jednotlivé znaky hodnocení se často opakovaly, což mou práci značně urychlovalo. Určitě bych se nebránila další práci v Delta-NEM.

Co se týče dojmů při postupném vypracovávání mé diplomové práce, jsem určitě ráda za novou zkušenost, která mi byla nabídnuta. Celkově jsem měla jak k vypracování teoretické, tak i praktické části dostatek zdrojů, ze kterých jsem mohla čerpat. Též si myslím, že tato činnost je v oboru který studuji, tedy v oboru Pozemkové úpravy a převody nemovitostí, velmi užitečná a přínosná.

14. Seznam použitých zdrojů

Odborná literatura:

BRADÁČ, A., FIALA J.: Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. Praha : Linde, 2004. 743 s. ISBN 80-7201-441-2

BRADÁČ, A.: Soudní znaleství. Brno : Cerm, 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8

BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí. Brno : CERM, 2008. 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5

BROŽ, I.: Soudní znaleství. Praha : České vysoké učení technické v Praze, 2011. 71 s. ISBN 978-80-01-04854-2

DROZEN, F. a kol.: Oceňování majetku. Praha: VŠE, 1997. 117 s. ISBN 80-7079-932-3

HÁLEK, V.: Oceňování majetku v praxi. Bratislava : DonauMedia, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7

HERALOVÁ, R.: Oceňování nemovitostí. Praha : Česká technika - nakladatelství ČVUT, 2008. 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4

HEŘMAN, J.: Oceňování nemovitostí. Praha : Oeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4

HÜTTER, D.: Základy oceňování nemovitostí. Brno : Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010. 59 s. ISBN 978-80-904261-5-3

KOKOŠKA, J.: Oceňování nemovitostí. Díl III., Oceňování obvyklou cenou. Praha : Arch, 2000. 202 s. ISBN 80-86165-23-X

PĚKNÁ, D.: Přednáška z předmětu oceňování nemovitostí, 2013

WEIGEL, L.: Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů : na území České republiky (1897-1994). Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2012. 247 s. ISBN 978-80-7204-652-2

ZAZVONIL, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha : Ceduk, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2

ŽÍTEK, V.: Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů. Brno : Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, 2004. 91 s. ISBN 80-210-3348-7

Elektronické zdroje:

<http://www.dashofer.cz/>

http://www.disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/ceny_bytu_najmy_Hadlac.pdf

<http://www.lexireal.cz/cs/aktuality.php>

Zákony, vyhlášky, standardy a normy:

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 526/ 1990 Sb., o cenách

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví

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

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

Vyhláška č. 611/1992 Sb., vyhláška ministerstva financí České republiky, kterou se mění a doplňuje vyhláška ministerstva financí České republiky č. 393/1991 Sb.

Vyhláška č. 178/1994 Sb., vyhláška Ministerstva financí o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů

Vyhláška č. 279/1997 Sb., vyhláška Ministerstva financí, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Vyhláška č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu

Vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

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. 450/2012 Sb., Vyhláška, kterou se mění 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 pozdějších předpisů

IVSC, The International Valuation Standards Council, Londýn, 1981

ČSN 73 4301 Obytné budovy

15. Seznam použitých zkratek

IRI - Institut regionálních informací

16. Přehled obrázků a grafů

Obrázek č.1: Průměrná cena standardního bytu v krajích ČR v letech 2000-2008 (str. 51)

Graf č.1: Vývoj ceny oceňovaného bytu dle jednotlivých vyhlášek-porovnávací metoda (str. 49)

Graf č.2: Vývoj ceny oceňovaného bytu dle jednotlivých vyhlášek-nákladová metoda (str. 50)

Graf č.3: Průměrná cena standardního bytu v Plzeňském kraji (str. 52)

Graf č.4: Vývoj cen oceňovaného standardního bytu (str. 52)

Graf č.5: Srovnání vývoje cen oceňovaného standardního bytu a standardního bytu dle IRI (str. 53)

17. Přílohy

V přílohách jsou uvedeny výstupy oceňovaného bytu, které jsem získala v programu Delta-NEM v průběhu oceňování. Jsou seřazené od nejaktuálnějšího znění vyhlášky, tedy od vyhlášky č. 450/2012 Sb. po vyhlášku č. 279/1997 Sb..

a) Vyhláška 450/2012 Sb. – § 25**Podlahové plochy bytu (PP):**

| | | |
|---------------|---|----------------------|
| Předsíň | | 3,48 m ² |
| Koupelna+WC | + | 3,82 m ² |
| Kuchyně | + | 19,10 m ² |
| Obývací pokoj | + | 25,39 m ² |
| Ložnice | + | 16,21 m ² |
| | = | 68,00 m ² |

Podlahové plochy bytu – celkem:**Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:****Kraj:** Plzeňský**Obec:** Plzeň**Počet obyvatel:** 167 302**Indexovaná prům. cena (IPC):** 28 759,- Kč/m²**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a, tabulka č. 1

| Popis znaku | Hodnocení znaku | T _i |
|--|--|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi | II. Poptávka nižší než nabídka | -0,05 |
| 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 + ∑ _{i=1} T _i): | 0,950 | |

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|---|---|----------------|
| 1 Poloha nemovitosti | III. Souvisle zastavěné území obce | 0,00 |
| 2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu | III. Preferované | 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 | III. Výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení | 0,02 |
| 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 | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |
| 8 | | |
| Index polohy (I _P = 1 + ∑ _{i=1} P _i): | 0,990 | |

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

| Popis znaku | Hodnocení znaku | V _i |
|-----------------------|--|----------------|
| 1 Typ stavby | IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná | 0,10 |
| 2 Společné části domu | I. Žádné z dále uvedených | -0,01 |
| 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 | I. Standardní vybavení, bez dalších prostor | -0,03 |
| 8 Vytápění bytu | II. Lokální na elektřinu nebo plyn | -0,02 |
| 9 Kriterium jinde neuvedené | III. Bez vlivu na cenu | 0,00 |
| 10 Stavebně-technický stav | III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | 0,85* |
| * Kategorie stavby: E - starší než 80 let | | |
| Hodnota koeficientu (<i>s</i>) pro úpravu V_{10} : | | 0,6 |
| | 9 | |
| Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): | | 0,530 |
| Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): | $0,950 \times 0,990 \times 0,530 =$ | 0,498 |
| Cena upravená ($CU = IPC \times I$): | $28\,759,- \times 0,498 =$ | 14 321,98 Kč/m ² |
| Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): | $68,00 \times 14\,321,98 =$ | 973 894,64 Kč |
| Vyhláška 450/2012 Sb. – zjištěná cena: | | 973 894,64 Kč |

b) Vyhláška 387/2011 Sb. – § 25**Podlahové plochy bytu (PP):**

| | | |
|---------------|---|----------------------|
| Předsíň | | 3,48 m ² |
| Koupelna+WC | + | 3,82 m ² |
| Kuchyně | + | 19,10 m ² |
| Obývací pokoj | + | 25,39 m ² |
| Ložnice | + | 16,21 m ² |
| | = | 68,00 m ² |

Podlahové plochy bytu – celkem:**Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:****Kraj:** Plzeňský**Obec:** Plzeň**Počet obyvatel:** 167 302**Indexovaná prům. cena (IPC):** 27 755,- Kč/m²**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a, tabulka č. 1

| Popis znaku | Hodnocení znaku | T _i |
|--|--|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi | II. Poptávka nižší než nabídka | -0,05 |
| 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 ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$): | 0,950 | |

