

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Katedra: Katedra krajinného managementu
Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vliv rekonstrukcí na hodnotu bytu

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Autor diplomové práce: Bc. Denisa Pipková

České Budějovice 2020

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Zemědělská fakulta

Akademický rok: 2018/2019

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Bc. Denisa PIPKOVÁ**
Osobní číslo: **Z18042**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Téma práce: **Vliv rekonstrukcí na hodnotu bytu**
Zadávatel katedra: **Katedra krajinného managementu**

Zásady pro vypracování

Zadání:

Cílem práce je vyhodnotit vliv, kterým působí zhodnocení formou rekonstrukcí na cenu bytu. Doporučuji soustředit se na rekonstrukce jádra v panelovém domě.

Rešerše:

V rámci rešerše je nutné definovat základní pojmy, dále rozebrat metody, které se uplatní při ocenění bytu cenou obvyklou, cenou zjištěnou i možnosti stanovení nákladů na rekonstrukce bytového jádra. Dále by bylo třeba zhodnotit prvky, které se podílejí významně na cenách bytů, aby bylo možné jejich vliv v následující práci eliminovat.

Metodika:

V rámci metodiky je nutné, aby řešitelka našla dostatečný počet srovnávacích entit pro vyhodnocení vlivů rekonstrukce a to zejména takových, které mají základní cenotvorné faktory podobné. U těchto pak musí stanovit, jakou metodikou bude pracovat pro zjištění nákladů na rekonstrukci. V následujícím kroku vybere metodu pro ocenění cenou obvyklou, a upřesní její parametry. Obdobně bude postupovat i ve stanovení ceny zjištěné.

Diskuse:

V diskusi by měla řešitelka vysvětlit, jak se výše nákladů odráží v ceně obvyklé bytu i ceně zjištěné bytu. Zda, a jakým poměrem se do jednotlivých cen promítá a vysvětlit případné rozdíly. Dále by mohla definovat parametry úspěšné rekonstrukce, která funkčně vylepšuje kvalitu bytu a zároveň se pozitivně odráží v ceně bytu.

Rozsah pracovní zprávy: **60 stran textu**
Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

Zbyněk Zazvonil. Porovnávací hodnota nemovitostí. 2006.
Albert Bradáč. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno, 2016.
Zdeňka Lhotáková. Rekonstrukce jádra v panelovém domě. Grada 2013
Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění.
Zákon 151/1997 sb. v aktuálním znění.

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

Datum zadání diplomové práce: 11. března 2019
Termín odevzdání diplomové práce: 15. dubna 2020

V Českých Budějovicích dne 11. března 2019

JIHOČESKÁ UNIVERZITA 
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 1668, 370 05 Česká Budějovice



prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.
děkan

L.S.



doc. Ing. Pavel Ondřík, CSc.
vedoucí katedry

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Vliv rekonstrukcí na hodnotu bytu“ jsem vypracovala sama s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v přehledu použité literatury a zdrojů, a samozřejmě pod vedením vedoucí diplomové práce Ing. Denisy Pěkné, PhD., které bych touto cestou ráda poděkovala za odborné vedení, podnětné rady a zapůjčenou literaturu.

Jako autorka dále prohlašuji, že jsem při tvorbě práce neporušila autorská práva třetích osob.

V Českých Budějovicích dne.....

Podpis studentky:.....

Abstrakt

Úkolem mé diplomové práce bylo porovnat a vyhodnotit úspěšnost reálně provedených rekonstrukcí bytových jader u pěti bytů na sídlišti Na Rybníčku ve městě Humpolec. Pro výpočty jsem použila data získaná od majitelů bytů, které jsem si sháněla již půl roku dopředu. Využila jsem přímou porovnávací metodu, přičemž nabídky podobné mému záměru jsem čerpala z internetových stránek realitních kanceláří a databáze v programu DeltaNEM. Tímto výpočtem jsem se dopracovala k ceně obvyklé. Dále jsem se zaměřila na cenu zjištěnou, dříve nazývanou administrativní. Tu jsem již zjišťovala pomocí programu DeltaNEM. Abych zohlednila analytické opotřebení nemovitostí, poněvadž se nejednalo o novostavby, nýbrž o starší zástavbu budovanou v 70. letech, rozhodla jsem se využít nákladového způsobu, který toto opotřebení ve svých výsledcích zohledňuje. Zde se také jednalo o cenu zjištěnou.

Cena obvyklá, ke které jsem dospěla přímým porovnáním, vyšla podle předpokladů nejvyšší, jelikož se zde nezapočítává již zmíněné opotřebení stavby, ale naopak je zde zohledněn vlastní dojem odhadce. Naopak cena zjištěná, ke které jsem se dopracovala nákladovým způsobem, vychází ze stejného důvodu nejmenší.

Klíčová slova

Nemovitá věc, byt v panelovém domě, rekonstrukce, cena obvyklá, cena zjištěná, opotřebení staveb, realitní databáze, návratnost nákladů

Abstract

The aim of this thesis was to compare and evaluate the execution of rebuilding the sanitary units in five apartments located in residential area Na Rybníčku in Humpolec. For calculations was used the direct comparison method and the source data were provided by the owners of flats. In computation were took into consideration also similar offers obtained from real estate agencies websites or DeltaNEM software database. The result was the market value method. The part of this thesis was also focused on determination of the determined value method (previously known as administrative price) that was set with DeltaNEM software.

As the object of this research were properties built in 1970s, analytical depreciation of real estate was considered in cost-based method. This calculation also based on the determined value method.

The market value method was set up by the method of direct comparison and reached the highest value because there was reflected the subjective opinion of the valuer while depreciation of real estate was disregarded. On the contrary the lowest value was reached by the determined value method that was set up by the cost-based method.

Key words

Real estate, apartment in concrete-block building, reconstruction, the market value method, the determined value method, depreciation of real estate, real estate database, recovery of the costs

OBSAH

1	ÚVOD.....	9
2	LITERÁRNÍ PŘEHLED	10
2.1	Základní pojmy.....	10
2.1.1	Cena X Hodnota.....	10
2.1.2	Cena zjištěná	11
2.1.3	Cena obvyklá.....	11
2.2	Nemovitá věc.....	12
2.3	Panelové domy	12
2.3.1	Paneláková sídliště.....	12
2.4	Bytová jednotka.....	13
2.5	Rekonstrukce bytových jader	14
2.5.1	Koupelna	15
2.6	Lokalita nemovitosti.....	16
2.7	Opotřebením staveb.....	16
2.8	Oceňování majetku.....	16
2.8.1	Oceňovací metody.....	16
3	METODIKA A CÍL.....	18
4	VÝSLEDKY A DISKUSE	21
4.1	Analýza území.....	21
4.2	Analýza trhu	22
4.3	Jednotlivé způsoby ocenění.....	23
	Reálné ceny rekonstrukcí.....	23
	Ocenění cenou obvyklou – před rekonstrukcí	23
	Ocenění cenou obvyklou – po rekonstrukci	26
	Ocenění cenou zjištěnou – porovnávací způsob – před rekonstrukcí.....	30

Ocenění cenou zjištěnou – porovnávací způsob – po rekonstrukci	30
Ocenění cenou zjištěnou – nákladový způsob – před rekonstrukcí	32
Ocenění cenou zjištěnou – nákladový způsob – po rekonstrukci	32
4.4 Shrnutí výsledků.....	34
5 ZÁVĚR	35
6 PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ	37
6 SEZNAM TABULEK	39
6 SEZNAM GRAFŮ	40
7 PŘÍLOHY	41

1 ÚVOD

Jako téma mé diplomové práce jsem si zvolila „Vliv rekonstrukcí na hodnotu bytu“. Osobně mě zajímalo, co s cenou nemovitosti udělá dobře či špatně provedená rekonstrukce. Myslím si, že toto téma je nyní velmi aktuální, jelikož mnoho mých vrstevníků tuto otázku týkající se budoucího samostatného bydlení řeší, a výsledky mé práce by mohly pomoci těm, kteří o koupi bytu uvažují nebo ji v blízké době plánují.

Oceňování nemovitostí se řídí dvěma základními předpisy, kterými jsou, zákon č. 225/2017, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací zákon), a vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Tyto prameny, které budou v mé práci nejednou citovány, mají za sebou řadu novelizací. Vždy se ale jednalo většinou pouze o drobnosti, které byly časem měněny, proto také jsou původní čísla a roky zákona a vyhlášky dobře vryty do podvědomí jejich uživatelů.

V dnešní době je jen velice málo lidí, kteří si pořizují nové bydlení z našetřených peněz. Jen málokdo si to zkrátka může dovolit, aniž by si musel sjednat hypotéku. Ráda bych i touto cestou chtěla docílit nějakých závěrů, které by mohly alespoň trochu nastínit, jaká investice se hodí více a jaká se na druhou stranu moc nevyplatí.

Nyní se ceny nemovitostí šplhají dosti nahoru a Česká národní banka dokonce začátkem listopadu 2019 oznámila pro zdroj Zpravodajství iDNES, že v průměru jsou nemovitosti v České republice nadhodnoceny až o 15 %. Jedná se samozřejmě pouze o celorepublikový průměr, v atraktivních částech různých regionů je nadhodnocení několikanásobně vyšší. Důvodů, proč tyto ceny tak rostou, je hned několik. Jedním z nich je vyšší poptávka než nabídka, dále dlouhodobá ekonomická konjunktura (malá nezaměstnanost, rostoucí příjmy) či stěhování lidí z venkova do měst, která na takový tlak nejsou připravena.

Toto všechno tedy znamená, že pokud si chce mladý člověk brát hypotéku na bydlení, je to naprosto v pořádku. Měl by se ale prvně zamyslet, udělat si nějaký reálný rozpočet a zjistit, jaká z investic pro něj bude výhodnější. Jestli nový byt, se kterým by už neměl žádné starosti a který by byl ihned k nastěhování,

nebo byt starší a levnější, který by však potřeboval drobnou či větší stavební úpravu. Z toho tedy plyne, že předtím, než do něčeho nepromyšleně z prvotního nadšení investujeme, měli bychom mít všechny tyto aspekty mít promyšlené. Přece jenom, hypotéka na bydlení ovlivní celý následující život dlužníka.

2 LITERÁRNÍ PŘEHLED

2.1 Základní pojmy

2.1.1 Cena X Hodnota

Oceňováním přiřazujeme určitému předmětu, souboru předmětů, právům a podobně jejich peněžní ekvivalent. Musíme přitom rozlišovat dva rozdílné termíny jakými jsou cena a hodnota, které jsou v praxi však často nešťastně zaměňovány. (Bradáč, A., 2009) Tudíž pojmy hodnota a cena se musí jednoznačně odlišit, přestože v ekonomickém významu jsou velmi úzce spjaty. (Hálek, V., 2018)

Cena je skutečně zaplacená částka za službu či majetek. Jinými slovy je výrazem pro částku požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou (Hálek, V., 2009) za zboží či službu. (Hálek, V., 2018) Je dána výsledkem interakce poptávky a nabídky. (Žitek, V., 2004) Může, ale vůbec nemusí mít vztah k hodnotě dané věci. (Weigel, L., 2012)

Pokud se bavíme o hodnotě věci, bavíme se o odhadu. Je to peněžní vztah mezi zbožím a službami a kupujícím a prodávajícím. Jinak řečeno hodnota vyjadřuje užitek a prospěch vlastníka zboží nebo služby. (Bradáč, A., 2009) Hodnota je ekonomický pojem. Na rozdíl od ceny, jak už bylo nastíněno, není skutečností, ale pouhým odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase. (Hálek, V., 2009)

Hodnota tržní, subjektivní, objektivizovaná

Teorie ohledně hodnot jsou široce rozpracovány a zároveň jsou nedílnou součástí ekonomické vědy. (Zazvonil, 1996) Hodnotu můžeme z pohledu ocenění majetku dále dělit na tržní, subjektivní a objektivizovanou. (Hálek, V., 2009) Práce odhadce má za cíl zjistit tržní hodnotu majetku. Jedná se o jakousi obecnou (fiktivní) cenu, kterou by byl možné získat za oceňovaný majetek k datu ocenění v běžném obchodním styku. (Ort, P., 2013)

V normách evropské organizace znalců TEGoVA se uvádí, že „*Tržní hodnotou se rozumí předpokládaná částka, za kterou by aktivum mělo být k datu ocenění směřeno, a to mezi koupěchtivým kupujícím a prodeje chtivým prodávajícím v transakci samostatných a nezávislých partnerů po náležitém marketingovém období, v níž každá strana jedná informovaně, rozumně a bez donucení.*“ (Kulil, V., 2014)

Předmětem tržní hodnoty je potenciální tržní cena. Je vlastně výrazem trhem uznané použitelnosti a užitečnosti daného majetku. Subjektivní hodnotou označujeme tzv. investiční hodnotu. Je to hodnota pro konkrétního investora či skupinu investorů pro stanovené investiční cíle. Je zde spojován specifický majetek se specifickým investorem. Poslední v řadě je tedy objektivizovaná hodnota, jejíž metoda stanovení by měla být jasná a jednoznačná a měla by splňovat určité zásady a požadavky. Zde se upřednostňuje stanovení objektivizované metody kombinací majetkového a výnosového přístupu k ocenění – hodnota je stanovena váženým průměrem z hodnoty stanovené majetkovým a hodnoty stanovené výnosovým způsobem. (Hálek, V., 2009)

1.1.2 Cena zjištěná

Jinak známá jako cena úřední či administrativní, je cena zjištěná podle cenového předpisu. V současné době se jedná o zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. Základním předpisem je také zákon o cenách č. 526/1990 Sb. (Bradáč, A., 2009)

Tento druh ceny se využívá především pro zjištění základu daně z převodu nemovitostí, dále pak zjištění odměny notáře v dědickém řízení aj. (Hálek, V., 2009)

1.1.3 Cena obvyklá

Cena obvyklá je cena, za kterou je možné věc v daném místě a čase prodat či koupit. (Bradáč, A., 2009) Dle definice, jež je uvedena v § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. se majetek i služby ocení touto cenou, pokud zákon nestanoví jinak. Tudíž cena obvyklá je taková cena, které by bylo dosaženo prodejem stejného, či obdobného majetku, nebo při poskytování stejné či obdobné služby v tuzemsku ke dni ocenění. (Kulil, V., 2014) Přitom se zvažují všechny okolnosti, které by mohly mít na cenu vliv, ale do její výše se nepromítají mimořádné okolnosti trhu,

což může představovat například stav tísně jedno z aktérů prodeje, nebo důsledky přírodních a jiných katastrof), osobní pocity a city prodávajícího a kupujícího či vliv zvláštní oblíbenosti. (Bradáč, A., 2009)

2.2 Nemovitá věc

Člověk se setkává, vyrábí a spotřebovává věci, které se v podstatě dělí na věci movité a věci nemovité. Nemovitou věcí jsou tedy myšleny především pozemky, budovy, objekty a inženýrské stavby všeho druhu. Obecně se dá říct, že se jedná o věci, které nelze bez porušení jejich podstaty přemísťovat z místa na místo. (Žítek, V., 2004)

Za nemovitosti především označujeme pozemky jakožto součást zemského povrchu, dále pak budovy, objekty a inženýrské stavby všeho druhu. Synonymem pro výraz nemovitost je realita. Nemovitosti jako takové jsou spolu s prací a kapitálem základním výrobním faktorem. (Žítek, V., 2004)

2.3 Panelové domy

2.3.1 Paneláková sídliště

Téměř třetina obyvatel České republiky má své útočiště v panelových domech. Někteří tato obydlí mohou nazývat králíkárnami, noclehárnami či třeba bydlením bez tváře. Ale i tak jsou to všechno místa, kam se denně vracíme, kde hledáme klid a útočiště, kde vychováváme své děti. (Poslušná, I., Meixner M., a kol., 2007)

Panelákem – panelovým domem – se rozumí dům postavený z prefabrikovaných betonových dílců, jenž se kompletují v jeden celek na místě stavby.

Jinak řečeno také „Bydlení mezi panely“. Panuje většinový názor, že když se řekne panelák, nevidí v tom nikdo nic moc hezkého. Ale tato sídliště mají i svá pozitiva. Mezi ně patří třeba travnaté plochy mezi jednotlivými domy, dětská hřiště a dostatečně velké parkovací plochy. Paneláky se u nás těšily největší oblíbenosti za dob socialismu a pokud jsou byty starší 20 let, bývají často v havarijním stavu a potřebují rekonstrukci. (Černíková, H., 2003)

Paneláková sídliště v České republice měly největší rozvoj v sobě socialistické. Nedostatek bytů v okolí nových průmyslových závodů tak vyvolal politický tlak na výstavbu nových bytových jednotek. Tomuto tlaku se dalo nejlépe čelit rychlou a levnou výstavbou nové bytové plochy. Tento způsob byl možný provést zprůmyslněním či mechanizací stavební práce. (Zarecor, K., E., 2015)

2.4 Bytová jednotka

„Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.“ (ÚZ Oceňování, 2019)

Byty i vyčleněné nebytové prostory, kterými může být například garáž, jsou zákonem označovány souhrnným názvem jednotky. Jednotky vznikají zápisem do katastru nemovitostí. (Janků, M., Lukeš, L., 2002) Bytem se rozumí místnost, nebo počet místností, které jsou určeny k bydlení a jeho součástí a příslušenství se oceňují včetně podílu na společných částech domu i v tom případě, že jsou umístěny mimo dům. (Bradáč, A., 2009)

Architektura socialismu byla přesvědčena, že architektura není tvůrčí akt, ale že je ze základu společenský a ekonomický podnik. Všichni stavební investoři, zejména ministerstva či národní výbory, slibovali svým voličům co nejvíce nových bytových jednotek. K dosažení splnění těchto slibů byly zapotřebí zcela levné a jednoduché byty. (Zarecor, K, E., 2015) Na jedné straně se tak díky sociálnímu programu povedlo urychlit výstavbu nájemného bydlení se zajištěním základních hygienických standardů, bohužel na straně druhé byly negativní důsledky jako například estetická stránka bydlení. (Dulla, M., a kol., 2014) Cena bytové jednotky se určí vždy vynásobením počtu m² podlahové plochy, určeného způsobem v příloze vyhlášky, tedy základní cenou. (ÚZ Oceňování, 2019)

Lze nějakým způsobem zjistit, zda je cena za byt přiměřená? Hlavní je si uvědomit, že cena bytu není přímo úměrná jeho kvalitě. Jedná se o určitou zvláštnost realitního trhu. Takovým univerzálním nepsaným pravidlem, které by mohlo lidem při koupi bytu trochu pomoci je, že cena menšího bytu (1+KK, 2+KK) do 50 m² by měla odpovídat dvacetinásobku ročního nájemného.

U větších bytů se jedná maximálně o pětadvacetinásobek. (Korec, E., Kovanda, L., 2014)

Bytová jednotka vzniká na základě zápisu do katastru nemovitostí. Když se kupující bytu stane vlastníkem, vzniká zároveň spoluvlastnický podíl na společných částech domu (chodba, kočárkárna apod.), a to v podílu, který odpovídá poměru podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů. (Janků, M., Lukeš, L., 2002)

Pokud se rozhodneme koupit starší byt, měli bychom brát v úvahu, že tento prostor představuje pro prodávajícího nejen jeho finanční, ale i duševní hodnotu, ke které se vážou vzpomínky a příběhy – jednoduše má takový byt „duši“. Takové byty však představují na druhou stranu mnohdy hodně skrytých rizik, které by mohly později vést k nečekaným výdajům. (Temrová, P., 2017)

2.5 Rekonstrukce bytových jader

Pokud se lidé rozhodují, zda koupit nový byt či starší, kde ale bude nutná jeho rekonstrukce, je to vždy otázkou peněz. Novostavby představují pohodlí nově vybudované bytové jednotky, která je ihned připravena k nastěhování. Oproti tomu starší panelákové byty, které koupíme levněji, nás zase děsí nutností rekonstrukcí zateplení a jádra. Pokud se jedná o otázku peněz, je nutné všechny tyto náklady propočítat. (Korec, E., Kovanda, L., 2014) Novostavby většinou prodávají developéři, kteří se nesnaží cenu bytu nijak dostat nahoru, je zde spíše snaha o rychlý prodej. Kdežto starší byty, které jsou v rukou realitních kanceláří, jsou většinou až příliš nadceněné, aby bylo možné jít s cenou případně trochu dolu, ale přeci jen na prodeji vydělat. (Jankovský, M., Korec, E., 2014)

Bytová jádra jsou určujícím prvkem dispozice a jejich poloha je plně vázána na instalační šachtu. V panelových domech jsou přístupná z přístupové chodby, která propojuje všechny ostatní místnosti. (Lhotáková, Z., Čechová, P., Trnková, K., 2014)

Když rekonstrukce, tak pořádně! I takto by se dalo jednoduše shrnout hlavní pravidlo pro rekonstrukce. (Beranovský, J., Srdečný K., Vogel P., a kol., 2011) Je třeba si totiž uvědomit, že rekonstrukce takového rozsahu, jako je rekonstrukce koupelny, se děje nejčastěji v horizontu minimálně 15 let. Proto je velmi důležité

si přestavbu promyslet pečlivě a do posledního detailu. (Rekonstrukce koupelny? To zvládneš!, 2015)

Rekonstrukce koupelny, toalety a v neposlední řadě i kuchyně patří mezi činnosti, bez kterých se na cestě za lepším bydlením v panelových bytech většinou neobejdeme. (Chára, J., 2019) Jednou z nejčastějších stavebních úprav v panelových bytech je jistě přestavba bytového jádra. Tyto rekonstrukce jsou závislé na instalačních rozvodech a odvětrávání hygienických zařízení. Těmito úpravami majitelé bytů chtějí zlepšit užité hodnoty, zvýšit životnost, zlepšit zvukové izolační vlastnosti a v neposlední řadě jde i o estetickou stránku bydlení. (Barták, K., Procházková, N., Hejzlar, J., 1999)

V případě rušení umakartového jádra a budování nové koupelny a toalety je velmi často možné změnit dispozici a koupelnu celkově zvětšit, což si málokterý majitel takového bytu uvědomuje a nesmyslně se drží původních rozměrů. (Černíková, H., 2003)

2.5.1 Koupelna

Koupelna jako prostor pro každodenní hygienické potřeby každého člověka se stále častěji stává nedílnou součástí architektury obytných prostor. Dnes už téměř každý z uživatelů dává velký důraz na nové technologie a estetickou stránku bydlení. K nejnovějším a nejvíce oblíbeným stylům se dnes řadí například tzv. technostyl nebo v moderním pojetí tzv. retrostyl, který představuje klasický design 30. let 20. století s prvky nejmodernější technologie. (Lhotáková, Z., Trnková, K., 2008)

V koupelně většinou každý z nás začíná a končí svůj den. Je to součást každého obydlení, a proto je velmi důležité se v ní cítit dobře. (Bydlet v panelu, 2015) Proto je v případě koupelen kladen velký důraz na propojení s klidovou částí bytu – ložnicemi. (Jenček, T., 2006)

2.6 Lokalita nemovitosti

Stále častěji na různých internetových stránkách realitních kanceláří můžeme vidět pojmy jako „dobrá lokalita“ či „špatná lokalita“. Bohužel se tyto dva pojmy více a více zaměňují s „dobrá lokalita = centrum města“, „špatná lokalita = okraj města“. Ale ne vždy je toto tvrzení pravda. (Jankovský, M., Korec, E., 2014)

2.7 Opotřebení staveb

Cena stavby se změní, respektive sníží o své opotřebení, které je dáno jejím stářím, stavem a předpokládanou další životností. (Žítek, V., 2004)

Jiný název pro opotřebení stavby je tzv. amortizace. Představuje postupný úbytek hodnoty majetku v čase. S opotřebením stavby je spojováno více pojmů. Jedním z nich je stáří stavby, což představuje počet let, který již uplynul od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. Dále třeba životnost stavby, což představuje dobu, která uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání. U zděných staveb se uvažuje délka přibližně 80 až 100 let. (Hálek, V., 2009)

2.8 Oceňování majetku

Existují tři základní východiska pro ocenění majetku – předmět ocenění, účel ocenění a datum ocenění. Předmět ocenění představuje přesnou identifikaci majetku neboli majetku, u něhož má být stanovena cena. Účel ocenění je důvod či podnět, kvůli kterému je třeba provést ocenění majetku. Nejčastěji se jedná o účely daňového řízení, převod nemovitosti, stanovení tržní hodnoty v soudním řízení, nebo například pro potřeby vyšetřování orgánů činných v trestním řízení. Datum ocenění je velmi důležitou informací pro znalce. Je to datum, ke kterému se vztahuje stanovená hodnota majetku, a to i se zpětnou platností. (Hálek, V., 2009)

2.8.1 Oceňovací metody

Porovnávací metoda – zjištění ceny obvyklé

Prvním předpokladem pro užití porovnávací metody k zjištění ceny a hodnoty majetku je existence databáze porovnatelných nemovitostí. Logicky tedy nelze tuto metodu použít na nově vzniklých trzích. (Ort, P., 2013)

Při ocenění porovnávací metodou se hodnota majetku stanoví pomocí analýzy prodejů obdobných druhů nemovitostí v dané lokalitě a v nedávném období. (Hálek, V., 2009) Vychází tedy z porovnání se stejným či obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. (Hálek, V., 2018)

Porovnávací hodnota by měla být patrná jako medián Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení jednotlivých porovnávacích cen. Díky této hodnotě je přihlédnuto k jedinečnosti každé nemovitosti, u níž není vždy možné najít stejné porovnávací reprezentanty. I z tohoto důvodu je porovnávací hodnota jen jednou z více metod, kterými se stanoví obvyklá cena. (Kulil, 2014)

Nejjednodušší způsob, jak objektivně zjistit aktuální, respektive reálnou hodnotu majetku, je položit si otázku: „*Za kolik se v daném období daná věc obvykle prodává na trhu?*“ (Hálek, V., 2009)

Nákladová metoda

Tato metoda ocenění nemovitosti zohledňuje hodnotu majetku po stránce materiálové. Je podkladem pro potenciačního kupce, který se rozhoduje, zda je výhodnější koupit nemovitost se staršími stavbami nebo vystavět obdobné stavby nové. Nákladová hodnota tedy vyjadřuje mimo jiné i náklady nutné na znovuvybudování těchto staveb s odpočtem daného opotřebení. (Hálek, V., 2009)

Vychází se z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení majetku v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. (Hálek, V., 2018)

3 METODIKA A CÍL

Jako první jsem si dala za úkol sehnat co nejvíce reálných majitelů bytů, kteří v nedávné době takovou rekonstrukci umakartového jádra dělali, a hlavně kteří mi budou ochotni, samozřejmě anonymně, poskytnout veškeré faktury a částky za rekonstrukci.

Povedlo se mi tedy z okruhu mých přátel sehnat data k pěti bytům a jejich rekonstrukcím. A aby vše bylo tak jak má (kvůli GDPR), rozhodla jsem se byty pojmenovat 1-5, a aby byl jasný rozdíl cen před a po rekonstrukci, zvolila jsem označení bytu A před rekonstrukcí a bytu B po rekonstrukci. Všechny byty mého výběru se nacházejí ve městě Humpolec, a navíc ještě na stejném sídlišti, které se nachází v ulici Na Rybníčku. V úvodu bych chtěla tyto byty představit v tabulce č.1.

Tabulka 1 – Základní informace o bytech před rekonstrukcí

BYT	MÍSTNOSTI	PLOCHA	STAV PŘED REKONSTUKCÍ – A
1	3+1	72 m ²	Umakartové jádro, ucházející stav
2	3+1	69,5 m ²	Umakartové jádro, velmi zachovalý stav
3	3+1	70 m ²	Umakartové jádro, starý, zašlý byt
4	3+1	72 m ²	Umakartové jádro, zachovalý stav
5	2+1	55 m ²	Umakartové jádro, starý, zašlý byt

Tyto byty jsem následně porovnávala s šesti byty nabízenými na stránkách realitních kanceláří. Všechny byty se opět nacházely ve městě Humpolec. Tyto byty jsem pojmenovala podle ulic, ve kterých se nacházejí. Nastínění jejich parametrů můžeme vidět v následující tabulce č.2.

Tabulka 2 – Základní informace o bytech k porovnání (vzorcích)

BYT	MÍSTNOSTI	PLOCHA	STAV	CENA
ul. Smetanova 1. vzorek	2+1	53 m ²	Umakartové jádro, velmi špatný stav	1 750 000,-
ul. Lužická 2. vzorek	3+1	72 m ²	Umakartové jádro, udržovaný, ale starý, nehezký	1 710 000,-
ul. Lnářská 3. vzorek	3+1	65 m ²	Umakartové jádro, ale moderní vybavení	1 449 000,-
ul. Na Rybníčku 4. vzorek	3+1	65 m ²	Umakartové jádro, původní vybavení, ucházející stav	1 690 000,-
ul. Mírová 5. vzorek	4+1	95 m ²	Byt po rekonstrukci, velmi dobrý stav	1 890 000,-
ul. Na Závodí 6. vzorek	4+1	80 m ²	Byt po rekonstrukci, velmi dobrý stav	1 630 000,-

Pro porovnávací způsob jsem musela zvolit koeficienty, pomocí nichž jsem počítala. Tudiž jsem si zvolila 5 koeficientů, jimiž jsou:

K1	redukce pramene ceny	0,85 – 1
K2	lokalita	0,8 – 1,2
K3	velikost	0,8 – 1,2
K4	celkový stav	0,8 – 1,2
K5	vlastní uvážení	0,8 – 1,2

Nejprve bylo obtížné sehnat více reálných cen bytů, aby bylo porovnání a výsledky více objektivní. Začala jsem tedy shánět ochotné majitele bytu prostřednictvím sociálních sítí, kde jsem naštěstí narazila hned na pět, kteří byli z okruhu mých přátel. Když jsem si tyto materiály dala dohromady, tak prvními skutečnými daty pro mě byly reálné náklady na rekonstrukci. Následně jsem našla během předešlého roku 6 bytů na stránkách realitních kanceláří, které mi sloužily jako porovnávací vzorky. Vybírala jsem je podle lokality a snažila jsem se, aby zde byly zastoupeny jak byty velké, malé, v dobrém stavu či naopak.

Dále jsem si určila, jakými metodami se dopracuji k výsledku. Zvolila jsem výpočty prostřednictvím ceny obvyklé, ceny zjištěné – porovnávací způsob a ceny zjištěné – nákladový způsob. Poslední z výpočtů jsem zařadila proto, že ani v jednom z předešlých výpočtů se nezahrnuje opotřebení bytu, i když vím, že pro bytové prostory se tento druh výpočtu nedělá. Každá z těchto cen má svůj postup při počítání, tudíž každý vyšla nepatrně jinak. V závěru mé práce je přehledná tabulka s jednotlivými výpočty a rozdíly cen. Tyto ceny jsem zprůměrovala a tím jsem se, dle mého názoru, dopracovala k co nejobjektivnějšímu výsledku.

Cílem mé práce bylo ocenění mnou vybraných bytů a zjištění, zda provedená rekonstrukce byla provedena šikovně a dobře, či nikoli. Dále mě zajímalo, zda se více finančně vyplatí koupit starší byt, který je lepší si zrekonstruovat podle svých představ, nebo zda koupit již byt dražší, avšak po rekonstrukci. Tato informace mi přijde celkem podstatná v mém dalším životě a myslím, že by mohla pomoci více lidem, kteří přemýšlejí o koupi nového bytu. Samozřejmě málokdo z nás má znalosti a dovednosti k rekonstrukci bytu svépomocí, ale zdá se, že finančně se to vážně velice vyplatí.

Rozdílné ceny uvedených rekonstrukcí jsou dány tím, že někteří majitelů prováděli rekonstrukci sami, popřípadě s přáteli a jiní si objednali stavební firmy. Dále se ceny mohou lišit výběrem různě drahých spotřebičů a stavebních materiálů.

4 VÝSLEDKY A DISKUSE

4.1 Analýza území

Město Humpolec leží v okrese Pelhřimov v kraji Vysočina a je vzdálené 23 km od Jihlavy. Nachází se přibližně v polovině cesty po dálnici D1 mezi Prahou a Brnem. Správním územím je jedno katastrální území o rozloze 5 149 ha. Území je zde kopcovité, Humpolec patří mezi spíše mezi výše položené oblasti České republiky. Průměrná nadmořská výška je zde 560 m n.m.



Obrázek 1 – znak města
[online]

První písemné zmínky o Humpolci pocházejí z roku 1219, ale oblast byla pravděpodobně osídlená již mnohem dříve, jelikož Humpolec byl králem Přemyslem Otakarem I. (1198-1230) darován řádu německých rytířů. Od této doby měl Humpolec několik pánů a roku 1807 byl prohlášen svobodným ochranným městem „na věčné časy“.

Zástavba v Humpolci je vcelku tradiční. Rozvíjí se okolo historického jádra města a dále pokračuje do okolní krajiny. Převládající počet rodinných domů nad počtem bytových domů je příjemným ukazatelem kvalitního bydlení. Ve městě se nachází také mnoho turisticky atraktivních míst a objektů, jako je například kostel sv. Mikuláše na Horním náměstí, historické jádro města, zřícenina hradu Orlík, či pomník Ivana Jirouse „Magora“ – rodáka, který byl zajímavou postavou v předrevoluční době, nebo pomník filmové postavy „Hliníka“, který se ve filmu „Marečku, podejte mi pero!“ odstěhoval do Humpolce.

V katastrálním území se vyskytuje evropsky významná lokalita zařazena do systému ochrany NATURA 2000 – Jankovský potok, jenž je přirozeně meandrující tok. Území je zároveň národní přírodní památkou pod správou CHKO Blaník.