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--|---|----------------|
| 1 Poloha nemovitosti | III. Souvisle zastavěné území obce | 0,00 |
| 2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu | III. Preferované | 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 | III. Výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení | 0,02 |
| 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 | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |
| | 8 | |
| Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$): | 0,990 | |

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

| Popis znaku | Hodnocení znaku | V _i |
|-----------------------|--|----------------|
| 1 Typ stavby | IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná | 0,10 |
| 2 Společné části domu | I. Žádné z dále uvedených | -0,01 |
| 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 | I. Standardní vybavení, bez dalších prostor | -0,03 |
| 8 Vytápění bytu | II. Lokální na elektřinu nebo plyn | -0,02 |
| 9 Kriterium jinde neuvedené | III. Bez vlivu na cenu | 0,00 |
| 10 Stavebně-technický stav | III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | 0,85* |
| * Kategorie stavby: E - starší než 80 let | | |
| Hodnota koeficientu (<i>s</i>) pro úpravu V_{10} : | | 0,6 |
| | 9 | |
| Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): | | 0,530 |
| Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): | $0,950 \times 0,990 \times 0,530 =$ | 0,498 |
| Cena upravená ($CU = IPC \times I$): | $27\,755,- \times 0,498 =$ | 13 821,99 Kč/m ² |
| Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): | $68,00 \times 13\,821,99 =$ | 939 895,32 Kč |
| Vyhláška 387/2011 Sb. – zjištěná cena: | | 939 895,32 Kč |

c) Vyhláška 364/2010 Sb. – § 25**Podlahové plochy bytu (PP):**

| | | |
|---------------|---|----------------------|
| Předsíň | | 3,48 m ² |
| Koupelna+WC | + | 3,82 m ² |
| Kuchyně | + | 19,10 m ² |
| Obývací pokoj | + | 25,39 m ² |
| Ložnice | + | 16,21 m ² |
| | = | 68,00 m ² |

Podlahové plochy bytu – celkem:**Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:****Kraj:** Plzeňský**Obec:** Plzeň**Počet obyvatel:** 167 302**Indexovaná prům. cena (IPC):** 27 695,- Kč/m²**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a, tabulka č. 1

| Popis znaku | Hodnocení znaku | T _i |
|--|--|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi | II. Poptávka nižší než nabídka | -0,05 |
| 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 ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$): | 0,950 | |

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--|---|----------------|
| 1 Poloha nemovitosti | III. Souvisle zastavěné území obce | 0,00 |
| 2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu | III. Preferované | 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 | III. Výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení | 0,02 |
| 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 | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |
| | 8 | |
| Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$): | 0,990 | |

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

| Popis znaku | Hodnocení znaku | V _i |
|-----------------------|--|----------------|
| 1 Typ stavby | IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná | 0,10 |
| 2 Společné části domu | I. Žádné z dále uvedených | -0,01 |
| 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 | I. Standardní vybavení, bez dalších prostor | -0,03 |
| 8 Vytápění bytu | II. Lokální na elektřinu nebo plyn | -0,02 |
| 9 Kriterium jinde neuvedené | III. Bez vlivu na cenu | 0,00 |
| 10 Stavebně-technický stav | III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | 0,85* |
| * Kategorie stavby: E - starší než 80 let | | |
| Hodnota koeficientu (<i>s</i>) pro úpravu V_{10} : | | 0,6 |
| | 9 | |
| Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): | | 0,530 |
| Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): | $0,950 \times 0,990 \times 0,530 =$ | 0,498 |
| Cena upravená ($CU = IPC \times I$): | $27\,695,- \times 0,498 =$ | 13 792,11 Kč/m ² |
| Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): | $68,00 \times 13\,792,11 =$ | 937 863,48 Kč |
| Vyhláška 364/2010 Sb. – zjištěná cena: | | 937 863,48 Kč |

d) Vyhláška 460/2009 Sb. – § 25**Podlahové plochy bytu (PP):**

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Předsíň | | 3,48 m ² |
| Koupelna+WC | + | 3,82 m ² |
| Kuchyně | + | 19,10 m ² |
| Obývací pokoj | + | 25,39 m ² |
| Ložnice | + | 16,21 m ² |
| Podlahové plochy bytu – celkem: | = | 68,00 m² |

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:**Kraj:** Plzeňský**Obec:** Plzeň**Počet obyvatel:** 167 302**Základní cena (ZC):** 23 516,- Kč/m²**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a, tabulka č. 1

| Popis znaku | Hodnocení znaku | T_i |
|--|--|----------------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi | II. Poptávka nižší než nabídka | -0,05 |
| 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 ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^n T_i$): | 0,950 | |

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P_i |
|--|---|----------------------|
| 1 Poloha nemovitosti | III. Souvisle zastavěné území obce | 0,00 |
| 2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu | III. Preferované | 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 | III. Výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení | 0,20 |
| 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 | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |
| 8 | | |
| Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i$): | 1,170 | |

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

| Popis znaku | Hodnocení znaku | V_i |
|-----------------------|--|----------------------|
| 1 Typ stavby | IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná | 0,10 |
| 2 Společné části domu | I. Žádné z dále uvedených | -0,01 |
| 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 | I. Standardní vybavení, bez dalších prostor | -0,03 |
| 8 Vytápění bytu | II. Lokální na elektřinu nebo plyn | -0,02 |
| 9 Kriterium jinde neuvedené | III. Bez vlivu na cenu | 0,00 |
| 10 Stavebně-technický stav | III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | 0,85* |
| * Kategorie stavby: E - starší než 80 let | | |
| Hodnota koeficientu (<i>s</i>) pro úpravu V_{10} : | | 0,6 |
| | | 9 |
| Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): | | 0,530 |
| Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): | $0,950 \times 1,170 \times 0,530 =$ | 0,589 |
| Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I$): | $23\,516,- \times 0,589 =$ | 13 850,92 Kč/m ² |
| Určení porovnávací hodnoty ($PP \times ZCU$): | $68,00 \times 13\,850,92 =$ | 941 862,56 Kč |
| Vyhláška 460/2009 Sb. – zjištěná cena: | | 941 862,56 Kč |

e) Vyhláška 456/2008 Sb. – § 25**Podlahové plochy bytu (PP):**

| | | |
|---------------|---|----------------------|
| Předsíň | | 3,48 m ² |
| Koupelna+WC | + | 3,82 m ² |
| Kuchyně | + | 19,10 m ² |
| Obývací pokoj | + | 25,39 m ² |
| Ložnice | + | 16,21 m ² |
| | = | 68,00 m ² |

Podlahové plochy bytu – celkem:**Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:****Kraj:** Plzeňský**Obec:** Plzeň**Počet obyvatel:** 167 302**Základní cena (ZC):** 21 979,- Kč/m²**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a, tabulka č. 1

| Popis znaku | Hodnocení znaku | T _i |
|--|--|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi | II. Poptávka nižší než nabídka | -0,05 |
| 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 ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$): | 0,950 | |

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P _i |
|--|---|----------------|
| 1 Poloha nemovitosti | III. V souvisle zastavěném území | 0,00 |
| 2 Místní obliba v obci nebo v oblasti | III. Preferované | 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 Veřejná doprava | III. Dobrá dostupnost centra města nebo centrum města bez možnosti privátního parkovací v okolí nemovitosti | 0,00 |
| 5 Obyvatelstvo | II. Bezproblémové okolí | 0,00 |
| 6 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti | III. Bez vlivu | 0,00 |
| 7 Vlivy neuvedené | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |
| | 7 | |
| Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^7 P_i$): | 0,970 | |

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

| Popis znaku | Hodnocení znaku | V _i |
|------------------------|--|----------------|
| 1 Typ stavby | IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná | 0,10 |
| 2 Společné části domu | I. Žádné z dále uvedených | -0,01 |
| 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 | I. Standardní vybavení, bez dalších prostor | -0,03 |
| 8 Vytápění bytu | II. Lokální na elektřinu nebo plyn | -0,02 |
| 9 Kriterium jinde neuvedené | III. Bez vlivu na cenu | 0,00 |
| 10 Stavebně-technický stav | III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | 0,85* |
| * Kategorie stavby: E - starší než 80 let | | |
| Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : | | 0,6 |
| | | 9 |
| Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): | | 0,530 |
| Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): | $0,950 \times 0,970 \times 0,530 =$ | 0,488 |
| Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I$): | $21\,979,- \times 0,488 =$ | 10 725,75 Kč/m ² |
| Určení porovnávací hodnoty ($PP \times ZCU$): | $68,00 \times 10\,725,75 =$ | 729 351,- Kč |
| Vyhláška 456/2008 Sb. – zjištěná cena: | | 729 351,- Kč |

f) Vyhláška 3/2008 Sb. – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Předsíň | | 3,48 m ² |
| Koupelna+WC | + | 3,82 m ² |
| Kuchyně | + | 19,10 m ² |
| Obývací pokoj | + | 25,39 m ² |
| Ložnice | + | 16,21 m ² |
| Podlahové plochy bytu – celkem: | = | 68,00 m² |

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 90 roků

Předpokládaná další životnost: 30 roků

Opotřebení: $100 \times 90 / (90 + 30) = 75,0 \%$

Určení základní ceny za m² a koeficientu cenového rozpětí:

Kraj: Plzeňský

Obec: Plzeň

Počet obyvatel: 167 302

Určení dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Základní cena (ZC): 10 179,- Kč/m²

Koeficient cenového rozpětí (K_{CR}): 0,50

Hodnocení znaků:

| Popis znaku | Váha (v _n) | Hodnocení znaku | K _{CPn} |
|---------------------------------|---------------------------|---|------------------|
| 1 Trh s byty | 10 | II. Poptávka je nižší než nabídka | 0,750 |
| 2 Poloha budovy v obci | 9 | V. Preferované sídelní útvary, centra obcí | 1,500 |
| 3 Převládající zástavba v okolí | 8 | II. Střední výroba a sklady bez výrazně škodlivých vlivů na okolí sousedství silnic s kamionovou a nákladní dopravou atd. | 0,750 |
| 4 Inženýrské sítě | 9 | V. Elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon, dálkové topení, kabelová televize | 1,500 |
| 5 Doprava | 8 | IV. Místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy | 1,250 |
| 6 Obchod a služby | 8 | V. Kompletní síť obchodů a služeb | 1,500 |
| 7 Školství | 5 | V. Základní škola, učňovská škola, střední škola, vysoká škola atd. | 1,500 |
| 8 Zdravotnictví | 7 | V. Nemocnice s poliklinikou, zdravotní středisko, lékárna | 1,500 |
| 9 Kultura, sport, ubytování | 5 | V. Divadlo, museum, koncertní sál, sportovní zařízení, výstavní síň, restaurace, vinárna, kavárna, hotel, plavecký bazén atd. | 1,500 |
| 10 Úřady případně v části obce | 3 | V. Kompletní soustava úřadů, vč. finančního a katastrálního, soud, policie, pošta, banka, pojišťovna, apod. | 1,500 |
| 11 Pracovní možnosti | 7 | IV. Kompletní nabídka pracovních možností v dosahu veřejné dopravy | 1,250 |
| 12 Životní prostředí | 8 | III. Zvýšená hlučnost a prašnost od dopravy | 1,000 |
| 13 Přírodní lokalita | 5 | III. Les nebo park ve vzdálenosti do 1000 m | 1,000 |
| 14 Změna v zástavbě | 2 | III. Beze změny | 1,000 |
| 15 Příslušenství budovy | 4 | III. Bez dopadu na cenu bytu | 1,000 |
| 16 Typ stavby | 5 | IV. Zděná | 1,250 |

| | | | |
|----------------------------------|----|---|-------|
| 17 Obyvatelstvo | 6 | III. Vysoká hustota obyvatel (zahuštění bývalé sídlištní zástavby, centra měst) | 1,000 |
| 18 Vybavení bytu | 10 | II. Lokální vytápění (mimo TP), TUV, elektřina, částečné příslušenství | 0,750 |
| 19 Orientace ke světovým stranám | 8 | II. Orientace hlavních místností k Z-S-V nebo jen k V | 0,750 |
| 20 Poloha bytu v domě (podlaží) | 7 | III. Ve 2.až 4.n.p. podlaží, bez výtahu, částečný pohled do dvora, část. střešní okna | 1,000 |
| 21 Mimořádné příslušenství bytu | 1 | II. Bez mimořádného příslušenství | 0,750 |
| 22 Posouzení širších vztahů | 10 | IV. Dobrý byt | 1,250 |

$$K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{22} (K_{CPn} \times v_n)}{\sum_{n=1}^{22} v_n}$$

Koeficient cenového porovnání (K_{CP}): 1,147
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_{CP}$): 11 675,31 Kč/m²
Určení porovnávací hodnoty ($PP \times ZCU$): 68,00 × 11 675,31 = **793 921,08 Kč**

Vyhláška 3/2008 Sb. – zjištěná cena: **793 921,08 Kč**

g) Vyhláška 76/2007 Sb. – § 26**Podlahové plochy bytu (PP):**

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Předsíň | | 3,48 m ² |
| Koupelna+WC | + | 3,82 m ² |
| Kuchyně | + | 19,10 m ² |
| Obývací pokoj | + | 25,39 m ² |
| Ložnice | + | 16,21 m ² |
| Podlahové plochy bytu – celkem: | = | 68,00 m² |

Výpočet opotřebení lineární metodou:**Stáří:** 90 roků**Předpokládaná další životnost:** 30 roků**Opotřebení:** $100 \times 90 / (90 + 30) = 75,0 \%$ **Určení základní ceny za m² a koeficientu cenového rozpětí:****Kraj:** Plzeňský**Obec:** Plzeň**Počet obyvatel:** 167 302

Určení dle přílohy č. 17, tabulky č. 1:

Základní cena (ZC): 8 944,- Kč/m²**Koeficient cenového rozpětí (K_{CR}):** 0,50**Hodnocení znaků:**

| Popis znaku | Váha (v _n) | Hodnocení znaku | K _{CPn} |
|---------------------------------|---------------------------|---|------------------|
| 1 Trh s byty | 10 | II. Poptávka je nižší než nabídka | 0,750 |
| 2 Poloha budovy v obci | 9 | V. Preferované sídelní útvary, centra obcí | 1,500 |
| 3 Převládající zástavba v okolí | 8 | II. Střední výroba a sklady bez výrazně škodlivých vlivů na okolí sousedství silnic s kamionovou a nákladní dopravou atd. | 0,750 |
| 4 Inženýrské sítě | 9 | V. Elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon, dálkové topení, kabelová televize | 1,500 |
| 5 Doprava | 8 | IV. Místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy | 1,250 |
| 6 Obchod a služby | 8 | V. Kompletní síť obchodů a služeb | 1,500 |
| 7 Školství | 5 | V. Základní škola, učňovská škola, střední škola, vysoká škola atd. | 1,500 |
| 8 Zdravotnictví | 7 | V. Nemocnice s poliklinikou, zdravotní středisko, lékárna | 1,500 |
| 9 Kultura, sport, ubytování | 5 | V. Divadlo, museum, koncertní sál, sportovní zařízení, výstavní síň, restaurace, vinárna, kavárna, hotel, plavecký bazén atd. | 1,500 |
| 10 Úřady případně v části obce | 3 | V. Kompletní soustava úřadů, vč. finančního a katastrálního, soud, policie, pošta, banka, pojišťovna, apod. | 1,500 |
| 11 Pracovní možnosti | 7 | IV. Kompletní nabídka pracovních možností v dosahu veřejné dopravy | 1,250 |
| 12 Životní prostředí | 8 | III. Zvýšená hlučnost a prašnost od dopravy | 1,000 |
| 13 Přírodní lokalita | 5 | III. Les nebo park ve vzdálenosti do 1000 m | 1,000 |
| 14 Změna v zástavbě | 2 | III. Beze změny | 1,000 |
| 15 Příslušenství budovy | 4 | III. Bez dopadu na cenu bytu | 1,000 |
| 16 Typ stavby | 5 | IV. Zděná | 1,250 |

| | | | |
|----------------------------------|----|---|-------|
| 17 Obyvatelstvo | 6 | III. Vysoká hustota obyvatel (zahuštění bývalé sídlištní zástavby, centra měst) | 1,000 |
| 18 Vybavení bytu | 10 | II. Lokální vytápění (mimo TP), TUV, elektřina, částečné příslušenství | 0,750 |
| 19 Orientace ke světovým stranám | 8 | II. Orientace hlavních místností k Z-S-V nebo jen k V | 0,750 |
| 20 Poloha bytu v domě (podlaží) | 7 | III. Ve 2.až 4.n.p. podlaží, bez výtahu, částečný pohled do dvora, část. střešní okna | 1,000 |
| 21 Mimořádné příslušenství bytu | 1 | II. Bez mimořádného příslušenství | 0,750 |
| 22 Posouzení širších vztahů | 10 | IV. Dobrý byt | 1,250 |

$$K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{22} (K_{CPn} \times v_n)}{\sum_{n=1}^{22} v_n}$$

Koeficient cenového porovnání (K_{CP}): 1,147
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_{CP}$): 10 258,77 Kč/m²
Určení porovnávací hodnoty ($PP \times ZCU$): 68,00 × 10 258,77 = **697 596,36 Kč**

Vyhláška 76/2007 Sb. – zjištěná cena: **697 596,36 Kč**

h) Vyhláška 617/2006 Sb. – § 26

Podlahové plochy bytu (PP):

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Předsíň | | 3,48 m ² |
| Koupelna+WC | + | 3,82 m ² |
| Kuchyně | + | 19,10 m ² |
| Obývací pokoj | + | 25,39 m ² |
| Ložnice | + | 16,21 m ² |
| Podlahové plochy bytu – celkem: | = | 68,00 m² |

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 90 roků

Předpokládaná další životnost: 30 roků

Opotřebení: $100 \times 90 / (90 + 30) = 75,0 \%$

Určení základní ceny za m² a koeficientu cenového rozpětí:

Kraj: Plzeňský

Obec: Plzeň

Počet obyvatel: 167 302

Určení dle přílohy č. 17, tabulky č. 1:

Základní cena (ZC): 8 944,- Kč/m²

Koeficient cenového rozpětí (K_{CR}): 0,50

Hodnocení znaků:

| Popis znaku | Váha (v _n) | Hodnocení znaku | K _{CPn} |
|---------------------------------|---------------------------|---|------------------|
| 1 Trh s byty | 10 | II. Poptávka je nižší než nabídka | 0,750 |
| 2 Poloha budovy v obci | 9 | V. Preferované sídelní útvary, centra obcí | 1,500 |
| 3 Převládající zástavba v okolí | 8 | II. Střední výroba a sklady bez výrazně škodlivých vlivů na okolí sousedství silnic s kamionovou a nákladní dopravou atd. | 0,750 |
| 4 Inženýrské sítě | 9 | V. Elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon, dálkové topení, kabelová televize | 1,500 |
| 5 Doprava | 8 | IV. Místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy | 1,250 |
| 6 Obchod a služby | 8 | V. Kompletní síť obchodů a služeb | 1,500 |
| 7 Školství | 5 | V. Základní škola, učňovská škola, střední škola, vysoká škola atd. | 1,500 |
| 8 Zdravotnictví | 7 | V. Nemocnice s poliklinikou, zdravotní středisko, lékárna | 1,500 |
| 9 Kultura, sport, ubytování | 5 | V. Divadlo, museum, koncertní sál, sportovní zařízení, výstavní síň, restaurace, vinárna, kavárna, hotel, plavecký bazén atd. | 1,500 |
| 10 Úřady případně v části obce | 3 | V. Kompletní soustava úřadů, vč. finančního a katastrálního, soud, policie, pošta, banka, pojišťovna, apod. | 1,500 |
| 11 Pracovní možnosti | 7 | IV. Kompletní nabídka pracovních možností v dosahu veřejné dopravy | 1,250 |
| 12 Životní prostředí | 8 | III. Zvýšená hlučnost a prašnost od dopravy | 1,000 |
| 13 Přírodní lokalita | 5 | III. Les nebo park ve vzdálenosti do 1000 m | 1,000 |
| 14 Změna v zástavbě | 2 | III. Beze změny | 1,000 |
| 15 Příslušenství budovy | 4 | III. Bez dopadu na cenu bytu | 1,000 |
| 16 Typ stavby | 5 | IV. Zděná | 1,250 |

| | | | |
|----------------------------------|----|---|-------|
| 17 Obyvatelstvo | 6 | III. Vysoká hustota obyvatel (zahuštění bývalé sídlištní zástavby, centra měst) | 1,000 |
| 18 Vybavení bytu | 10 | II. Lokální vytápění (mimo TP), TUV, elektřina, částečné příslušenství | 0,750 |
| 19 Orientace ke světovým stranám | 8 | II. Orientace hlavních místností k Z-S-V nebo jen k V | 0,750 |
| 20 Poloha bytu v domě (podlaží) | 7 | III. Ve 2.až 4.n.p. podlaží, bez výtahu, částečný pohled do dvora, část. střešní okna | 1,000 |
| 21 Mimořádné příslušenství bytu | 1 | II. Bez mimořádného příslušenství | 0,750 |
| 22 Posouzení širších vztahů | 10 | IV. Dobrý byt | 1,250 |

$$K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{22} (K_{CPn} \times v_n)}{\sum_{n=1}^{22} v_n}$$

Koeficient cenového porovnání (K_{CP}): 1,147
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_{CP}$): 10 258,77 Kč/m²
Určení porovnávací hodnoty ($PP \times ZCU$): 68,00 × 10 258,77 = **697 596,36 Kč**

Vyhláška 617/2006 Sb. – zjištěná cena: **697 596,36 Kč**

i) Vyhláška 640/2004 Sb. – § 26

Podlahové plochy bytu (PP):