Z registrovaných významných krajinných prvků se jedná o Židovský hřbitov v Humpolci, Stromořadí u rybníka Dvorák, Lesopark pod hradem Orlík, U tří jezírek, Park na rohu silnic Rašínova a Zábrany, Stromořadí Cípek, Štůly pod Orlíkem, Bransoudov či Park u léčebny TRN v Humpolci. Na území města se dále nachází 14 památných stromů (buky, duby, javory, lípy).

Město Humpolec má 12 místních částí – Humpolec, Brunka, Hněvkovice, Kletečná, Krasoňov, Lhotka, Petrovice, Plačkov, Rozkoš, Světlice, Světlický Dvůr a Vilémov.

Humpolec samotný nabízí kvalitní životní prostředí, dobrou dostupnost a pracovní příležitosti a v neposlední řadě i velmi dobrou občanskou vybavenost. Kombinace všech těchto ukazatelů představuje nabídku vysokého komfortu bydlení.

4.2 Analýza trhu

Obec Humpolec se nachází v okrese Pelhřimov, v Kraji Vysočina a je vzdálen zhruba 23 km severozápadně od Jihlavy. V obci fungují MŠ, ZŠ i SŠ.

Na území obce Humpolec zasahuje dálnice D1, která se na exitu 90 kříží se silnicí I/34. Obcí dále prochází silnice II. třídy: II/129 v úseku Křelovice – Petrovice – Humpolec, II/347 v úseku Světlá nad Sázavou – Humpolec, II/348 v úseku Rozkoš – Štoky, II/523 v úseku Větrný Jeníkov – Krasoňov – Humpolec. Autobusovou dopravu v obci zařizuje Dopravní podnik města Jihlavy.

Obcí vede železniční trať ve směru Humpolec – Havlíčkův Brod. Železniční stanice Humpolec se nachází na okraji obce. V obci je veškerá občanská vybavenost, je zde možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Stavebnictví patří mezi odvětví, která jsou silně provázána s makroekonomickým vývojem země. V době konjunktury dochází k nárůstu výstavby a tím i k růstu tržeb stavebnictví, naopak v době recese dochází k poklesu výstavby a tržeb.

Rezidenční nemovitosti slouží k bydlení, popřípadě k rekreaci. Rezidenční nemovitosti se rozdělují do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty a bytové domy. Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Byty a bytové domy jako typ nemovitostí poskytuje bydlení hromadného charakteru.

Na Humpolecku stavebnictví stále roste. Zřizují se zde nové bytové domy, nové stavební parcely a město se stále více rozrůstá. Je to klidné město, jehož občané zde najdou vše, co potřebují ke každodennímu životu (obchody, školy, pracovní příležitosti, sportovní vyžití apod.). Nabídka odpovídá poptávce.

4.3 Jednotlivé způsoby ocenění

Reálné ceny rekonstrukcí

Tabulka 3 – Reálné ceny rekonstrukcí

Byt	Cena rekonstrukce
1	291 601,-
2	219 717,-
3	132 070,-
4	229 218,-
5	565 456,-

Ocenění cenou obvyklou – před rekonstrukcí

Tabulka 4 – Byt 1A

Koeficienty	1.vzorek	2.vzorek	3.vzorek	4.vzorek	5.vzorek	6.vzorek
K1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
K2	0,9	1	0,8	1	0,95	1
K3	0,9	1	0,8	0,9	1,2	1,1
K4	0,95	0,95	1,15	1	0,8	0,9
K5	0,95	0,9	1,2	1	0,8	0,95
	0,694	0,812	0,839	0,855	0,693	0,893

$$1. \text{ vzorek: } 1\,750\,000 \div 65 = 26\,923 \cdot 0,694 = 18\,685 \cdot 72 = 1\,345\,320 \text{ Kč}$$

$$2. \text{ vzorek: } 1\,710\,000 \div 72 = 23\,750 \cdot 0,812 = 19\,285 \cdot 72 = 1\,388\,520 \text{ Kč}$$

$$3. \text{ vzorek: } 1\,449\,000 \div 53 = 27\,340 \cdot 0,839 = 22\,938 \cdot 72 = 1\,651\,536 \text{ Kč}$$

$$4. \text{ vzorek: } 1\,690\,000 \div 65 = 26\,000 \cdot 0,855 = 22\,230 \cdot 72 = 1\,600\,560 \text{ Kč}$$

$$5. \text{ vzorek: } 1\,890\,000 \div 95 = 19\,895 \cdot 0,693 = 13\,787 \cdot 72 = 992\,664 \text{ Kč}$$

$$6. \text{ vzorek: } 1\,630\,000 \div 80 = 20\,375 \cdot 0,893 = 18\,194 \cdot 72 = 1\,309\,968 \text{ Kč}$$

$$(1\,345\,320 + 1\,388\,520 + 1\,651\,536 + 1\,600\,560 + 992\,664 + 1\,309\,968) \div 6 \\ = \mathbf{1\,381\,428 \text{ Kč}}$$

Tabulka 5 – Byt 2A

Koeficienty	1.vzorek	2.vzorek	3.vzorek	4.vzorek	5.vzorek	6.vzorek
K1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
K2	1,1	1	1,2	1	0,95	1
K3	1,05	0,95	0,8	1,05	1,2	1,15
K4	1	1,1	1,2	1,1	0,85	1
K5	1,1	1,1	1,2	1	0,8	0,9
	1,207	1,092	1,313	1,097	0,736	0,983

1. vzorek: $1\ 750\ 000 \div 65 = 26\ 923 \cdot 1,207 = 32\ 496 \cdot 69,5 = 2\ 258\ 472\ \text{Kč}$

2. vzorek: $1\ 710\ 000 \div 72 = 23\ 750 \cdot 1,092 = 25\ 935 \cdot 69,5 = 1\ 802\ 483\ \text{Kč}$

3. vzorek: $1\ 449\ 000 \div 53 = 27\ 340 \cdot 1,313 = 35\ 897 \cdot 69,5 = 2\ 494\ 842\ \text{Kč}$

4. vzorek: $1\ 690\ 000 \div 65 = 26\ 000 \cdot 1,097 = 28\ 522 \cdot 69,5 = 1\ 982\ 279\ \text{Kč}$

5. vzorek: $1\ 890\ 000 \div 95 = 19\ 895 \cdot 0,736 = 14\ 643 \cdot 69,5 = 1\ 017\ 689\ \text{Kč}$

6. vzorek: $1\ 630\ 000 \div 80 = 20\ 375 \cdot 0,983 = 20\ 029 \cdot 69,5 = 1\ 392\ 016\ \text{Kč}$

$(2\ 258\ 472 + 1\ 802\ 483 + 2\ 494\ 842 + 1\ 982\ 279 + 1\ 017\ 689 + 1\ 392\ 016) \div 6 = 1\ 824\ 630\ \text{Kč}$

Tabulka 6 – Byt 3A

Koeficienty	1.vzorek	2.vzorek	3.vzorek	4.vzorek	5.vzorek	6.vzorek
K1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
K2	1,1	1	1,2	1	0,95	1
K3	0,95	1	0,85	0,95	1,2	1,15
K4	0,9	0,95	1,1	0,95	0,8	0,85
K5	0,85	0,9	1,2	0,9	0,8	0,8
	0,759	0,812	1,279	0,77	0,693	0,743

1. vzorek: $1\ 750\ 000 \div 65 = 26\ 923 \cdot 0,759 = 20\ 434 \cdot 70 = 1\ 430\ 380\ \text{Kč}$

2. vzorek: $1\ 710\ 000 \div 72 = 23\ 750 \cdot 0,812 = 19\ 285 \cdot 70 = 1\ 349\ 950\ \text{Kč}$

3. vzorek: $1\ 449\ 000 \div 53 = 27\ 340 \cdot 1,279 = 34\ 968 \cdot 70 = 2\ 447\ 760\ \text{Kč}$

4. vzorek: $1\ 690\ 000 \div 65 = 26\ 000 \cdot 0,77 = 20\ 020 \cdot 70 = 1\ 401\ 400\ \text{Kč}$

5. vzorek: $1\ 890\ 000 \div 95 = 19\ 895 \cdot 0,693 = 13\ 787 \cdot 70 = 965\ 090\ \text{Kč}$

6. vzorek: $1\ 630\ 000 \div 80 = 20\ 375 \cdot 0,743 = 15\ 139 \cdot 70 = 1\ 059\ 730\ \text{Kč}$

$(1\ 430\ 380 + 1\ 349\ 950 + 2\ 447\ 760 + 1\ 401\ 400 + 965\ 090 + 1\ 059\ 730) \div 6 = 1\ 442\ 385\ \text{Kč}$

Tabulka 7 – Byt 4A

Koeficienty	1.vzorek	2.vzorek	3.vzorek	4.vzorek	5.vzorek	6.vzorek
K1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
K2	1,1	1	1,2	1	0,95	1
K3	0,85	1	0,8	0,85	1,2	1,15
K4	1,1	1,15	1,2	1,1	0,9	1
K5	1,05	1,1	1,2	1	0,95	1
	1,026	1,202	1,313	0,888	0,926	1,093

1. vzorek: $1\ 750\ 000 \div 65 = 26\ 923 \cdot 1,026 = 27\ 623 \cdot 72 = 1\ 988\ 856\ Kč$

2. vzorek: $1\ 710\ 000 \div 72 = 23\ 750 \cdot 1,202 = 28\ 548 \cdot 72 = 2\ 055\ 456\ Kč$

3. vzorek: $1\ 449\ 000 \div 53 = 27\ 340 \cdot 1,313 = 35\ 897 \cdot 72 = 2\ 584\ 584\ Kč$

4. vzorek: $1\ 690\ 000 \div 65 = 26\ 000 \cdot 0,888 = 23\ 088 \cdot 72 = 1\ 662\ 336\ Kč$

5. vzorek: $1\ 890\ 000 \div 95 = 19\ 895 \cdot 0,926 = 18\ 423 \cdot 72 = 1\ 327\ 104\ Kč$

6. vzorek: $1\ 630\ 000 \div 80 = 20\ 375 \cdot 1,093 = 22\ 270 \cdot 72 = 1\ 603\ 440\ Kč$

$(1\ 988\ 856 + 2\ 055\ 456 + 2\ 584\ 584 + 1\ 662\ 336 + 1\ 327\ 104 + 1\ 603\ 440) \div 6 = 1\ 870\ 296\ Kč$

Tabulka 8 – Byt 5A

Koeficienty	1.vzorek	2.vzorek	3.vzorek	4.vzorek	5.vzorek	6.vzorek
K1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
K2	1,1	1	1,2	1	0,95	1
K3	1,05	1,15	1	1,05	1,2	1,15
K4	0,9	0,95	1,05	0,85	0,8	0,85
K5	0,85	0,9	1,1	0,85	0,8	0,8
	0,839	0,934	1,317	0,721	0,693	0,743

1. vzorek: $1\ 750\ 000 \div 65 = 26\ 923 \cdot 0,839 = 22\ 588 \cdot 55 = 1\ 242\ 340\ Kč$

2. vzorek: $1\ 710\ 000 \div 72 = 23\ 750 \cdot 0,934 = 22\ 183 \cdot 55 = 1\ 220\ 065\ Kč$

3. vzorek: $1\ 449\ 000 \div 53 = 27\ 340 \cdot 1,317 = 36\ 007 \cdot 55 = 1\ 980\ 385\ Kč$

4. vzorek: $1\ 690\ 000 \div 65 = 26\ 000 \cdot 0,721 = 18\ 746 \cdot 55 = 1\ 031\ 030\ Kč$

5. vzorek: $1\ 890\ 000 \div 95 = 19\ 895 \cdot 0,693 = 13\ 787 \cdot 55 = 758\ 285\ Kč$

6. vzorek: $1\ 630\ 000 \div 80 = 20\ 375 \cdot 0,743 = 15\ 139 \cdot 55 = 832\ 645\ Kč$

$(1\ 242\ 340 + 1\ 220\ 065 + 1\ 980\ 385 + 1\ 031\ 030 + 758\ 285 + 832\ 645) \div 6 = 1\ 177\ 458\ Kč$

Ocenění cenou obvyklou – po rekonstrukci

Tabulka 9 – Byt 1B

Koeficienty	1.vzorek	2.vzorek	3.vzorek	4.vzorek	5.vzorek	6.vzorek
K1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
K2	0,9	1	0,8	1	0,95	1
K3	0,9	1	0,8	0,9	1,2	1,1
K4	1,1	1,15	1,2	1,15	1	1
K5	1,1	1,1	1,2	1,15	1,1	1,1
	0,931	1,202	0,876	1,131	1,191	1,15

1. vzorek: $1\ 750\ 000 \div 65 = 26\ 923 \cdot 0,931 = 25\ 065 \cdot 72 = 1\ 804\ 680\ \text{Kč}$

2. vzorek: $1\ 710\ 000 \div 72 = 23\ 750 \cdot 1,202 = 28\ 548 \cdot 72 = 2\ 055\ 456\ \text{Kč}$

3. vzorek: $1\ 449\ 000 \div 53 = 27\ 340 \cdot 0,876 = 23\ 950 \cdot 72 = 1\ 724\ 400\ \text{Kč}$

4. vzorek: $1\ 690\ 000 \div 65 = 26\ 000 \cdot 1,131 = 29\ 406 \cdot 72 = 2\ 117\ 232\ \text{Kč}$

5. vzorek: $1\ 890\ 000 \div 95 = 19\ 895 \cdot 1,191 = 23\ 695 \cdot 72 = 1\ 706\ 040\ \text{Kč}$

6. vzorek: $1\ 630\ 000 \div 80 = 20\ 375 \cdot 1,15 = 23\ 431 \cdot 72 = 1\ 687\ 032\ \text{Kč}$

$$(1\ 804\ 680 + 2\ 055\ 456 + 1\ 724\ 400 + 2\ 117\ 232 + 1\ 706\ 040 + 1\ 687\ 032) \div 6 = \mathbf{1\ 849\ 140\ \text{Kč}}$$

Tabulka 10 – Byt 2B

Koeficienty	1.vzorek	2.vzorek	3.vzorek	4.vzorek	5.vzorek	6.vzorek
K1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
K2	1,1	1	1,2	1	0,95	1
K3	1,05	0,95	0,8	1,05	1,2	1,15
K4	1,1	1,15	1,2	1,15	1	1,1
K5	1,1	1,1	1,2	1,15	1,1	1,15
	1,328	1,142	1,313	1,319	1,191	1,382

1. vzorek: $1\ 750\ 000 \div 65 = 26\ 923 \cdot 1,328 = 35\ 754 \cdot 69,5 = 2\ 484\ 903\ \text{Kč}$

2. vzorek: $1\ 710\ 000 \div 72 = 23\ 750 \cdot 1,142 = 27\ 123 \cdot 69,5 = 1\ 885\ 049\ \text{Kč}$

3. vzorek: $1\ 449\ 000 \div 53 = 27\ 340 \cdot 1,313 = 35\ 897 \cdot 69,5 = 2\ 494\ 842\ \text{Kč}$

4. vzorek: $1\ 690\ 000 \div 65 = 26\ 000 \cdot 1,319 = 34\ 294 \cdot 69,5 = 2\ 383\ 433\ \text{Kč}$

5. vzorek: $1\ 890\ 000 \div 95 = 19\ 895 \cdot 1,191 = 23\ 695 \cdot 69,5 = 1\ 646\ 803\ \text{Kč}$

6. vzorek: $1\ 630\ 000 \div 80 = 20\ 375 \cdot 1,382 = 28\ 158 \cdot 69,5 = 1\ 956\ 981\ \text{Kč}$

$$(2\ 484\ 903 + 1\ 885\ 049 + 2\ 494\ 842 + 2\ 383\ 433 + 1\ 646\ 803 + 1\ 956\ 981) \div 6 = \mathbf{2\ 142\ 002\ \text{Kč}}$$

Tabulka 11 – Byt 3B

Koeficienty	1.vzorek	2.vzorek	3.vzorek	4.vzorek	5.vzorek	6.vzorek
K1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
K2	1,1	1	1,2	1	0,95	1
K3	0,95	1	0,85	0,95	1,2	1,15
K4	1,1	1,15	1,2	1,15	1	1,1
K5	1,1	1,2	1,2	1,15	1,1	1,15
	1,201	1,311	1,395	1,194	1,191	1,382

1. vzorek: $1\ 750\ 000 \div 65 = 26\ 923 \cdot 1,201 = 32\ 335 \cdot 70 = 2\ 263\ 450\ K\check{c}$

2. vzorek: $1\ 710\ 000 \div 72 = 23\ 750 \cdot 1,311 = 31\ 136 \cdot 70 = 2\ 179\ 520\ K\check{c}$

3. vzorek: $1\ 449\ 000 \div 53 = 27\ 340 \cdot 1,395 = 38\ 139 \cdot 70 = 2\ 669\ 730\ K\check{c}$

4. vzorek: $1\ 690\ 000 \div 65 = 26\ 000 \cdot 1,194 = 31\ 044 \cdot 70 = 2\ 173\ 080\ K\check{c}$

5. vzorek: $1\ 890\ 000 \div 95 = 19\ 895 \cdot 1,191 = 23\ 695 \cdot 70 = 1\ 658\ 650\ K\check{c}$

6. vzorek: $1\ 630\ 000 \div 80 = 20\ 375 \cdot 1,382 = 28\ 158 \cdot 70 = 1\ 971\ 060\ K\check{c}$

$$(2\ 263\ 450 + 2\ 179\ 520 + 2\ 669\ 730 + 2\ 173\ 080 + 1\ 658\ 650 + 1\ 971\ 060) \div 6 = 2\ 152\ 582\ K\check{c}$$

Tabulka 12 – Byt 4B

Koeficienty	1.vzorek	2.vzorek	3.vzorek	4.vzorek	5.vzorek	6.vzorek
K1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
K2	1,1	1	1,2	1	0,95	1
K3	0,85	1	0,8	0,85	1,2	1,15
K4	1,1	1,15	1,2	1,15	1	1,15
K5	1,05	1,1	1,2	1,2	1,15	1,1
	1,026	1,202	1,313	1,114	1,245	1,382

1. vzorek: $1\ 750\ 000 \div 65 = 26\ 923 \cdot 1,026 = 27\ 623 \cdot 72 = 1\ 988\ 856\ K\check{c}$

2. vzorek: $1\ 710\ 000 \div 72 = 23\ 750 \cdot 1,202 = 28\ 548 \cdot 72 = 2\ 055\ 456\ K\check{c}$

3. vzorek: $1\ 449\ 000 \div 53 = 27\ 340 \cdot 1,313 = 35\ 897 \cdot 72 = 2\ 584\ 584\ K\check{c}$

4. vzorek: $1\ 690\ 000 \div 65 = 26\ 000 \cdot 1,114 = 28\ 964 \cdot 72 = 2\ 085\ 408\ K\check{c}$

5. vzorek: $1\ 890\ 000 \div 95 = 19\ 895 \cdot 1,245 = 24\ 769 \cdot 72 = 1\ 783\ 368\ K\check{c}$

6. vzorek: $1\ 630\ 000 \div 80 = 20\ 375 \cdot 1,382 = 28\ 158 \cdot 72 = 2\ 027\ 376\ K\check{c}$

$$(1\ 988\ 856 + 2\ 055\ 456 + 2\ 584\ 584 + 2\ 085\ 408 + 1\ 783\ 368 + 2\ 027\ 376) \div 6 = 2\ 087\ 508\ K\check{c}$$

Tabulka 13 – Byt 5B

Koeficienty	1.vzorek	2.vzorek	3.vzorek	4.vzorek	5.vzorek	6.vzorek
K1	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
K2	1,1	1	1,2	1	0,95	1
K3	1,05	1,15	1	1,05	1,2	1,15
K4	1,05	1,15	1,2	1,1	1	1,1
K5	1,1	1,1	1,2	1,1	1,15	1,15
	1,267	1,382	1,642	1,207	1,245	1,382

1. vzorek: $1\ 750\ 000 \div 65 = 26\ 923 \cdot 1,267 = 34\ 111 \cdot 55 = 1\ 876\ 105\ Kč$

2. vzorek: $1\ 710\ 000 \div 72 = 23\ 750 \cdot 1,382 = 32\ 823 \cdot 55 = 1\ 805\ 265\ Kč$

3. vzorek: $1\ 449\ 000 \div 53 = 27\ 340 \cdot 1,642 = 44\ 892 \cdot 55 = 2\ 469\ 060\ Kč$

4. vzorek: $1\ 690\ 000 \div 65 = 26\ 000 \cdot 1,207 = 31\ 382 \cdot 55 = 1\ 726\ 010\ Kč$

5. vzorek: $1\ 890\ 000 \div 95 = 19\ 895 \cdot 1,245 = 24\ 769 \cdot 55 = 1\ 362\ 295\ Kč$

6. vzorek: $1\ 630\ 000 \div 80 = 20\ 375 \cdot 1,382 = 28\ 158 \cdot 55 = 1\ 548\ 690\ Kč$

$(1\ 876\ 105 + 1\ 805\ 265 + 2\ 469\ 060 + 1\ 726\ 010 + 1\ 362\ 295 + 1\ 548\ 690) \div 6 = 1\ 797\ 904\ Kč$

Shrnutí

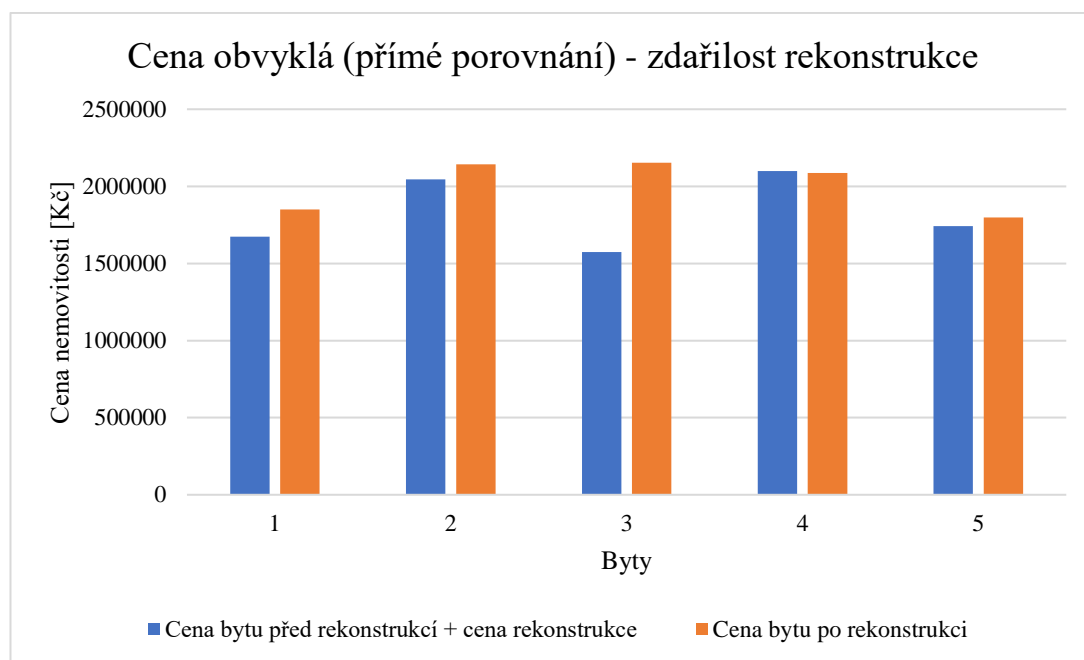
Ocenění cenou obvyklou se dle zákona rozumí ocenění, při kterém se vypočte cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku a do její výše se nepromítají mimořádné okolnosti trhu, osobní zájem či zvláštní obliba. Cena obvyklá vyjadřuje tedy hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tabulka 14 – Shrnutí výsledků ceny obvyklé (přímé porovnání)

Byt	Cena před rekonstrukcí	Cena po rekonstrukci	Cena rekonstrukce	ZC průměrně
1	1 381 428,-	1 849 140,-	291 601,-	25 683,-
2	1 824 630,-	2 142 002,-	219 717,-	30 820,-
3	1 442 385,-	2 152 582,-	132 070,-	30 751,-
4	1 870 296,-	2 087 508,-	229 218,-	28 993,-
5	1 177 458,-	1 797 904,-	565 456,-	27 219,-

Ocenění cenou obvyklou metodou přímého porovnání je tedy vcelku přehledně vystiženo ve výše uvedené tabulce. Bohužel z tohoto ale není ještě tak zřejmé, zda se provedená rekonstrukce bytového jádra zdařila čili zda byla cena bytu touto rekonstrukcí navýšena natolik, že v případě prodeje daného bytu by majitel ještě vydělal, jak by tomu ostatně mělo být. K takovému přehledu slouží následující graf:

Graf 1 – Cena obvyklá (přímé porovnání) – zdařilost rekonstrukce



Ceny bytů před rekonstrukcí, k nimž byly přičteny reálné ceny rekonstrukcí jednotlivých bytů, by měly být samozřejmě nižší, protože rekonstrukcí chce majitel docílit lepšího zhodnocení svého bytu. Zde je nastíněno, jak se v jednotlivých bytech rekonstrukce zdařila. V případě bytů č. 1, 2 a 5 se rekonstrukce povedly a splnily účel. V bytě č. 3 byla rekonstrukce natolik zdařilá, že se cena bytu po rekonstrukci navýšila o více než 500 000 Kč. Je to zdůvodněno tím, že majitel tohoto bytu sice rekonstruoval byt nejdéle, ale na druhou stranu si veškerou práci od bourání přes zdění nové konstrukce až po instalaci nového vybavení dělal svépomocí, čímž velmi ušetřil za celkovou rekonstrukci. Naopak v bytě č. 4 se rekonstrukce absolutně nepovedla, protože když se sečte cena bytu před rekonstrukcí s reálnou cenou rekonstrukce, tak vychází vyšší než cena bytu po rekonstrukci. Toto tedy znamená, že vlastník bytu č. 4 by na této rekonstrukci v případě prodeje bytu ještě prodělal.

Ocenění cenou zjištěnou – porovnávací způsob – před rekonstrukcí

Oceňování cenou zjištěnou (porovnávací způsob) jsem prováděla pomocí programu DeltaNEM. Celé výpočty jsou obsaženy v přílohách.

Tabulka 15 – Výsledky výpočtů ceny zjištěné (porovnávací způsob A)

Byt	Základní cena	Základní cena upravená	Cena za nemovitost
1A	19 095,-	11 763,-	1 152 464,-
2A	19 095,-	15 066,-	1 424 872,-
3A	19 095,-	12 813,-	1 220 491,-
4A	19 095,-	14 608,-	1 431 225,-
5A	19 095,-	14 608,-	1 093 297,-

Ocenění cenou zjištěnou – porovnávací způsob – po rekonstrukci

Tabulka 16 – Výsledky výpočtů ceny zjištěné (porovnávací způsob B)

Byt	Základní cena	Základní cena upravená	Cena za nemovitost
1B	19 095,-	18 446,-	1 807 272,-
2B	19 095,-	19 821,-	1 874 546,-
3B	19 095,-	19 916,-	1 897 127,-
4B	19 095,-	19 057,-	1 867 141,-
5B	19 095,-	19 152,-	1 433 433,-

Shrnutí

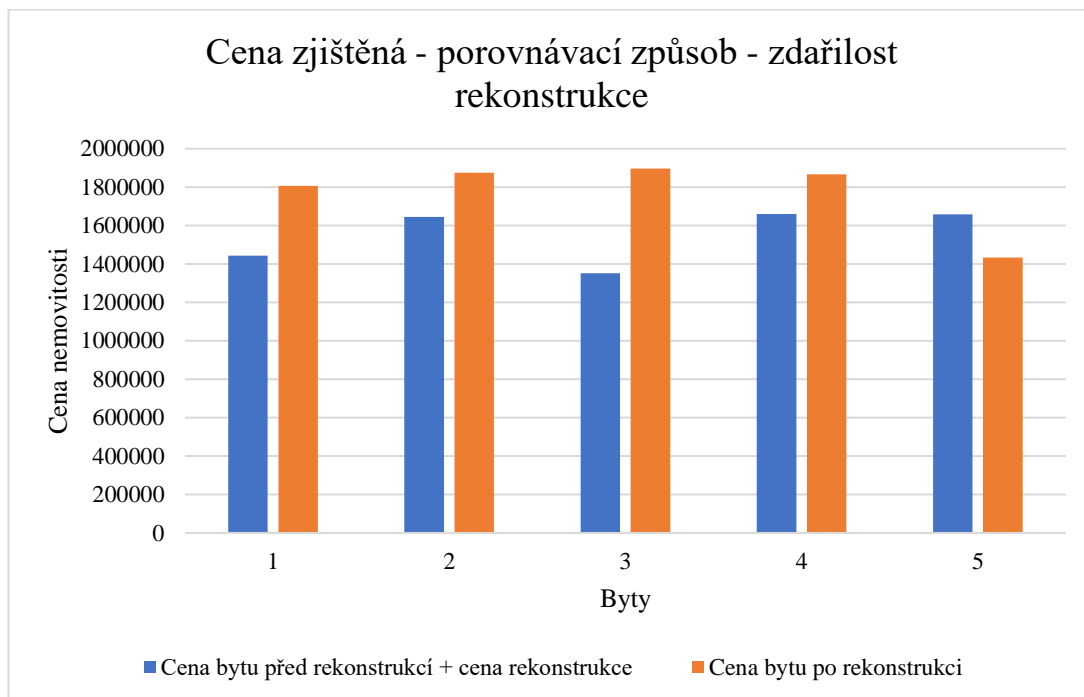
Jedná se o ocenění cenou zjištěnou, která je někdy také označována jako cena administrativní. Je to cena stanovená předepsanou metodikou k zajištění zájmů státu, především při zjišťování daňového základu. Je to tedy cena, která slouží k potřebám daní. Nejčastěji jde o daň z převodu nemovitých věcí, či daň darovací.

Tabulka 17 – Shrnutí výsledků ceny zjištěné (porovnávací způsob)

Byt	Cena před rekonstrukcí	Cena po rekonstrukci	Cena rekonstrukce
1	1 152 464,-	1 807 272,-	291 601,-
2	1 424 872,-	1 874 546,-	219 717,-
3	1 220 491,-	1 897 127,-	132 070,-
4	1 431 225,-	1 867 141,-	229 218,-
5	1 093 297,-	1 433 433,-	565 456,-

K určení ceny zjištěné porovnávacím způsobem jsem použila program DeltaNEM. Přehledná tabulka se zjištěnými cenami jednotlivých bytů poukazuje opět na zdařilost provedených rekonstrukcí. K lepšímu vizuálnímu představení zdařilostí dílčích rekonstrukcí slouží opět následující graf:

Graf 2 – Cena zjištěná (porovnávací způsob) – zdařilost rekonstrukce



Zdařilost rekonstrukcí v případě ceny zjištěné (porovnávací způsob) je zde velmi patrná. Opět se jednalo hlavně o to, zda by provedenou rekonstrukcí majitel bytu daný byt lépe zhodnotil a případným prodejem nemovitosti díky rekonstrukci vydělal. V bytech č. 1, 2 a 4 byla v tomto případě rekonstrukce provedena zdařile a splnila jistě očekávání majitele. Největšímu rozdílu a zároveň největšímu zhodnocení nemovitosti dosáhl majitel bytu č. 3, a to opět o více než 500 000 Kč. Je to zapříčiněno provedením rekonstrukce svépomocí, jak už bylo ostatně zmíněno u zhodnocení výsledných cen obvyklých přímým porovnáním. Bohužel smysl a účel rekonstrukce se nepovedl v případě bytu č. 5, jelikož když sečteme ocenění bytu před rekonstrukcí s reálnou cenou rekonstrukce, vyjde o více než 200 000 Kč vyšší nežli cena bytu po rekonstrukci. Tudíž majitel bytu by tuto sumu v případě prodeje bytu prodělal.

Ocenění cenou zjištěnou – nákladový způsob – před rekonstrukcí

Ocenění cenou zjištěnou (nákladový způsob) jsem opět prováděla pomocí programu DeltaNem. Tento způsob výpočtu se za normálních okolností nepoužívá pro výpočet ceny bytové jednotky, ale byl to jediný způsob, který k výsledné ceně započítal i analytické opotřebení stavby, protože mnou oceňované bytové jednotky nejsou v novostavbách.

Tabulka 18 – Výsledky výpočtů ceny zjištěné (nákladový způsob A)

Byt	Základní cena	Základní cena upravená	Cena za nemovitost
1A	8 020,-	17 662,-	884 298,-
2A	8 020,-	17 662,-	957 557,-
3A	8 020,-	17 662,-	859 734,-
4A	8 020,-	17 662,-	937 899,-
5A	8 020,-	17 662,-	675 506,-

Ocenění cenou zjištěnou – nákladový způsob – po rekonstrukci

Tabulka 19 – Výsledky výpočtů ceny zjištěné (nákladový způsob B)

Byt	Základní cena	Základní cena upravená	Cena za nemovitost
1B	8 020,-	18 022,-	1 399 170,-
2B	8 020,-	18 022,-	1 339 534,-
3B	8 020,-	18 022,-	1 360 304,-
4B	8 020,-	18 022,-	1 399 170,-
5B	8 020,-	18 022,-	1 051 003,-

Shrnutí

Tabulka 20 – Shrnutí výsledků ceny zjištěné (nákladový způsob)

Byt	Cena před rekonstrukcí	Cena po rekonstrukci	Cena rekonstrukce
1	884 298,-	1 399 170,-	291 601,-
2	957 557,-	1 339 534,-	219 717,-
3	859 734,-	1 360 304,-	132 070,-
4	937 899,-	1 399 170,-	229 218,-
5	675 506,-	1 051 003,-	565 456,-

Posledním ale neméně důležitým určováním ceny zjištěné pomocí programu DeltaNEM byl nákladový způsob. Pokud se jedná určování ceny bytu, tak se tento způsob nepoužívá. Já ho do svých výpočtů zahrnula proto, že jako jediný z nich přihlíží k analytickému opotřebení nemovitostí, což je v mém případě také velmi důležité, protože mnou vybrané nemovitosti se všechny nacházejí na sídlišti tvořeném panelovými domy ze 70. let minulého století. Většina z nich sice prošla částečnými rekonstrukcemi vnějších konstrukcí, jako je například zateplení fasády nebo zasklení balkonů, ale i přesto tyto panelové domy postupně ztrácejí svou životnost.