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Předsíň | | 3,48 m ² |
| Koupelna+WC | + | 3,82 m ² |
| Kuchyně | + | 19,10 m ² |
| Obývací pokoj | + | 25,39 m ² |
| Ložnice | + | 16,21 m ² |
| Podlahové plochy bytu – celkem: | = | 68,00 m² |

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 90 roků

Předpokládaná další životnost: 30 roků

Opotřebení: $100 \times 90 / (90 + 30) = 75,0 \%$

Určení základní ceny za m² a koeficientu cenového rozpětí:

Kraj: Plzeňský

Obec: Plzeň

Počet obyvatel: 167 302

Určení dle přílohy č. 17, tabulky č. 1:

Základní cena (ZC): 6 506,- Kč/m²

Koeficient cenového rozpětí (K_{CR}): 0,51

Hodnocení znaků:

| Popis znaku | Váha (v _n) | Hodnocení znaku | K _{CPn} |
|---------------------------------|---------------------------|---|------------------|
| 1 Trh s byty | 10 | II. Poptávka je nižší než nabídka | 0,745 |
| 2 Poloha budovy v obci | 9 | V. Preferované sídelní útvary, centra obcí | 1,510 |
| 3 Převládající zástavba v okolí | 8 | II. Střední výroba a sklady bez výrazně škodlivých vlivů na okolí sousedství silnic s kamionovou a nákladní dopravou atd. | 0,745 |
| 4 Inženýrské sítě | 9 | V. Elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon, dálkové topení, kabelová televize | 1,510 |
| 5 Doprava | 8 | IV. Místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy | 1,255 |
| 6 Obchod a služby | 8 | V. Kompletní síť obchodů a služeb | 1,510 |
| 7 Školství | 5 | V. Základní škola, učňovská škola, střední škola, vysoká škola atd. | 1,510 |
| 8 Zdravotnictví | 7 | V. Nemocnice s poliklinikou, zdravotní středisko, lékárna | 1,510 |
| 9 Kultura, sport, ubytování | 5 | V. Divadlo, museum, koncertní sál, sportovní zařízení, výstavní síň, restaurace, vinárna, kavárna, hotel, plavecký bazén atd. | 1,510 |
| 10 Úřady případně v části obce | 3 | V. Kompletní soustava úřadů, vč. finančního a katastrálního, soud, policie, pošta, banka, pojišťovna, apod. | 1,510 |
| 11 Pracovní možnosti | 7 | IV. Kompletní nabídka pracovních možností v dosahu veřejné dopravy | 1,255 |
| 12 Životní prostředí | 8 | III. Zvýšená hlučnost a prašnost od dopravy | 1,000 |
| 13 Přírodní lokalita | 5 | III. Les nebo park ve vzdálenosti do 1000 m | 1,000 |
| 14 Změna v zástavbě | 2 | III. Beze změny | 1,000 |
| 15 Příslušenství budovy | 4 | III. Bez dopadu na cenu bytu | 1,000 |
| 16 Typ stavby | 5 | IV. Zděná | 1,255 |

| | | | |
|----------------------------------|----|---|-------|
| 17 Obyvatelstvo | 6 | III. Vysoká hustota obyvatel (zahuštění bývalé sídlištní zástavby, centra měst) | 1,000 |
| 18 Vybavení bytu | 10 | II. Lokální vytápění (mimo TP), TUV, elektřina, částečné příslušenství | 0,745 |
| 19 Orientace ke světovým stranám | 8 | II. Orientace hlavních místností k Z-S-V nebo jen k V | 0,745 |
| 20 Poloha bytu v domě (podlaží) | 7 | III. Ve 2.až 4.n.p. podlaží, bez výtahu, částečný pohled do dvora, část. střešní okna | 1,000 |
| 21 Mimořádné příslušenství bytu | 1 | II. Bez mimořádného příslušenství | 0,745 |
| 22 Posouzení širších vztahů | 10 | IV. Dobrý byt | 1,255 |

$$K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{22} (K_{CPn} \times v_n)}{\sum_{n=1}^{22} v_n}$$

| | | |
|--|----------------------------|----------------------|
| Koeficient cenového porovnání (K_{CP}): | 1,149 | |
| Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_{CP}$): | 7 475,39 Kč/m ² | |
| Určení porovnávací hodnoty ($PP \times ZCU$): | 68,00 × 7 475,39 = | 508 326,52 Kč |

Vyhláška 640/2004 Sb. – zjištěná cena: 508 326,52 Kč

j) Vyhláška 452/2003 Sb. – § 26**Podlahové plochy bytu (PP):**

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Předsíň | | 3,48 m ² |
| Koupelna+WC | + | 3,82 m ² |
| Kuchyně | + | 19,10 m ² |
| Obývací pokoj | + | 25,39 m ² |
| Ložnice | + | 16,21 m ² |
| Podlahové plochy bytu – celkem: | = | 68,00 m² |

Výpočet opotřebení lineární metodou:**Stáří:** 90 roků**Předpokládaná další životnost:** 30 roků**Opotřebení:** $100 \times 90 / (90 + 30) = 75,0 \%$ **Určení základní ceny za m² a koeficientu cenového rozpětí:****Kraj:** Plzeňský**Obec:** Plzeň**Počet obyvatel:** 167 302

Určení dle přílohy č. 17, tabulky č. 1:

Základní cena (ZC): 6 506,- Kč/m²**Koeficient cenového rozpětí (K_{CR}):** 0,51**Hodnocení znaků:**

| Popis znaku | Váha (v _n) | Hodnocení znaku | K _{CPn} |
|---------------------------------|---------------------------|---|------------------|
| 1 Trh s byty | 10 | II. Poptávka je nižší než nabídka | 0,745 |
| 2 Poloha budovy v obci | 9 | V. Preferované sídelní útvary, centra obcí | 1,510 |
| 3 Převládající zástavba v okolí | 8 | II. Střední výroba a sklady bez výrazně škodlivých vlivů na okolí sousedství silnic s kamionovou a nákladní dopravou atd. | 0,745 |
| 4 Inženýrské sítě | 9 | V. Elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon, dálkové topení, kabelová televize | 1,510 |
| 5 Doprava | 8 | IV. Místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy | 1,255 |
| 6 Obchod a služby | 8 | V. Kompletní síť obchodů a služeb | 1,510 |
| 7 Školství | 5 | V. Základní škola, učňovská škola, střední škola, vysoká škola atd. | 1,510 |
| 8 Zdravotnictví | 7 | V. Nemocnice s poliklinikou, zdravotní středisko, lékárna | 1,510 |
| 9 Kultura, sport, ubytování | 5 | V. Divadlo, museum, koncertní sál, sportovní zařízení, výstavní síň, restaurace, vinárna, kavárna, hotel, plavecký bazén atd. | 1,510 |
| 10 Úřady | 3 | V. Kompletní soustava úřadů, vč. finančního a katastrálního, soud, policie, pošta, banka, pojišťovna, apod. | 1,510 |
| 11 Pracovní možnosti | 7 | IV. Kompletní nabídka pracovních možností v dosahu veřejné dopravy | 1,255 |
| 12 Životní prostředí | 8 | III. Zvýšená hlučnost a prašnost od dopravy | 1,000 |
| 13 Přírodní lokalita | 5 | III. Les nebo park ve vzdálenosti do 1000 m | 1,000 |
| 14 Změna v zástavbě | 2 | III. Beze změny | 1,000 |
| 15 Příslušenství budovy | 4 | III. Bez dopadu na cenu bytu | 1,000 |
| 16 Typ stavby | 5 | IV. Zděná | 1,255 |