Zde je tedy poslední graf, který pomůže s lepším představením si zdařilosti rekonstrukcí:

Graf 3 – Ceny zjištěná (nákladový způsob) – zdařilost rekonstrukce



Zde je vidět v případě jakého bytu se rekonstrukce zdařila a u jakého nikoli. Na základě grafu můžeme tedy říci, že v bytě č. 1, 2 a 4 se rekonstrukce opět zdařily a splnily očekávání vlastníků bytů. Nejlepšímu zhodnocení se dostalo opět bytu č. 3, ale zde se již nejedná o tak markantní rozdíl cen jako tomu bylo u dvou předešlých výpočtů, ale i tak o více než 350 000 Kč, což je velmi podařené zhodnocení bytu v případě, kde se počítá s analytickým opotřebením jednotky. Bohužel ani zde se zvýšení hodnoty bytu nepovedlo u bytu č. 5, jelikož opět zde vychází cena před rekonstrukcí se započítanou reálnou cenou rekonstrukce vyšší než ocenění bytu po rekonstrukci.

4.4 Shrnutí výsledků

Třemi různými způsoby výpočtů jsem došla ke třem různým výsledkům. Je to dáno tím, že každý z těchto způsobů má jiná pravidla u postupů a zohledňuje jiné věci. Nákladový způsob jsem v tomto případě využila zejména proto, aby zde bylo zohledněno analytické opotřebení staveb, jelikož se ani v jednom případě nejedná o novostavby, nýbrž přestavby bytů v panelových domech na jednom sídlišti. Zprůměrováním těchto tří výsledků jsem došla k závěrečným hodnotám.

Tabulka 21 – Výsledné ceny

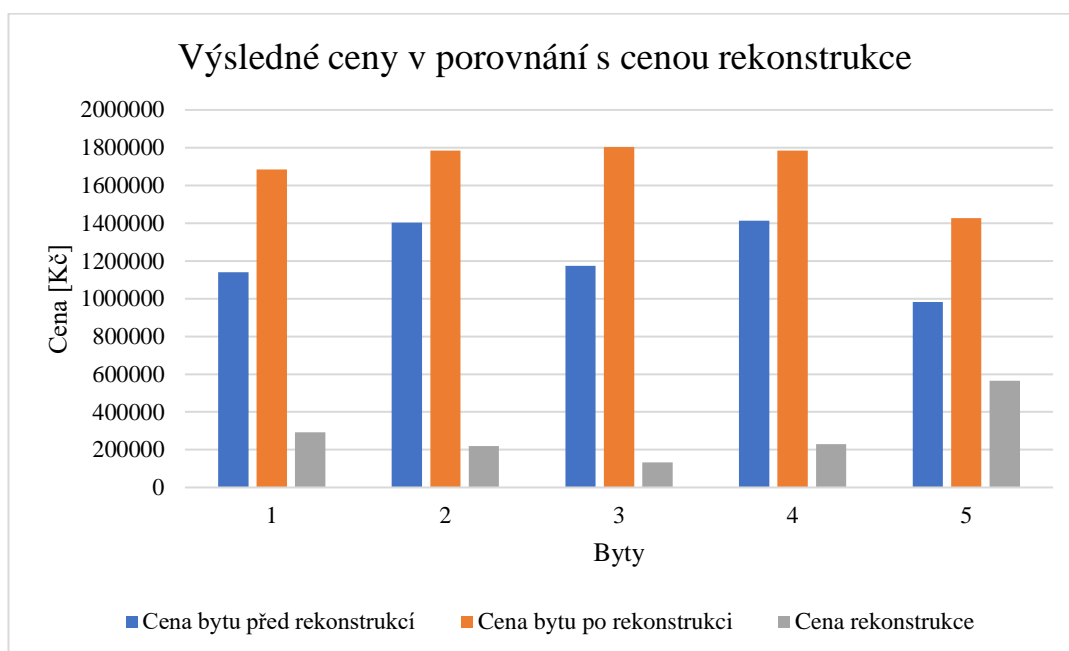
Byt	Cena před rekonstrukcí	Cena po rekonstrukci	Cena rekonstrukce
1	1 139 397,-	1 685 194,-	291 601,-
2	1 402 353,-	1 785 361,-	219 717,-
3	1 174 203,-	1 803 338,-	132 070,-
4	1 413 140,-	1 784 606,-	229 218,-
5	982 087,-	1 427 447,-	565 456,-

Na první pohled je zřejmé, že vývoj cen z různých výpočtů se liší. Například u zjištěné ceny nákladovým způsobem jsou hodnoty nejmenší, jelikož je zde přihlédnuto k opotřebení celé stavby. Naopak ceny obvyklé vypočítané prostřednictvím přímého porovnání jsou nejvyšší, jelikož se zde nepočítá s již zmíněným opotřebením a zohledňuje se vlastní dojem odhadce.

Všechny mnou porovnávané byty byly zrekonstruovány velmi dobře, ale nejméně se rekonstrukce vyplatila u bytu č. 5. Různé ceny rekonstrukcí jsou dány tím, že někteří majitelé si rekonstrukci prováděli výhradně svépomocí a někteří měli zaplacené stavební firmy, což se samozřejmě promítne i na konečném rozpočtu na rekonstrukci. Byt č. 5 byl rekonstruován pouze za pomoci stavebních firem a byly zde použity nejdražší komponenty (umývadlo, sprchový kout...).

Na těchto výsledcích je vidět, že rekonstrukce bytu se dá pojmout mnoha způsoby a že výsledné rozpočty na rekonstrukci jsou také velmi rozdílné. Tudíž je třeba si hned ze začátku určit sumu peněz, které můžeme na rekonstrukci použít a podle toho začít. Ve výsledku se nám „zbytečně“ proinvestované peníze nemusejí ale vrátit v případě případného prodeje bytu. Následující graf č.4 zobrazuje výsledky výpočtů názorně a přehledně:

Graf 4 – Výsledné ceny v porovnání s cenou rekonstrukce (konečná zdařilost)



5 ZÁVĚR

Téma této práce jsem si vybrala z důvodu, protože mě vše, co se týká realitního trhu a oceňování nemovitostí osobně velice zajímá a také proto, protože si myslím, že otázka, zda koupit nemovitost starší a před rekonstrukcí nebo naopak po rekonstrukci, je celospolečenská záležitost důležitá pro celou mladou generaci. V této práci šlo tedy hlavně o průzkum pomocí tří různých postupů, zda se člověku, který se chystá investovat do svého budoucího bydlení, vyplatí spíše koupě staršího bytu, který pořídí levněji nežli byt nový, ale na druhou stranu vyžaduje následnou rekonstrukci, nebo naopak již zrekonstruovaný byt. Na tuto otázku jsem si v průběhu, a hlavně na konci zpracovávání mé závěrečné práce, dokázala odpovědět sama. Jedná se však o zcela subjektivní odpověď.

Dle mého názoru a výsledků je mnohem výhodnější si pořídít nějaký starší byt, který si mohou zrenovovat podle svých vlastních představ, a hlavně podle svých finančních možností. Povedeně zrekonstruované byty totiž (ve většině případů) svou cenu zvýší mnohdy i o pětinašobek reálné ceny rekonstrukce, jak je tomu v mé práci u bytu č. 3.

Samozřejmě se musí brát v úvahu i finanční rezerva zájemce o koupi bytu, kterou by mohl na byt využít, či možnost hypotéky, což v dnešní době také není dostupná varianta pro každého. Někteří z nás se mohou nacházet i v takové životní situaci, kdy potřebují byt využít téměř hned a nemají čas na mnohdy zdlouhavé rekonstrukce. Tudíž se tedy rozhodnou raději pro sice dražší, ale zato byt k okamžitému nastěhování. Těchto okolností může být několik a každý na toto téma může mít pohled jiný. Já se snažila nastínit a zároveň podložit mé názory reálnými čísly. Opatřila jsem si další 4 reálné ceny rekonstrukcí, aby byly výsledky u více bytů.

6 PŘEHLED POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ

1. BARTÁK, Kamil, Norma PROCHÁZKOVÁ a Jaroslav HEJZLAR. *Panelový dům: bydlení i pro příští tisíciletí : úpravy a rekonstrukce bytů v panelových domech : změny dispozic, přestavby bytových jader, vnitřní povrchy, balkóny a lodžie*. Praha: Enigma, 1999. ISBN 80-86365-00-X.
2. BERANOVSKÝ, Jiří, Karel SRDEČNÝ, Petr VOGEL, a kol. *Pasivní panelák? A to myslíte vážně?*. Praha: EkoWATT, Centrum pro obnovitelné zdroje a úspory energie, 2011. ISBN 978-80-87333-07-5.
3. BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
4. *Bydlet v panelu*. Praha: Net Press Media, 2015. ISSN 1804-2597.
5. ČERNÍKOVÁ, Helena. *Panelový byt: návrhy, úpravy, řešení*. Brno: ERA Group, 2003. ISBN 80-86517-92-6.
6. DULLA, Matúš. *Kapitoly z historie bydlení*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2014. ISBN 978-80-01-05433-8.
7. HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.
8. HÁLEK, Vítězslav. *Marketing, reklama, cena obvyklá*. Hradec Králové: Vítězslav Hálek, 2018. ISBN 978-80-270-3926-5.
9. CHÁRA, Jan. *Bydlení mezi panely: časopis o bydlení nejen pro čtyři miliony obyvatel panelových bytů*. Praha: Panel Plus Press, 2019. ISSN 2570-9607.
10. JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-6135-9.
11. JANKŮ, Martin a Ladislav LUKEŠ. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*. Praha: Computer Press, 2002. Právo (Computer Press). ISBN 80-7226-731-0.
12. JENČEK, Tomáš. *Rekonstrukce bytu: [nápad, úpravy, řešení]*. Brno: ERA, 2006. Dům a zahrada (ERA). ISBN 80-7366-044-X.

13. KOREC, Evžen a Lukáš KOVANDA. *Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt*. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-7247-8.
14. KULIL, Vladimír. *Goodwill a oceňování: ambasády České republiky v zahraničí : program pro oceňování nehmotného majetku*. Brno: CERM, 2014. ISBN 978-80-7204-874-8.
15. LHOTÁKOVÁ, Zdeňka a Klára TRNKOVÁ. *Moderní koupelny*. Brno: ERA, 2008. Dům a zahrada (ERA). ISBN 978-80-7366-127-4
16. LHOTÁKOVÁ, Zdeňka, Pavla ČECHOVÁ a Klára TRNKOVÁ. *Rekonstrukce jádra v panelovém domě*. Praha: Grada, 2014. Profi & hobby. ISBN 978-80-247-4362-2.
17. ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.
18. POSLUŠNÁ, Iva a Miloslav MEIXNER, a kol. *Moderní panelový byt: [nápad, úprava, řešení]*. Brno: ERA, 2007. Dům a zahrada (ERA). ISBN 978-80-7366-108-3.
19. *Rekonstrukce koupelny? To zvládneš!*. Přeložil Jan HLAVIČKA. Praha: Vašut, 2015. ISBN 978-80-7236-949-2.
20. TEMROVÁ, Pavla. *Realitní kuchařka: praktický rádce na trhu s nemovitostmi v České republice*. Praha: [Pavla Temrová], [2017]. ISBN 978-80-270-1105-6.
21. *ÚZ - Oceňování: Zákon a vyhláška o oceňování majetku*. In: . Ostrava-Hrabůvka: Sagit, 2019, číslo 1328. Dostupné také z: www.ocn.sagit.cz
22. WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů: na území České republiky (1897-1994)*. 2., upr. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2012. ISBN 978-80-7204-652-2.
23. ZARECOR, Kimberly Elman. *Utváření socialistické modernity: bydlení v Československu v letech 1945-1960*. Praha: Academia, 2015. Šťastné zítřky (Academia). ISBN 978-80-200-2308-7.
24. ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
25. ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, 2004. ISBN 80-210-3348-7

6 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 – Základní informace o bytech před rekonstrukcí	18
Tabulka 2 – Základní informace o bytech k porovnání (vzorcích)	19
Tabulka 3 – Reálné ceny rekonstrukcí	23
Tabulka 4 – Byt 1A	23
Tabulka 5 – Byt 2A	24
Tabulka 6 – Byt 3A	24
Tabulka 7 – Byt 4A	25
Tabulka 8 – Byt 5A	25
Tabulka 9 – Byt 1B	26
Tabulka 10 – Byt 2B	26
Tabulka 11 – Byt 3B	27
Tabulka 12 – Byt 4B	27
Tabulka 13 – Byt 5B	28
Tabulka 14 – Shrnutí výsledků ceny obvyklé (přímé porovnání)	28
Tabulka 15 – Výsledky výpočtů ceny zjištěné (porovnávací způsob A)	30
Tabulka 16 – Výsledky výpočtů ceny zjištěné (porovnávací způsob B)	30
Tabulka 17 – Shrnutí výsledků ceny zjištěné (porovnávací způsob)	30
Tabulka 18 – Výsledky výpočtů ceny zjištěné (nákladový způsob A)	32
Tabulka 19 – Výsledky výpočtů ceny zjištěné (nákladový způsob B)	32
Tabulka 20 – Shrnutí výsledků ceny zjištěné (nákladový způsob)	32
Tabulka 21 – Výsledné ceny	34

6 SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 – Cena obvyklá (přímé porovnání) – zdařilost rekonstrukce.....	29
Graf 2 – Cena zjištěná (porovnávací způsob) – zdařilost rekonstrukce.....	31
Graf 3 – Ceny zjištěná (nákladový způsob) – zdařilost rekonstrukce.....	33
Graf 4 – Výsledné ceny v porovnání s cenou rekonstrukce (konečná zdařilost).....	35

7 PŘÍLOHY

Mapa České republiky – umístění města Humpolec vzhledem k republice



Zdroj: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberKatastrMapa.aspx>

Město Humpolec – rozložení města



Zdroj: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberKatastrMapa.aspx>

Povodňová mapa oblasti Humpolec



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Pelhřimov
Obec - část obce: Humpolec

Ulice, č.p./č.o.:
PSČ:

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -684016,00 Y: -1111480,00





Souřadnice GPS: N: 49°32'45,13" E: 15°21'18,59"

Kód adresy: (dle registru RÚIAN)



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

-  Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předává kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným tiskem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Copyright a Disclaimer – úplné znění ke stažení [zde](#).

Zdroj: <http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/povodnove-mapy>

Katastrální mapa města Humpolec – sídliště Na Rybníčku (řešená lokalita)



Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberKatastrMapa.aspx>

Byt 1A – fotky před rekonstrukcí



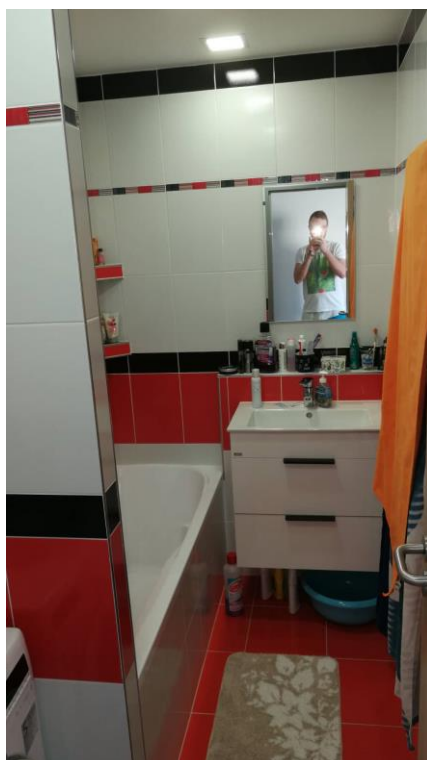
Byt 1B – fotky po rekonstrukci



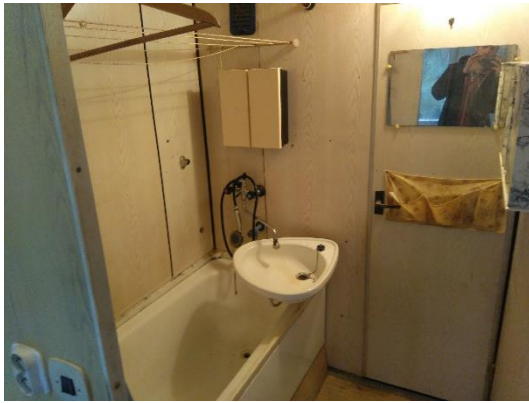
Byt 2A – fotky před rekonstrukcí



Byt 2B – fotky po rekonstrukci



Byt 3A – fotky před rekonstrukcí



Byt 3B – fotky po rekonstrukci



Byt 4B – fotky po rekonstrukci



Byt 5A – fotky před rekonstrukcí



Byt 5B – fotky po rekonstrukci



Výstupy z programu DeltaNEM – cena zjištěná, porovnávací způsob

a.1.1) Jednotka – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Byt 1A

72,00 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Vysočina
Obec: Humpolec
Počet obyvatel: 10 835
Základní cena (ZC): 19 095,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obytl. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
* Rok výstavby / kolaudace:	1980	
Stáří stavby (y):	39	
Koeficient pro úpravu (s):	0,805	

Index konstrukce a vybavení $(I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10})$: 0,616

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 11 762,52 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8 Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 1,260$$

$$\text{Index polohy } (I_P): \quad 1,080$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$\text{CBP} = \text{PP} \times \text{ZCU} \times I_T \times I_P = 72,00 \times 11\,762,52 \times 1,260 \times 1,080 = \mathbf{1\,152\,463,48 \text{ Kč}}$$

$$\text{Jednotka – zjištěná cena:} \quad \mathbf{1\,152\,463,48 \text{ Kč}}$$

a.1.1) Jednotka – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Byt 1B

72,00 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Vysočina

Obec: Humpolec

Počet obyvatel: 10 835

Základní cena (ZC): 19 095,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	I. Byt ve výborném stavu	1,05*
* Rok výstavby / kolaudace:	1980	
Rok celkové rekonstrukce:	2018	
Stáří stavby (y):	16	
Koeficient pro úpravu (s):	0,920	

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,966

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 18 445,77 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00

5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 1,260$$

$$\text{Index polohy } (I_P): \quad 1,080$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 72,00 \times 18\,445,77 \times 1,260 \times 1,080 = 1\,807\,272,27 \text{ Kč}$$

$$\text{Jednotka – zjištěná cena:} \quad 1\,807\,272,27 \text{ Kč}$$

a.1.1) Jednotka – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Byt 2A

69,50 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Vysočina
Obec: Humpolec
Počet obyvatel: 10 835
Základní cena (ZC): 19 095,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1980	
Stáří stavby (y):	39	
Koeficient pro úpravu (s):	0,805	

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,789

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 15 065,96 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 1,260$$

$$\text{Index polohy } (I_P): \quad 1,080$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 69,50 \times 15\,065,96 \times 1,260 \times 1,080 = 1\,424\,872,21 \text{ Kč}$$

Jednotka – zjištěná cena: 1 424 872,21 Kč

a.1.1) Jednotka – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Byt 2B

69,50 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Vysočina
Obec: Humpolec
Počet obyvatel: 10 835
Základní cena (ZC): 19 095,- Kč/m²
Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obytl. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	I. Byt ve výborném stavu	1,05*
* Rok výstavby / kolaudace:	1980	
Rok celkové rekonstrukce:	2017	
Stáří stavby (y):	17	
Koeficient pro úpravu (s):	0,915	

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 1,038

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 19 820,61 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 1,260$$

$$\text{Index polohy } (I_P): \quad 1,080$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$\text{CBP} = \text{PP} \times \text{ZCU} \times \text{I}_T \times \text{I}_P = 69,50 \times 19\,820,61 \times 1,260 \times 1,080 = 1\,874\,546,08 \text{ Kč}$$

Jednotka – zjištěná cena: 1 874 546,08 Kč

a.1.1) Jednotka – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Byt 3A

70,00 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Vysočina
Obec: Humpolec
Počet obyvatel: 10 835
Základní cena (ZC): 19 095,- Kč/m²
Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obytl. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
* Rok výstavby / kolaudace:	1980	
Stáří stavby (y):	39	
Koeficient pro úpravu (s):	0,805	

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,671

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 12 812,75 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 1,260$$

$$\text{Index polohy } (I_P): \quad 1,080$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 70,00 \times 12\,812,75 \times 1,260 \times 1,080 = 1\,220\,491,31 \text{ Kč}$$

Jednotka – zjištěná cena: 1 220 491,31 Kč

a.1.1) Jednotka – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Byt 3B

70,00 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Vysočina

Obec: Humpolec

Počet obyvatel: 10 835

Základní cena (ZC): 19 095,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III. Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	I. Byt ve výborném stavu	1,05*
* Rok výstavby / kolaudace:	1980	
Rok celkové rekonstrukce:	2018	
Stáří stavby (y):	16	
Koeficient pro úpravu (s):	0,920	

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 1,043

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 19 916,09 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 1,260$$

$$\text{Index polohy } (I_P): \quad 1,080$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 70,00 \times 19\,916,09 \times 1,260 \times 1,080 = 1\,897\,127,07 \text{ Kč}$$

Jednotka – zjištěná cena: 1 897 127,07 Kč

a.1.1) Jednotka – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Byt 4A

72,00 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Vysočina
Obec: Humpolec
Počet obyvatel: 10 835
Základní cena (ZC): 19 095,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1980	
Stáří stavby (y):	39	
Koeficient pro úpravu (s):	0,805	

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,765

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 14 607,68 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 1,260$$

$$\text{Index polohy } (I_P): \quad 1,080$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 72,00 \times 14\,607,68 \times 1,260 \times 1,080 = 1\,431\,225,43 \text{ Kč}$$

$$\text{Jednotka – zjištěná cena:} \quad 1\,431\,225,43 \text{ Kč}$$

a.1.1) Jednotka – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Byt 4B

72,00 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Vysočina
Obec: Humpolec
Počet obyvatel: 10 835
Základní cena (ZC): 19 095,- Kč/m²
Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	I. Byt ve výborném stavu	1,05*
* Rok výstavby / kolaudace:	1980	
Rok celkové rekonstrukce:	2015	
Stáří stavby (y):	19	
Koeficient pro úpravu (s):	0,905	

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,998

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 19 056,81 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 1,260$$

$$\text{Index polohy } (I_P): \quad 1,080$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$\text{CB}_P = \text{PP} \times \text{ZCU} \times I_T \times I_P = 72,00 \times 19\,056,81 \times 1,260 \times 1,080 = \mathbf{1\,867\,140,51 \text{ Kč}}$$

$$\text{Jednotka – zjištěná cena:} \quad \mathbf{1\,867\,140,51 \text{ Kč}}$$

a.1.1) Jednotka – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Byt 5A

55,00 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Vysočina
Obec: Humpolec
Počet obyvatel: 10 835
Základní cena (ZC): 19 095,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1980	
Stáří stavby (y):	39	
Koeficient pro úpravu (s):	0,805	

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,765

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 14 607,68 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 1,260$$

$$\text{Index polohy } (I_P): \quad 1,080$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 55,00 \times 14\,607,68 \times 1,260 \times 1,080 = \mathbf{1\,093\,297,20\,Kč}$$

$$\text{Jednotka – zjištěná cena:} \quad \mathbf{1\,093\,297,20\,Kč}$$

a.1.1) Jednotka – § 38

Podlahové plochy jednotky (PP):

Byt 5B

55,00 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Vysočina

Obec: Humpolec

Počet obyvatel: 10 835

Základní cena (ZC): 19 095,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	I. Byt ve výborném stavu	1,05*
* Rok výstavby / kolaudace:	1980	
Rok celkové rekonstrukce:	2016	
Stáří stavby (y):	18	
Koeficient pro úpravu (s):	0,910	

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 1,003

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 19 152,28 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00

4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 1,260$$

$$\text{Index polohy } (I_P): \quad 1,080$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 55,00 \times 19\,152,28 \times 1,260 \times 1,080 = 1\,433\,433,24 \text{ Kč}$$

$$\text{Jednotka – zjištěná cena:} \quad 1\,433\,433,24 \text{ Kč}$$

Výstupy z programu DeltaNEM – cena zjištěná, nákladový způsob

a.1.1) – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: J₁. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

1A 72,00 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,20 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Podstandardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,000
Úprava koeficientu K ₄ :	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	-0,54 × 3,70 %
	- 0,020

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= 0,9800

Ocenění:

Základní cena ZC:	8 020,-	Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 1,0370	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,9800	
Polohový koeficient K ₅ :	× 1,0000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1670	

Základní jednotková cena

upravená: = 17 661,93 Kč

Základní cena upravená: 72,00 m² × 17 661,93 Kč = 1 271 658,96 Kč

Základní cena jednotky: = 1 271 658,96 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 132) \times 100 = 24,571 \%$
 $24,571 \% \times 5,40 \% / 0,9800$ + 1,354 %
2. Svislé konstrukce – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 18,20 \% / 0,9800$ + 5,704 %
3. Stropy – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 8,40 \% / 0,9800$ + 2,633 %
4. Krov, střecha – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 130) \times 100 = 7,143 \%$
 $7,143 \% \times 4,90 \% / 0,9800$ + 0,357 %
5. Krytiny střech – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 50) \times 100 = 16,667 \%$
 $16,667 \% \times 2,30 \% / 0,9800$ + 0,391 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 12) \times 100 = 78,182 \%$
 $78,182 \% \times 0,70 \% / 0,9800$ + 0,558 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 22) \times 100 = 66,154 \%$
 $66,154 \% \times 5,70 \% / 0,9800$ + 3,848 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 35) \times 100 = 22,222 \%$
 $22,222 \% \times 2,90 \% / 0,9800$ + 0,658 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 7) \times 100 = 86,000 \%$
 $86,000 \% \times 1,30 \% / 0,9800$ + 1,141 %
10. Schody – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 2,90 \% / 0,9800$ + 0,909 %
11. Dveře – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 22) \times 100 = 66,154 \%$
 $66,154 \% \times 3,30 \% / 0,9800$ + 2,228 %
13. Okna – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 55) \times 100 = 15,385 \%$
 $15,385 \% \times 5,30 \% / 0,9800$ + 0,832 %

14. Povrchy podlah – standardní		
opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 3,00 \% / 0,9800$	+	3,061 %
15. Vytápění – standardní		
opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 4,80 \% / 0,9800$	+	4,898 %
16. Elektroinstalace – standardní		
opotřebení: $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$		
$62,500 \% \times 5,10 \% / 0,9800$	+	3,253 %
17. Bleskosvod – standardní		
opotřebení: $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$		
$88,000 \% \times 0,40 \% / 0,9800$	+	0,359 %
18. Vnitřní vodovod – standardní		
opotřebení: $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$		
$62,500 \% \times 3,20 \% / 0,9800$	+	2,041 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní		
opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
$66,667 \% \times 3,10 \% / 0,9800$	+	2,109 %
20. Vnitřní plynovod – standardní		
opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
$66,667 \% \times 0,40 \% / 0,9800$	+	0,272 %
21. Ohřev vody – standardní		
opotřebení: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$		
$66,667 \% \times 2,20 \% / 0,9800$	+	1,497 %
22. Vybavení kuchyní – standardní		
opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 1,90 \% / 0,9800$	+	1,939 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní		
opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 3,90 \% / 0,9800$	+	3,980 %
24. Výtahy – standardní		
opotřebení: $15 / (15 + 30) \times 100 = 33,333 \%$		
$33,333 \% \times 1,30 \% / 0,9800$	+	0,442 %
25. Ostatní – standardní		
opotřebení: $20 / (20 + 23) \times 100 = 46,512 \%$		
$46,512 \% \times 5,70 \% / 0,9800$	+	2,705 %
26. Instalační prefabrikovaná jádra – podstandardní		
opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 3,70 \% \times 0,46 / 0,9800$	+	1,737 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	48,906 %
Odpočet opotřebení: 1 271 658,96 Kč × 48,906 %	–	621 917,53 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	649 741,43 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8 Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,260$$

Index polohy: $I_P = 1,080$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 649\,741,43 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

$$= \frac{649\,741,43 \times 1,361}{1} = 884\,298,09 \text{ Kč}$$

– zjištěná cena:

884 298,09 Kč

a.1.1) – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: J₁. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

1B 72,00 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,20 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,000
	<u>0</u>
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	= 1,0000

Ocenění:

Základní cena ZC: 8 020,- Kč/m²

Koeficient konstrukce K_1 :	×	1,0370
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	1,0000
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1670

Základní jednotková cena

upravená: = 18 022,38 Kč

Základní cena upravená: $72,00 \text{ m}^2 \times 18 022,38 \text{ Kč} = 1 297 611,36 \text{ Kč}$

Základní cena jednotky: = **1 297 611,36 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy včetně zemních prací – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 132) \times 100 = 24,571 \%$
 $24,571 \% \times 5,40 \% / 1,0000$ + 1,327 %
- Svislé konstrukce – standardní
 opotřebení: $1 / (1 + 139) \times 100 = 0,714 \%$
 $0,714 \% \times 18,20 \% / 1,0000$ + 0,130 %
- Stropy – standardní
 opotřebení: $1 / (1 + 139) \times 100 = 0,714 \%$
 $0,714 \% \times 8,40 \% / 1,0000$ + 0,060 %
- Krov, střecha – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 130) \times 100 = 7,143 \%$
 $7,143 \% \times 4,90 \% / 1,0000$ + 0,350 %
- Krytiny střech – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 50) \times 100 = 16,667 \%$
 $16,667 \% \times 2,30 \% / 1,0000$ + 0,383 %
- Klempířské konstrukce – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 12) \times 100 = 78,182 \%$
 $78,182 \% \times 0,70 \% / 1,0000$ + 0,547 %
- Úprava vnitřních povrchů – standardní
 opotřebení: $1 / (1 + 64) \times 100 = 1,538 \%$
 $1,538 \% \times 5,70 \% / 1,0000$ + 0,088 %
- Úprava vnějších povrchů – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 35) \times 100 = 22,222 \%$
 $22,222 \% \times 2,90 \% / 1,0000$ + 0,644 %
- Vnitřní obklady keramické – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 7) \times 100 = 86,000 \%$
 $86,000 \% \times 1,30 \% / 1,0000$ + 1,118 %
- Schody – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 2,90 \% / 1,0000$ + 0,891 %
- Dveře – standardní
 opotřebení: $1 / (1 + 64) \times 100 = 1,538 \%$
 $1,538 \% \times 3,30 \% / 1,0000$ + 0,051 %
- Okna – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 55) \times 100 = 15,385 \%$
 $15,385 \% \times 5,30 \% / 1,0000$ + 0,815 %
- Povrchy podlah – standardní
 opotřebení: $1 / (1 + 42) \times 100 = 2,326 \%$
 $2,326 \% \times 3,00 \% / 1,0000$ + 0,070 %
- Vytápění – standardní

	opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \%$	$\times 4,80 \%$	$/ 1,0000$
			+ 4,800 %
16.	Elektroinstalace – standardní		
	opotřebení: $1 / (1 + 39) \times 100 = 2,500 \%$		
	$2,500 \%$	$\times 5,10 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,128 %
17.	Bleskosvod – standardní		
	opotřebení: $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$		
	$88,000 \%$	$\times 0,40 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,352 %
18.	Vnitřní vodovod – standardní		
	opotřebení: $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$		
	$62,500 \%$	$\times 3,20 \%$	$/ 1,0000$
			+ 2,000 %
19.	Vnitřní kanalizace – standardní		
	opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \%$	$\times 3,10 \%$	$/ 1,0000$
			+ 2,067 %
20.	Vnitřní plynovod – standardní		
	opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \%$	$\times 0,40 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,267 %
21.	Ohřev vody – standardní		
	opotřebení: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \%$	$\times 2,20 \%$	$/ 1,0000$
			+ 1,467 %
22.	Vybavení kuchyní – standardní		
	opotřebení: $1 / (1 + 42) \times 100 = 2,326 \%$		
	$2,326 \%$	$\times 1,90 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,044 %
23.	Vnitřní hygienické vybavení – standardní		
	opotřebení: $1 / (1 + 42) \times 100 = 2,326 \%$		
	$2,326 \%$	$\times 3,90 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,091 %
24.	Výtahy – standardní		
	opotřebení: $15 / (15 + 30) \times 100 = 33,333 \%$		
	$33,333 \%$	$\times 1,30 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,433 %
25.	Ostatní – standardní		
	opotřebení: $20 / (20 + 23) \times 100 = 46,512 \%$		
	$46,512 \%$	$\times 5,70 \%$	$/ 1,0000$
			+ 2,651 %
26.	Instalační prefabrikovaná jádra – standardní		
	opotřebení: $0 / (0 + 0) \times 100 = 0,000 \%$		
	$0,000 \%$	$\times 3,70 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,000 %
	Opotřebení analytickou metodou celkem:		= 20,774 %
	Odpočet opotřebení: 1 297 611,36 Kč \times 20,774 %		= 269 565,78 Kč
	Cena po odečtení opotřebení:		= 1 028 045,58 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00