| | | | |
|----------------------------------|----|---|-------|
| 17 Obyvatelstvo | 6 | III. Vysoká hustota obyvatel | 1,000 |
| 18 Vybavení bytu | 10 | II. Lokální vytápění (mimo TP), TUV, elektřina, částečné příslušenství | 0,745 |
| 19 Orientace ke světovým stranám | 8 | IV. Orientace hlavních místností k V-J-Z | 1,255 |
| 20 Poloha bytu v domě (podlaží) | 7 | III. Ve 2.až 4.n.p. podlaží, bez výtahu, částečný pohled do dvora, část. střešní okna | 1,000 |
| 21 Mimořádné příslušenství bytu | 1 | II. Bez mimořádného příslušenství | 0,745 |
| 22 Posouzení širších vztahů | 10 | IV. Dobrý byt | 1,255 |

$$K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{22} (K_{CPn} \times v_n)}{\sum_{n=1}^{22} v_n}$$

| | | |
|--|----------------------------|----------------------|
| Koeficient cenového porovnání (K_{CP}): | 1,178 | |
| Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_{CP}$): | 7 664,07 Kč/m ² | |
| Určení porovnávací hodnoty ($PP \times ZCU$): | 68,00 × 7 664,07 = | 521 156,76 Kč |
| Vyhláška 452/2003 Sb. – zjištěná cena: | | 521 156,76 Kč |

k) Vyhláška 540/2002 Sb. – § 26**Podlahové plochy bytu (PP):**

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Předsíň | | 3,48 m ² |
| Koupelna+WC | + | 3,82 m ² |
| Kuchyně | + | 19,10 m ² |
| Obývací pokoj | + | 25,39 m ² |
| Ložnice | + | 16,21 m ² |
| Podlahové plochy bytu – celkem: | = | 68,00 m² |

Výpočet opotřebení lineární metodou:**Stáří:** 90 roků**Předpokládaná další životnost:** 30 roků**Opotřebení:** $100 \times 90 / (90 + 30) = 75,0 \%$ **Určení základní ceny za m² a koeficientu cenového rozpětí:****Kraj:** Plzeňský**Obec:** Plzeň**Počet obyvatel:** 167 302

Určení dle přílohy č. 17, tabulky č. 1:

Základní cena (ZC): 6 506,- Kč/m²**Koeficient cenového rozpětí (K_{CR}):** 0,51**Hodnocení znaků:**

| Popis znaku | Váha (v _n) | Hodnocení znaku | K _{CPn} |
|---------------------------------|---------------------------|---|------------------|
| 1 Trh s byty | 10 | II. Poptávka je nižší než nabídka | 0,745 |
| 2 Poloha budovy v obci | 9 | V. Preferované sídelní útvary, centra obcí | 1,510 |
| 3 Převládající zástavba v okolí | 8 | II. Střední výroba a sklady bez výrazně škodlivých vlivů na okolí sousedství silnic s kamionovou a nákladní dopravou atd. | 0,745 |
| 4 Inženýrské sítě | 9 | V. Elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon, dálkové topení, kabelová televize | 1,510 |
| 5 Doprava | 8 | IV. Místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy | 1,255 |
| 6 Obchod a služby | 8 | V. Kompletní síť obchodů a služeb | 1,510 |
| 7 Školství | 5 | V. Základní škola, učňovská škola, střední škola, vysoká škola atd. | 1,510 |
| 8 Zdravotnictví | 7 | V. Nemocnice s poliklinikou, zdravotní středisko, lékárna | 1,510 |
| 9 Kultura, sport, ubytování | 5 | V. Divadlo, museum, koncertní sál, sportovní zařízení, výstavní síň, restaurace, vinárna, kavárna, hotel, plavecký bazén atd. | 1,510 |
| 10 Úřady | 3 | V. Kompletní soustava úřadů, vč. finančního a katastrálního, soud, policie, pošta, banka, pojišťovna, apod. | 1,510 |
| 11 Pracovní možnosti | 7 | IV. Kompletní nabídka pracovních možností v dosahu veřejné dopravy | 1,255 |
| 12 Životní prostředí | 8 | III. Zvýšená hlučnost a prašnost od dopravy | 1,000 |
| 13 Přírodní lokalita | 5 | III. Les nebo park ve vzdálenosti do 1000 m | 1,000 |
| 14 Změna v zástavbě | 2 | III. Beze změny | 1,000 |
| 15 Příslušenství budovy | 4 | III. Bez dopadu na cenu bytu | 1,000 |
| 16 Typ stavby | 5 | IV. Zděná | 1,255 |

| | | | |
|----------------------------------|----|---|-------|
| 17 Obyvatelstvo | 6 | III. Vysoká hustota obyvatel | 1,000 |
| 18 Vybavení bytu | 10 | II. Lokální vytápění (mimo TP), TUV, elektřina, částečné příslušenství | 0,745 |
| 19 Orientace ke světovým stranám | 8 | IV. Orientace hlavních místností k V-J-Z | 1,255 |
| 20 Poloha bytu v domě (podlaží) | 7 | III. Ve 2.až 4.n.p. podlaží, bez výtahu, částečný pohled do dvora, část. střešní okna | 1,000 |
| 21 Mimořádné příslušenství bytu | 1 | II. Bez mimořádného příslušenství | 0,745 |
| 22 Posouzení širších vztahů | 10 | IV. Dobrý byt | 1,255 |

$$K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{22} (K_{CPn} \times v_n)}{\sum_{n=1}^{22} v_n}$$

| | | |
|--|----------------------------|----------------------|
| Koeficient cenového porovnání (K_{CP}): | 1,178 | |
| Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_{CP}$): | 7 664,07 Kč/m ² | |
| Určení porovnávací hodnoty ($PP \times ZCU$): | 68,00 × 7 664,07 = | 521 156,76 Kč |
| Vyhláška 540/2002 Sb. – zjištěná cena: | | 521 156,76 Kč |

1) Vyhláška 325/2002 Sb. – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Byt v budově

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 1,630

Koeficient prodejnosti: 0,460 (Byty)

Podlahové plochy bytu:

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Předsíň | | 3,48 m ² |
| Koupelna+WC | + | 3,82 m ² |
| Kuchyně | + | 19,10 m ² |
| Obývací pokoj | + | 25,39 m ² |
| Ložnice | + | 16,21 m ² |
| Podlahové plochy bytu – celkem: | = | 68,00 m² |

Vybavení:

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 5,00 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 18,00 % | Standardní |
| 3. Stropy | 8,00 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 5,00 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,00 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 1,00 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,00 % | Standardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,00 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,00 % | Standardní |
| 10. Schody | 3,00 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,00 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,00 % | Podstandardní |
| 14. Povrchy podlah | 3,00 % | Standardní |
| 15. Vytápění | 5,00 % | Podstandardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,00 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 1,00 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,00 % | Nadstandardní |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,00 % | Standardní |
| 20. Vnitřní plynovod | 1,00 % | Standardní |
| 21. Ohřev vody | 2,00 % | Standardní |
| 22. Vybavení kuchyní | 2,00 % | Standardní |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 4,00 % | Standardní |
| 24. Výtahy | 1,00 % | Nevyskytuje se |
| 25. Ostatní | 6,00 % | Standardní |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 4,00 % | Standardní |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

| | | |
|--------------|----------------|----------|
| 13. Okna | -0,54 × 5,00 % | - 0,0270 |
| 15. Vytápění | -0,54 × 5,00 % | - 0,0270 |

| | | |
|---|-------------------------------------|------------------------|
| 18. Vnitřní vodovod | $0,54 \times 3,00 \%$ | + 0,0162 |
| 24. Výtahy | $-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$ | - 0,0100 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4: | | = 0,9522 |
| Ocenění: | | |
| Základní jednotková cena: | 8 020,- Kč/m ² | |
| Koeficient konstrukce K_1 : | × 0,9390 | |
| Koeficient vybavení stavby K_4 : | × 0,9522 | |
| Polohový koeficient K_5 : | × 1,1000 | |
| Koeficient změny cen staveb K_i : | × 1,6300 | |
| Koeficient prodejnosti K_p : | × 0,4600 | |
| Základní jednotková cena upravená: | = 5 914,34 Kč | |
| Základní cena upravená: $68,00 \text{ m}^2 \times 5 914,34 \text{ Kč}$ | | = 402 175,12 Kč |
| Základní cena bytu: | | = 402 175,12 Kč |
| Výpočet opotřebení lineární metodou: | | |
| Stáří: 90 roků | | |
| Předpokládaná další životnost: 30 roků | | |
| Opotřebení: $100 \times 90 / (90 + 30) = 75,000 \%$ | | |
| Odpočet opotřebení: $402 175,12 \text{ Kč} \times 75,000 \%$ | | |
| | | - 301 631,34 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení: | | = 100 543,78 Kč |
| Vyhláška 325/2002 Sb. – zjištěná cena: | | 100 543,78 Kč |

m) Vyhláška 338/2001 Sb. – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Byt v budově

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 1,630

Koeficient prodejnosti: 0,460 (Byty)

Podlahové plochy bytu:

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Předsíň | | 3,48 m ² |
| Koupelna+WC | + | 3,82 m ² |
| Kuchyně | + | 19,10 m ² |
| Obývací pokoj | + | 25,39 m ² |
| Ložnice | + | 16,21 m ² |
| Podlahové plochy bytu – celkem: | = | 68,00 m² |

Vybavení:

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 5,00 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 18,00 % | Standardní |
| 3. Stropy | 8,00 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 5,00 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,00 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 1,00 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,00 % | Standardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,00 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,00 % | Standardní |
| 10. Schody | 3,00 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,00 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,00 % | Podstandardní |
| 14. Povrchy podlah | 3,00 % | Standardní |
| 15. Vytápění | 5,00 % | Podstandardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,00 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 1,00 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,00 % | Nadstandardní |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,00 % | Standardní |
| 20. Vnitřní plynovod | 1,00 % | Standardní |
| 21. Ohřev vody | 2,00 % | Standardní |
| 22. Vybavení kuchyní | 2,00 % | Standardní |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 4,00 % | Standardní |
| 24. Výtahy | 1,00 % | Nevyskytuje se |
| 25. Ostatní | 6,00 % | Standardní |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 4,00 % | Standardní |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

| | | |
|--------------|----------------|----------|
| 13. Okna | -0,54 × 5,00 % | - 0,0270 |
| 15. Vytápění | -0,54 × 5,00 % | - 0,0270 |

| | | |
|--|-------------------------------------|-----------------|
| 18. Vnitřní vodovod | $0,54 \times 3,00 \%$ | + 0,0162 |
| 24. Výtahy | $-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$ | - 0,0100 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4: | | = 0,9522 |

Ocenění:

| | | |
|---|---------------------------|--|
| Základní jednotková cena: | 8 020,- Kč/m ² | |
| Koeficient konstrukce K_1 : | × 0,9390 | |
| Koeficient vybavení stavby K_4 : | × 0,9522 | |
| Polohový koeficient K_5 : | × 1,1000 | |
| Koeficient změny cen staveb K_i : | × 1,6300 | |
| Koeficient prodejnosti K_p : | × 0,4600 | |
| Základní jednotková cena upravená: | = 5 914,34 Kč | |

| | | |
|---|---|----------------------|
| Základní cena upravená: $68,00 \text{ m}^2 \times 5 914,34 \text{ Kč}$ | = | 402 175,12 Kč |
| Základní cena bytu: | = | 402 175,12 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 90 roků

Předpokládaná další životnost: 30 roků

Opotřebení: $100 \times 90 / (90 + 30) = 75,000 \%$

| | | |
|---|---|---------------|
| Odpčet opotřebení: $402 175,12 \text{ Kč} \times 75,000 \%$ | - | 301 631,34 Kč |
|---|---|---------------|

| | | |
|---|---|----------------------|
| Cena objektu po odečtení opotřebení: | = | 100 543,78 Kč |
|---|---|----------------------|

Vyhláška 338/2001 Sb. – zjištěná cena: **100 543,78 Kč**

n) Vyhláška 173/2000 Sb. – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Byt v budově

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 1,576

Koeficient prodejnosti: 0,460 (Byty)

Podlahové plochy bytu:

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Předsíň | | 3,48 m ² |
| Koupelna+WC | + | 3,82 m ² |
| Kuchyně | + | 19,10 m ² |
| Obývací pokoj | + | 25,39 m ² |
| Ložnice | + | 16,21 m ² |
| Podlahové plochy bytu – celkem: | = | 68,00 m² |

Vybavení:

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 5,00 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 18,00 % | Standardní |
| 3. Stropy | 8,00 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 5,00 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,00 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 1,00 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,00 % | Standardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,00 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,00 % | Standardní |
| 10. Schody | 3,00 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,00 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,00 % | Podstandardní |
| 14. Povrchy podlah | 3,00 % | Standardní |
| 15. Vytápění | 5,00 % | Podstandardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,00 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 1,00 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,00 % | Nadstandardní |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,00 % | Standardní |
| 20. Vnitřní plynovod | 1,00 % | Standardní |
| 21. Ohřev vody | 2,00 % | Standardní |
| 22. Vybavení kuchyní | 2,00 % | Standardní |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 4,00 % | Standardní |
| 24. Výtahy | 1,00 % | Nevyskytuje se |
| 25. Ostatní | 6,00 % | Standardní |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 4,00 % | Standardní |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

| | | |
|--------------|----------------|----------|
| 13. Okna | -0,54 × 5,00 % | - 0,0270 |
| 15. Vytápění | -0,54 × 5,00 % | - 0,0270 |

| | | |
|--|-------------------------------------|-----------------|
| 18. Vnitřní vodovod | $0,54 \times 3,00 \%$ | + 0,0162 |
| 24. Výtahy | $-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$ | - 0,0100 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4: | | = 0,9522 |

Ocenění:

| | | |
|---|---------------------------|--|
| Základní jednotková cena: | 8 020,- Kč/m ² | |
| Koeficient konstrukce K_1 : | × 0,9390 | |
| Koeficient vybavení stavby K_4 : | × 0,9522 | |
| Polohový koeficient K_5 : | × 1,1000 | |
| Koeficient změny cen staveb K_i : | × 1,5760 | |
| Koeficient prodejnosti K_p : | × 0,4600 | |
| Základní jednotková cena upravená: | = 5 718,40 Kč | |

| | | |
|---|---|----------------------|
| Základní cena upravená: $68,00 \text{ m}^2 \times 5 718,40 \text{ Kč}$ | = | 388 851,20 Kč |
| Základní cena bytu: | = | 388 851,20 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 90 roků