3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,260$$

Index polohy: $I_P = 1,080$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,028\,045,58 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

$$= \frac{1\,028\,045,58 \times 1,361}{1} = 1\,399\,170,03 \text{ Kč}$$

– zjištěná cena:

1 399 170,03 Kč

a.1.1) – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: J₁. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

2A

69,50 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,20 %	Standardní
		%
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Podstandardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,000
0

Úprava koeficientu K₄:
26 Instalační prefabrikovaná jádra $-0,54 \times 3,70 \%$ – 0,020
0

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= 0,9800

Ocenění:

Základní cena ZC:	8 020,-	Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 1,0370	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,9800	
Polohový koeficient K ₅ :	× 1,0000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1670	

Základní jednotková cena

upravená: = 17 661,93 Kč

Základní cena upravená: 69,50 m² × 17 661,93 Kč = 1 227 504,14 Kč

Základní cena jednotky: = 1 227 504,14 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 132) \times 100 = 24,571 \%$
 $24,571 \% \times 5,40 \% / 0,9800$ + 1,354 %
2. Svislé konstrukce – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 18,20 \% / 0,9800$ + 5,704 %
3. Stropy – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 8,40 \% / 0,9800$ + 2,633 %
4. Krov, střecha – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 130) \times 100 = 7,143 \%$
 $7,143 \% \times 4,90 \% / 0,9800$ + 0,357 %
5. Krytiny střech – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 50) \times 100 = 16,667 \%$
 $16,667 \% \times 2,30 \% / 0,9800$ + 0,391 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 12) \times 100 = 78,182 \%$
 $78,182 \% \times 0,70 \% / 0,9800$ + 0,558 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní
opotřebení: $25 / (25 + 40) \times 100 = 38,462 \%$
 $38,462 \% \times 5,70 \% / 0,9800$ + 2,237 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 35) \times 100 = 22,222 \%$
 $22,222 \% \times 2,90 \% / 0,9800$ + 0,658 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 7) \times 100 = 86,000 \%$
 $86,000 \% \times 1,30 \% / 0,9800$ + 1,141 %
10. Schody – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 2,90 \% / 0,9800$ + 0,909 %
11. Dveře – standardní
opotřebení: $15 / (15 + 50) \times 100 = 23,077 \%$
 $23,077 \% \times 3,30 \% / 0,9800$ + 0,777 %
13. Okna – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 55) \times 100 = 15,385 \%$
 $15,385 \% \times 5,30 \% / 0,9800$ + 0,832 %

14. Povrchy podlah – standardní		
opotřebení: $10 / (10 + 33) \times 100 = 23,256 \%$		
$23,256 \% \times 3,00 \%$	$/ 0,9800$	+ 0,712 %
15. Vytápění – standardní		
opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 4,80 \%$	$/ 0,9800$	+ 4,898 %
16. Elektroinstalace – standardní		
opotřebení: $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$		
$62,500 \% \times 5,10 \%$	$/ 0,9800$	+ 3,253 %
17. Bleskosvod – standardní		
opotřebení: $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$		
$88,000 \% \times 0,40 \%$	$/ 0,9800$	+ 0,359 %
18. Vnitřní vodovod – standardní		
opotřebení: $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$		
$62,500 \% \times 3,20 \%$	$/ 0,9800$	+ 2,041 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní		
opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
$66,667 \% \times 3,10 \%$	$/ 0,9800$	+ 2,109 %
20. Vnitřní plynovod – standardní		
opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
$66,667 \% \times 0,40 \%$	$/ 0,9800$	+ 0,272 %
21. Ohřev vody – standardní		
opotřebení: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$		
$66,667 \% \times 2,20 \%$	$/ 0,9800$	+ 1,497 %
22. Vybavení kuchyní – standardní		
opotřebení: $25 / (25 + 18) \times 100 = 58,140 \%$		
$58,140 \% \times 1,90 \%$	$/ 0,9800$	+ 1,127 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní		
opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 3,90 \%$	$/ 0,9800$	+ 3,980 %
24. Výtahy – standardní		
opotřebení: $15 / (15 + 30) \times 100 = 33,333 \%$		
$33,333 \% \times 1,30 \%$	$/ 0,9800$	+ 0,442 %
25. Ostatní – standardní		
opotřebení: $20 / (20 + 23) \times 100 = 46,512 \%$		
$46,512 \% \times 5,70 \%$	$/ 0,9800$	+ 2,705 %
26. Instalační prefabrikovaná jádra – podstandardní		
opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 3,70 \%$	$\times 0,46 / 0,9800$	+ 1,737 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:		= 42,683 %
Odpočet opotřebení: 1 227 504,14 Kč	$\times 42,683 \%$	– 523 935,59 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		= 703 568,55 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8 Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,260$$

Index polohy: $I_P = 1,080$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 703\,568,55 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

$$= \frac{703\,568,55 \times 1,361}{1} = 957\,556,80 \text{ Kč}$$

– zjištěná cena:

957 556,80 Kč

a.1.1) – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: J₁. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

2B 69,50 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,20 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,000

0

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= 1,0000

Ocenění:

Základní cena ZC:

8 020,- Kč/m²

Koeficient konstrukce K_1 :	×	1,0370	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	1,0000	
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1670	
Základní jednotková cena upravená:	=	18 022,38 Kč	
Základní cena upravená: $69,50 \text{ m}^2 \times 18 022,38 \text{ Kč}$	=		<u>1 252 555,41 Kč</u>
Základní cena jednotky:	=		1 252 555,41 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 132) \times 100 = 24,571 \%$
 $24,571 \%$ × $5,40 \%$ / $1,0000$ + 1,327 %
2. Svislé konstrukce – standardní
 opotřebení: $2 / (2 + 138) \times 100 = 1,429 \%$
 $1,429 \%$ × $18,20 \%$ / $1,0000$ + 0,260 %
3. Stropy – standardní
 opotřebení: $2 / (2 + 138) \times 100 = 1,429 \%$
 $1,429 \%$ × $8,40 \%$ / $1,0000$ + 0,120 %
4. Krov, střecha – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 130) \times 100 = 7,143 \%$
 $7,143 \%$ × $4,90 \%$ / $1,0000$ + 0,350 %
5. Krytiny střech – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 50) \times 100 = 16,667 \%$
 $16,667 \%$ × $2,30 \%$ / $1,0000$ + 0,383 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 12) \times 100 = 78,182 \%$
 $78,182 \%$ × $0,70 \%$ / $1,0000$ + 0,547 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní
 opotřebení: $2 / (2 + 63) \times 100 = 3,077 \%$
 $3,077 \%$ × $5,70 \%$ / $1,0000$ + 0,175 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 35) \times 100 = 22,222 \%$
 $22,222 \%$ × $2,90 \%$ / $1,0000$ + 0,644 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 7) \times 100 = 86,000 \%$
 $86,000 \%$ × $1,30 \%$ / $1,0000$ + 1,118 %
10. Schody – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \%$ × $2,90 \%$ / $1,0000$ + 0,891 %
11. Dveře – standardní
 opotřebení: $2 / (2 + 63) \times 100 = 3,077 \%$
 $3,077 \%$ × $3,30 \%$ / $1,0000$ + 0,102 %
13. Okna – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 55) \times 100 = 15,385 \%$
 $15,385 \%$ × $5,30 \%$ / $1,0000$ + 0,815 %
14. Povrchy podlah – standardní
 opotřebení: $2 / (2 + 41) \times 100 = 4,651 \%$
 $4,651 \%$ × $3,00 \%$ / $1,0000$ + 0,140 %
15. Vytápění – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$

	$100,000 \% \times 4,80 \% / 1,0000$	+ 4,800 %	
16. Elektroinstalace – standardní	opotřebení: $2 / (2 + 38) \times 100 = 5,000 \%$		
	$5,000 \% \times 5,10 \% / 1,0000$	+ 0,255 %	
17. Bleskosvod – standardní	opotřebení: $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$		
	$88,000 \% \times 0,40 \% / 1,0000$	+ 0,352 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní	opotřebení: $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$		
	$62,500 \% \times 3,20 \% / 1,0000$	+ 2,000 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní	opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \% \times 3,10 \% / 1,0000$	+ 2,067 %	
20. Vnitřní plynovod – standardní	opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \% \times 0,40 \% / 1,0000$	+ 0,267 %	
21. Ohřev vody – standardní	opotřebení: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \% \times 2,20 \% / 1,0000$	+ 1,467 %	
22. Vybavení kuchyní – standardní	opotřebení: $2 / (2 + 41) \times 100 = 4,651 \%$		
	$4,651 \% \times 1,90 \% / 1,0000$	+ 0,088 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní	opotřebení: $2 / (2 + 41) \times 100 = 4,651 \%$		
	$4,651 \% \times 3,90 \% / 1,0000$	+ 0,181 %	
24. Výtahy – standardní	opotřebení: $15 / (15 + 30) \times 100 = 33,333 \%$		
	$33,333 \% \times 1,30 \% / 1,0000$	+ 0,433 %	
25. Ostatní – standardní	opotřebení: $20 / (20 + 23) \times 100 = 46,512 \%$		
	$46,512 \% \times 5,70 \% / 1,0000$	+ 2,651 %	
26. Instalační prefabrikovaná jádra – standardní	opotřebení: $0 / (0 + 0) \times 100 = 0,000 \%$		
	$0,000 \% \times 3,70 \% / 1,0000$	+ 0,000 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:		= 21,433 %	
Odpočet opotřebení: 1 252 555,41 Kč × 21,433 %			268 460,2
			– 0 Kč
Cena po odečtení opotřebení:			984 095,2
			= 1 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8 Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,260$$

Index polohy: $I_P = 1,080$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 984\,095,21 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

$$= \frac{984\,095,21 \times 1,361}{1} = 1\,339\,353,58 \text{ Kč}$$

– zjištěná cena:

1 339 353,58 Kč

a.1.1) – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: J₁. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

3A 70,00 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,20 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvazuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Podstandardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,000
0

Úprava koeficientu K₄:

26. Instalační prefabrikovaná jádra $-0,54 \times 3,70 \%$ – 0,0200

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= 0,9800

Ocenění:

Základní cena ZC: 8 020,-

Kč/m²

Koeficient konstrukce K₁: × 1,0370

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,9800

Polohový koeficient K₅: × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,1670

Základní jednotková cena

upravená: = 17 661,93 Kč

Základní cena upravená: 70,00 m² × 17 661,93

Kč = 1 236 335,10 Kč

Základní cena jednotky: = **1 236 335,10 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 132) \times 100 = 24,571 \%$
 $24,571 \% \times 5,40 \% / 0,9800$ + 1,354 %
2. Svislé konstrukce – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 18,20 \% / 0,9800$ + 5,704 %
3. Stropy – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 8,40 \% / 0,9800$ + 2,633 %
4. Krov, střecha – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 130) \times 100 = 7,143 \%$
 $7,143 \% \times 4,90 \% / 0,9800$ + 0,357 %
5. Krytiny střech – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 50) \times 100 = 16,667 \%$
 $16,667 \% \times 2,30 \% / 0,9800$ + 0,391 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 12) \times 100 = 78,182 \%$
 $78,182 \% \times 0,70 \% / 0,9800$ + 0,558 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 22) \times 100 = 66,154 \%$
 $66,154 \% \times 5,70 \% / 0,9800$ + 3,848 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 35) \times 100 = 22,222 \%$
 $22,222 \% \times 2,90 \% / 0,9800$ + 0,658 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 7) \times 100 = 86,000 \%$
 $86,000 \% \times 1,30 \% / 0,9800$ + 1,141 %
10. Schody – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 2,90 \% / 0,9800$ + 0,909 %
11. Dveře – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 22) \times 100 = 66,154 \%$
 $66,154 \% \times 3,30 \% / 0,9800$ + 2,228 %
13. Okna – standardní

	opotřebení: $10 / (10 + 55) \times 100 = 15,385 \%$		
	$15,385 \% \times 5,30 \% / 0,9800$	+	0,832 %
14. Povrchy podlah – standardní	opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \% \times 3,00 \% / 0,9800$	+	3,061 %
15. Vytápění – standardní	opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \% \times 4,80 \% / 0,9800$	+	4,898 %
16. Elektroinstalace – standardní	opotřebení: $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$		
	$62,500 \% \times 5,10 \% / 0,9800$	+	3,253 %
17. Bleskosvod – standardní	opotřebení: $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$		
	$88,000 \% \times 0,40 \% / 0,9800$	+	0,359 %
18. Vnitřní vodovod – standardní	opotřebení: $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$		
	$62,500 \% \times 3,20 \% / 0,9800$	+	2,041 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní	opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \% \times 3,10 \% / 0,9800$	+	2,109 %
20. Vnitřní plynovod – standardní	opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \% \times 0,40 \% / 0,9800$	+	0,272 %
21. Ohřev vody – standardní	opotřebení: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \% \times 2,20 \% / 0,9800$	+	1,497 %
22. Vybavení kuchyní – standardní	opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \% \times 1,90 \% / 0,9800$	+	1,939 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní	opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \% \times 3,90 \% / 0,9800$	+	3,980 %
24. Výtahy – standardní	opotřebení: $15 / (15 + 30) \times 100 = 33,333 \%$		
	$33,333 \% \times 1,30 \% / 0,9800$	+	0,442 %
25. Ostatní – standardní	opotřebení: $20 / (20 + 23) \times 100 = 46,512 \%$		
	$46,512 \% \times 5,70 \% / 0,9800$	+	2,705 %
26. Instalační prefabrikovaná jádra – podstandardní	opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \% \times 3,70 \% \times 0,46 / 0,9800$	+	1,737 %
	Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	48,906 %
	Odpočet opotřebení: 1 236 335,10 Kč \times 48,906 %	–	604 642,04 Kč
	Cena po odečtení opotřebení:	=	631 693,06 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8 Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,260$$

Index polohy: $I_P = 1,080$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 631\,693,06 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

$$= \frac{631\,693,06 \times 1,361}{1} = 859\,734,25 \text{ Kč}$$

– zjištěná cena:

859 734,25 Kč

a.1.1) – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: J₁. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

3B

70,00 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,20 %	Standardní
		%
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,000
	<u>0</u>
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:	= 1,0000

Ocenění:

Základní cena ZC: 8 020,- Kč/m²

Koeficient konstrukce K ₁ :	×	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0000
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1670

Základní jednotková cena

upravená: = 18 022,38 Kč

Základní cena upravená: 70,00 m² × 18 022,38 Kč = 1 261 566,60 Kč

Základní cena jednotky: = 1 261 566,60 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 132) \times 100 = 24,571 \%$
 $24,571 \% \times 5,40 \% / 1,0000$ + 1,327 %
2. Svislé konstrukce – standardní
 opotřebení: $1 / (1 + 139) \times 100 = 0,714 \%$
 $0,714 \% \times 18,20 \% / 1,0000$ + 0,130 %
3. Stropy – standardní
 opotřebení: $1 / (1 + 139) \times 100 = 0,714 \%$
 $0,714 \% \times 8,40 \% / 1,0000$ + 0,060 %
4. Krov, střecha – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 130) \times 100 = 7,143 \%$
 $7,143 \% \times 4,90 \% / 1,0000$ + 0,350 %
5. Krytiny střech – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 50) \times 100 = 16,667 \%$
 $16,667 \% \times 2,30 \% / 1,0000$ + 0,383 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 12) \times 100 = 78,182 \%$
 $78,182 \% \times 0,70 \% / 1,0000$ + 0,547 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní
 opotřebení: $1 / (1 + 64) \times 100 = 1,538 \%$
 $1,538 \% \times 5,70 \% / 1,0000$ + 0,088 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 35) \times 100 = 22,222 \%$
 $22,222 \% \times 2,90 \% / 1,0000$ + 0,644 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 7) \times 100 = 86,000 \%$
 $86,000 \% \times 1,30 \% / 1,0000$ + 1,118 %
10. Schody – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 2,90 \% / 1,0000$ + 0,891 %
11. Dveře – standardní
 opotřebení: $1 / (1 + 64) \times 100 = 1,538 \%$
 $1,538 \% \times 3,30 \% / 1,0000$ + 0,051 %
13. Okna – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 55) \times 100 = 15,385 \%$
 $15,385 \% \times 5,30 \% / 1,0000$ + 0,815 %
14. Povrchy podlah – standardní
 opotřebení: $1 / (1 + 42) \times 100 = 2,326 \%$
 $2,326 \% \times 3,00 \% / 1,0000$ + 0,070 %
15. Vytápění – standardní

	opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \%$	$\times 4,80 \%$	$/ 1,0000$
			+ 4,800 %
16.	Elektroinstalace – standardní		
	opotřebení: $1 / (1 + 39) \times 100 = 2,500 \%$		
	$2,500 \%$	$\times 5,10 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,128 %
17.	Bleskosvod – standardní		
	opotřebení: $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$		
	$88,000 \%$	$\times 0,40 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,352 %
18.	Vnitřní vodovod – standardní		
	opotřebení: $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$		
	$62,500 \%$	$\times 3,20 \%$	$/ 1,0000$
			+ 2,000 %
19.	Vnitřní kanalizace – standardní		
	opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \%$	$\times 3,10 \%$	$/ 1,0000$
			+ 2,067 %
20.	Vnitřní plynovod – standardní		
	opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \%$	$\times 0,40 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,267 %
21.	Ohřev vody – standardní		
	opotřebení: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \%$	$\times 2,20 \%$	$/ 1,0000$
			+ 1,467 %
22.	Vybavení kuchyní – standardní		
	opotřebení: $1 / (1 + 42) \times 100 = 2,326 \%$		
	$2,326 \%$	$\times 1,90 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,044 %
23.	Vnitřní hygienické vybavení – standardní		
	opotřebení: $1 / (1 + 42) \times 100 = 2,326 \%$		
	$2,326 \%$	$\times 3,90 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,091 %
24.	Výtahy – standardní		
	opotřebení: $15 / (15 + 30) \times 100 = 33,333 \%$		
	$33,333 \%$	$\times 1,30 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,433 %
25.	Ostatní – standardní		
	opotřebení: $20 / (20 + 23) \times 100 = 46,512 \%$		
	$46,512 \%$	$\times 5,70 \%$	$/ 1,0000$
			+ 2,651 %
26.	Instalační prefabrikovaná jádra – standardní		
	opotřebení: $0 / (0 + 0) \times 100 = 0,000 \%$		
	$0,000 \%$	$\times 3,70 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,000 %
	Opotřebení analytickou metodou celkem:		= 20,774 %
	Odpočet opotřebení: 1 261 566,60 Kč \times 20,774 %		= 262 077,85 Kč
	Cena po odečtení opotřebení:		= 999 488,75 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8 Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,260$$