Předpokládaná další životnost: 30 roků

Opotřebení: $100 \times 90 / (90 + 30) = 75,000 \%$

| | | |
|--|---|---------------|
| Odpočet opotřebení: $388 851,20 \text{ Kč} \times 75,000 \%$ | - | 291 638,40 Kč |
|--|---|---------------|

| | | |
|---|---|---------------------|
| Cena objektu po odečtení opotřebení: | = | 97 212,80 Kč |
|---|---|---------------------|

Vyhláška 173/2000 Sb. – zjištěná cena: **97 212,80 Kč**

o) Vyhláška 127/1999 Sb. – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Byt v budově

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 1,509

Koeficient prodejnosti: 1,244 (Bytové domy)

Podlahové plochy bytu:

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Předsíň | | 3,48 m ² |
| Koupelna+WC | + | 3,82 m ² |
| Kuchyně | + | 19,10 m ² |
| Obývací pokoj | + | 25,39 m ² |
| Ložnice | + | 16,21 m ² |
| Podlahové plochy bytu – celkem: | = | 68,00 m² |

Vybavení:

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 5,00 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 18,00 % | Standardní |
| 3. Stropy | 8,00 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 5,00 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,00 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 1,00 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,00 % | Standardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,00 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,00 % | Standardní |
| 10. Schody | 3,00 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,00 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,00 % | Podstandardní |
| 14. Povrchy podlah | 3,00 % | Standardní |
| 15. Vytápění | 5,00 % | Podstandardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,00 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 1,00 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,00 % | Nadstandardní |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,00 % | Standardní |
| 20. Vnitřní plynovod | 1,00 % | Standardní |
| 21. Ohřev vody | 2,00 % | Standardní |
| 22. Vybavení kuchyní | 2,00 % | Standardní |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 4,00 % | Standardní |
| 24. Výtahy | 1,00 % | Nevyskytuje se |
| 25. Ostatní | 6,00 % | Standardní |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 4,00 % | Standardní |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

| | | |
|--------------|----------------|----------|
| 13. Okna | -0,54 × 5,00 % | - 0,0270 |
| 15. Vytápění | -0,54 × 5,00 % | - 0,0270 |

| | | |
|--|-------------------------------------|-----------------|
| 18. Vnitřní vodovod | $0,54 \times 3,00 \%$ | + 0,0162 |
| 24. Výtahy | $-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$ | - 0,0100 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4: | | = 0,9522 |

Ocenění:

| | | |
|--|---------------------------|--------------------------|
| Základní jednotková cena: | 8 020,- Kč/m ² | |
| Koeficient konstrukce K_1 : | × 0,9390 | |
| Koeficient vybavení stavby K_4 : | × 0,9522 | |
| Polohový koeficient K_5 : | × 1,1000 | |
| Koeficient změny cen staveb K_i : | × 1,5090 | |
| Koeficient prodejnosti K_p : | × 1,2440 | |
| Základní jednotková cena upravená: | = 14 807,11 Kč | |
| Základní cena upravená: $68,00 \text{ m}^2 \times 14 807,11 \text{ Kč}$ | | = 1 006 883,48 Kč |
| Základní cena bytu: | | = 1 006 883,48 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 90 roků

Předpokládaná další životnost: 30 roků

Opotřebení: $100 \times 90 / (90 + 30) = 75,000 \%$

| | | |
|---|--|------------------------|
| Odpčet opotřebení: $1 006 883,48 \text{ Kč} \times 75,000 \%$ | | - 755 162,61 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení: | | = 251 720,87 Kč |

Vyhláška 127/1999 Sb. – zjištěná cena: **251 720,87 Kč**

p) Vyhláška 279/1997 Sb. – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Byt v budově

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 1,100

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 1,348

Koeficient prodejnosti: 0,644 (Bytové domy)

Podlahové plochy bytu:

| | | |
|--|---|----------------------------|
| Předsíň | | 3,48 m ² |
| Koupelna+WC | + | 3,82 m ² |
| Kuchyně | + | 19,10 m ² |
| Obývací pokoj | + | 25,39 m ² |
| Ložnice | + | 16,21 m ² |
| Podlahové plochy bytu – celkem: | = | 68,00 m² |

Vybavení:

| Název, popis | Obj. podíl | Hodnocení |
|-------------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy včetně zemních prací | 5,00 % | Standardní |
| 2. Svislé konstrukce | 18,00 % | Standardní |
| 3. Stropy | 8,00 % | Standardní |
| 4. Krov, střecha | 5,00 % | Standardní |
| 5. Krytiny střech | 2,00 % | Standardní |
| 6. Klempířské konstrukce | 1,00 % | Standardní |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | 6,00 % | Standardní |
| 8. Úprava vnějších povrchů | 3,00 % | Standardní |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,00 % | Standardní |
| 10. Schody | 3,00 % | Standardní |
| 11. Dveře | 3,00 % | Standardní |
| 12. Vrata | 0,00 % | Neuvažuje se |
| 13. Okna | 5,00 % | Podstandardní |
| 14. Povrchy podlah | 3,00 % | Standardní |
| 15. Vytápění | 5,00 % | Podstandardní |
| 16. Elektroinstalace | 5,00 % | Standardní |
| 17. Bleskosvod | 1,00 % | Standardní |
| 18. Vnitřní vodovod | 3,00 % | Nadstandardní |
| 19. Vnitřní kanalizace | 3,00 % | Standardní |
| 20. Vnitřní plynovod | 1,00 % | Standardní |
| 21. Ohřev vody | 2,00 % | Standardní |
| 22. Vybavení kuchyní | 2,00 % | Standardní |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení | 4,00 % | Standardní |
| 24. Výtahy | 1,00 % | Nevyskytuje se |
| 25. Ostatní | 6,00 % | Standardní |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra | 4,00 % | Standardní |

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

| | | |
|--------------|----------------|----------|
| 13. Okna | -0,54 × 5,00 % | - 0,0270 |
| 15. Vytápění | -0,54 × 5,00 % | - 0,0270 |

| | | |
|---|-------------------------------------|------------------------|
| 18. Vnitřní vodovod | $0,54 \times 3,00 \%$ | + 0,0162 |
| 24. Výtahy | $-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$ | - 0,0100 |
| Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4: | | = 0,9522 |
| Ocenění: | | |
| Základní jednotková cena: | 8 020,- Kč/m ² | |
| Koeficient konstrukce K_1 : | × 0,9390 | |
| Koeficient vybavení stavby K_4 : | × 0,9522 | |
| Polohový koeficient K_5 : | × 1,1000 | |
| Koeficient změny cen staveb K_i : | × 1,3480 | |
| Koeficient prodejnosti K_p : | × 0,6440 | |
| Základní jednotková cena upravená: | = 6 847,57 Kč | |
| Základní cena upravená: $68,00 \text{ m}^2 \times 6 847,57 \text{ Kč}$ | | = 465 634,76 Kč |
| Základní cena bytu: | | = 465 634,76 Kč |
| Výpočet opotřebení lineární metodou: | | |
| Stáří: 90 roků | | |
| Předpokládaná další životnost: 30 roků | | |
| Opotřebení: $100 \times 90 / (90 + 30) = 75,000 \%$ | | |
| Odpočet opotřebení: $465 634,76 \text{ Kč} \times 75,000 \%$ | | |
| | | - 349 226,07 Kč |
| Cena objektu po odečtení opotřebení: | | = 116 408,69 Kč |
| Vyhláška 279/1997 Sb. – zjištěná cena: | | 116 408,69 Kč |