Index polohy: $I_P = 1,080$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 999\,488,75 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

$$= \frac{999\,488,75 \times 1,361}{1} = 1\,360\,304,19 \text{ Kč}$$

– zjištěná cena:

1 360 304,19 Kč

a.1.1) – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: J₁. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

4A

72,00 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,20 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Podstandardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,000
0

Úprava koeficientu K₄:

26. Instalační prefabrikovaná jádra $-0,54 \times 3,70 \%$ – 0,0200

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= 0,9800

Ocenění:

Základní cena ZC: 8 020,- Kč/m²

Koeficient konstrukce K₁: × 1,0370

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,9800

Polohový koeficient K₅: × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,1670

Základní jednotková cena upravená: = 17 661,93 Kč

Základní cena upravená: 72,00 m² × 17 661,93 Kč = 1 271 658,96 Kč

Základní cena jednotky: = 1 271 658,96 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 132) \times 100 = 24,571 \%$
 $24,571 \% \times 5,40 \% / 0,9800 + 1,354 \%$
2. Svislé konstrukce – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 18,20 \% / 0,9800 + 5,704 \%$
3. Stropy – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 8,40 \% / 0,9800 + 2,633 \%$
4. Krov, střecha – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 130) \times 100 = 7,143 \%$
 $7,143 \% \times 4,90 \% / 0,9800 + 0,357 \%$
5. Krytiny střech – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 50) \times 100 = 16,667 \%$
 $16,667 \% \times 2,30 \% / 0,9800 + 0,391 \%$
6. Klempířské konstrukce – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 12) \times 100 = 78,182 \%$
 $78,182 \% \times 0,70 \% / 0,9800 + 0,558 \%$
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní
opotřebení: $25 / (25 + 40) \times 100 = 38,462 \%$
 $38,462 \% \times 5,70 \% / 0,9800 + 2,237 \%$
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 35) \times 100 = 22,222 \%$
 $22,222 \% \times 2,90 \% / 0,9800 + 0,658 \%$
9. Vnitřní obklady keramické – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 7) \times 100 = 86,000 \%$
 $86,000 \% \times 1,30 \% / 0,9800 + 1,141 \%$
10. Schody – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 2,90 \% / 0,9800 + 0,909 \%$
11. Dveře – standardní
opotřebení: $30 / (30 + 35) \times 100 = 46,154 \%$
 $46,154 \% \times 3,30 \% / 0,9800 + 1,554 \%$
13. Okna – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 55) \times 100 = 15,385 \%$
 $15,385 \% \times 5,30 \% / 0,9800 + 0,832 \%$
14. Povrchy podlah – standardní

	opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \%$	$\times 3,00 \%$	$/ 0,9800$
			+ 3,061 %
15.	Vytápění – standardní		
	opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \%$	$\times 4,80 \%$	$/ 0,9800$
			+ 4,898 %
16.	Elektroinstalace – standardní		
	opotřebení: $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$		
	$62,500 \%$	$\times 5,10 \%$	$/ 0,9800$
			+ 3,253 %
17.	Bleskosvod – standardní		
	opotřebení: $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$		
	$88,000 \%$	$\times 0,40 \%$	$/ 0,9800$
			+ 0,359 %
18.	Vnitřní vodovod – standardní		
	opotřebení: $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$		
	$62,500 \%$	$\times 3,20 \%$	$/ 0,9800$
			+ 2,041 %
19.	Vnitřní kanalizace – standardní		
	opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \%$	$\times 3,10 \%$	$/ 0,9800$
			+ 2,109 %
20.	Vnitřní plynovod – standardní		
	opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \%$	$\times 0,40 \%$	$/ 0,9800$
			+ 0,272 %
21.	Ohřev vody – standardní		
	opotřebení: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \%$	$\times 2,20 \%$	$/ 0,9800$
			+ 1,497 %
22.	Vybavení kuchyní – standardní		
	opotřebení: $25 / (25 + 18) \times 100 = 58,140 \%$		
	$58,140 \%$	$\times 1,90 \%$	$/ 0,9800$
			+ 1,127 %
23.	Vnitřní hygienické vybavení – standardní		
	opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \%$	$\times 3,90 \%$	$/ 0,9800$
			+ 3,980 %
24.	Výtahy – standardní		
	opotřebení: $15 / (15 + 30) \times 100 = 33,333 \%$		
	$33,333 \%$	$\times 1,30 \%$	$/ 0,9800$
			+ 0,442 %
25.	Ostatní – standardní		
	opotřebení: $20 / (20 + 23) \times 100 = 46,512 \%$		
	$46,512 \%$	$\times 5,70 \%$	$/ 0,9800$
			+ 2,705 %
26.	Instalační prefabrikovaná jádra – podstandardní		
	opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \%$	$\times 3,70 \%$	$\times 0,46 / 0,9800$
			+ 1,737 %
	Opotřebení analytickou metodou celkem:		= 45,809 %
	Odpočet opotřebení: 1 271 658,96 Kč	$\times 45,809 \%$	–
	Cena po odečtení opotřebení:		<u>582 534,25 Kč</u>
			= 689 124,71 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8 Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,260$$

Index polohy: $I_P = 1,080$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 689\,124,71 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

$$= \frac{689\,124,71 \times 1,361}{1} = 937\,898,73 \text{ Kč}$$

– zjištěná cena:

937 898,73 Kč

a.1.1) – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: J₁. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

4B 72,00 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,20 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = 1,0000

Ocenění:

Základní cena ZC: 8 020,- Kč/m²
Koeficient konstrukce K₁: × 1,0370

Koeficient vybavení stavby K_4 : \times 1,0000
Polohový koeficient K_5 : \times 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i : \times 2,1670

Základní jednotková cena

upravená: = 18 022,38 Kč

Základní cena upravená: $72,00 \text{ m}^2 \times 18 022,38 \text{ Kč} = 1 297 611,36 \text{ Kč}$

Základní cena jednotky: = **1 297 611,36 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 132) \times 100 = 24,571 \%$
 $24,571 \% \times 5,40 \% / 1,0000$ + 1,327 %
2. Svislé konstrukce – standardní
opotřebení: $1 / (1 + 139) \times 100 = 0,714 \%$
 $0,714 \% \times 18,20 \% / 1,0000$ + 0,130 %
3. Stropy – standardní
opotřebení: $1 / (1 + 139) \times 100 = 0,714 \%$
 $0,714 \% \times 8,40 \% / 1,0000$ + 0,060 %
4. Krov, střecha – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 130) \times 100 = 7,143 \%$
 $7,143 \% \times 4,90 \% / 1,0000$ + 0,350 %
5. Krytiny střech – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 50) \times 100 = 16,667 \%$
 $16,667 \% \times 2,30 \% / 1,0000$ + 0,383 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 12) \times 100 = 78,182 \%$
 $78,182 \% \times 0,70 \% / 1,0000$ + 0,547 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní
opotřebení: $1 / (1 + 64) \times 100 = 1,538 \%$
 $1,538 \% \times 5,70 \% / 1,0000$ + 0,088 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 35) \times 100 = 22,222 \%$
 $22,222 \% \times 2,90 \% / 1,0000$ + 0,644 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 7) \times 100 = 86,000 \%$
 $86,000 \% \times 1,30 \% / 1,0000$ + 1,118 %
10. Schody – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 2,90 \% / 1,0000$ + 0,891 %
11. Dveře – standardní
opotřebení: $1 / (1 + 64) \times 100 = 1,538 \%$
 $1,538 \% \times 3,30 \% / 1,0000$ + 0,051 %
13. Okna – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 55) \times 100 = 15,385 \%$
 $15,385 \% \times 5,30 \% / 1,0000$ + 0,815 %
14. Povrchy podlah – standardní
opotřebení: $1 / (1 + 42) \times 100 = 2,326 \%$
 $2,326 \% \times 3,00 \% / 1,0000$ + 0,070 %
15. Vytápění – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$

	$100,000 \% \times 4,80 \% / 1,0000$	+ 4,800 %
16. Elektroinstalace – standardní	opotřebení: $1 / (1 + 39) \times 100 = 2,500 \%$	
	$2,500 \% \times 5,10 \% / 1,0000$	+ 0,128 %
17. Bleskosvod – standardní	opotřebení: $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$	
	$88,000 \% \times 0,40 \% / 1,0000$	+ 0,352 %
18. Vnitřní vodovod – standardní	opotřebení: $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$	
	$62,500 \% \times 3,20 \% / 1,0000$	+ 2,000 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní	opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$	
	$66,667 \% \times 3,10 \% / 1,0000$	+ 2,067 %
20. Vnitřní plynovod – standardní	opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$	
	$66,667 \% \times 0,40 \% / 1,0000$	+ 0,267 %
21. Ohřev vody – standardní	opotřebení: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$	
	$66,667 \% \times 2,20 \% / 1,0000$	+ 1,467 %
22. Vybavení kuchyní – standardní	opotřebení: $1 / (1 + 42) \times 100 = 2,326 \%$	
	$2,326 \% \times 1,90 \% / 1,0000$	+ 0,044 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní	opotřebení: $1 / (1 + 42) \times 100 = 2,326 \%$	
	$2,326 \% \times 3,90 \% / 1,0000$	+ 0,091 %
24. Výtahy – standardní	opotřebení: $15 / (15 + 30) \times 100 = 33,333 \%$	
	$33,333 \% \times 1,30 \% / 1,0000$	+ 0,433 %
25. Ostatní – standardní	opotřebení: $20 / (20 + 23) \times 100 = 46,512 \%$	
	$46,512 \% \times 5,70 \% / 1,0000$	+ 2,651 %
26. Instalační prefabrikovaná jádra – standardní	opotřebení: $0 / (0 + 0) \times 100 = 0,000 \%$	
	$0,000 \% \times 3,70 \% / 1,0000$	+ 0,000 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:		= 20,774 %
Odpočet opotřebení: 1 297 611,36 Kč × 20,774 %		– 269 565,78 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		= 1 028 045,58 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00

3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8	Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,260$$

Index polohy: $I_P = 1,080$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,028\,045,58 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 1\,399\,170,03 \text{ Kč}$

– zjištěná cena: 1 399 170,03 Kč

a.1.1) – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: J₁. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

5A 55,00 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,20 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Podstandardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :	
26. Instalační prefabrikovaná jádra $-0,54 \times 3,70 \%$	- 0,020
	0

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= 0,9800

Ocenění:

Základní cena ZC:	8 020,- Kč/m ²
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,9800
Polohový koeficient K ₅ :	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1670

Základní jednotková cena

upravená: = 17 661,93 Kč

Základní cena upravená: 55,00 m² × 17 661,93 Kč = 971 406,15 Kč

Základní cena jednotky: = **971 406,15 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 132) \times 100 = 24,571 \%$
 $24,571 \% \times 5,40 \% / 0,9800$ + 1,354 %
2. Svislé konstrukce – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 18,20 \% / 0,9800$ + 5,704 %
3. Stropy – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 8,40 \% / 0,9800$ + 2,633 %
4. Krov, střecha – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 130) \times 100 = 7,143 \%$
 $7,143 \% \times 4,90 \% / 0,9800$ + 0,357 %
5. Krytiny střech – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 50) \times 100 = 16,667 \%$
 $16,667 \% \times 2,30 \% / 0,9800$ + 0,391 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 12) \times 100 = 78,182 \%$
 $78,182 \% \times 0,70 \% / 0,9800$ + 0,558 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 22) \times 100 = 66,154 \%$
 $66,154 \% \times 5,70 \% / 0,9800$ + 3,848 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 35) \times 100 = 22,222 \%$
 $22,222 \% \times 2,90 \% / 0,9800$ + 0,658 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 7) \times 100 = 86,000 \%$
 $86,000 \% \times 1,30 \% / 0,9800$ + 1,141 %
10. Schody – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 2,90 \% / 0,9800$ + 0,909 %
11. Dveře – standardní
opotřebení: $43 / (43 + 22) \times 100 = 66,154 \%$
 $66,154 \% \times 3,30 \% / 0,9800$ + 2,228 %
13. Okna – standardní
opotřebení: $10 / (10 + 55) \times 100 = 15,385 \%$
 $15,385 \% \times 5,30 \% / 0,9800$ + 0,832 %

14. Povrchy podlah – standardní		
opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 3,00 \% / 0,9800$	+	3,061 %
15. Vytápění – standardní		
opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 4,80 \% / 0,9800$	+	4,898 %
16. Elektroinstalace – standardní		
opotřebení: $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$		
$62,500 \% \times 5,10 \% / 0,9800$	+	3,253 %
17. Bleskosvod – standardní		
opotřebení: $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$		
$88,000 \% \times 0,40 \% / 0,9800$	+	0,359 %
18. Vnitřní vodovod – standardní		
opotřebení: $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$		
$62,500 \% \times 3,20 \% / 0,9800$	+	2,041 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní		
opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
$66,667 \% \times 3,10 \% / 0,9800$	+	2,109 %
20. Vnitřní plynovod – standardní		
opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
$66,667 \% \times 0,40 \% / 0,9800$	+	0,272 %
21. Ohřev vody – standardní		
opotřebení: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$		
$66,667 \% \times 2,20 \% / 0,9800$	+	1,497 %
22. Vybavení kuchyní – standardní		
opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 1,90 \% / 0,9800$	+	1,939 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní		
opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 3,90 \% / 0,9800$	+	3,980 %
24. Výtahy – standardní		
opotřebení: $15 / (15 + 30) \times 100 = 33,333 \%$		
$33,333 \% \times 1,30 \% / 0,9800$	+	0,442 %
25. Ostatní – standardní		
opotřebení: $20 / (20 + 23) \times 100 = 46,512 \%$		
$46,512 \% \times 5,70 \% / 0,9800$	+	2,705 %
26. Instalační prefabrikovaná jádra – podstandardní		
opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
$100,000 \% \times 3,70 \% \times 0,46 / 0,9800$	+	1,737 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	48,906 %
Odpočet opotřebení: 971 406,15 Kč \times 48,906 %	–	475 075,89 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	496 330,26 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8 Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,260$$

Index polohy: $I_P = 1,080$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 496\,330,26 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

$$= \frac{496\,330,26 \times 1,361}{1} = 675\,505,48 \text{ Kč}$$

– zjištěná cena:

675 505,48 Kč

a.1.1) – § 21

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v budově

Budova: J₁. domy vícebytové (typové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových plošných

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.1 domy vícebytové typové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlahové plochy jednotky (PP):

5B

55,00 m²

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,20 %	Standardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Standardní
25. Ostatní	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄:

1,0000

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= 1,0000

Ocenění:

Základní cena ZC:

8 020,- Kč/m²

Koeficient konstrukce K₁:

× 1,0370

Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	1,0000	
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1670	
Základní jednotková cena upravená:	=	18 022,38 Kč	
Základní cena upravená: $55,00 \text{ m}^2 \times 18 022,38 \text{ Kč}$	=		991 230,90 Kč
Základní cena jednotky:	=		991 230,90 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy včetně zemních prací – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 132) \times 100 = 24,571 \%$
 $24,571 \% \times 5,40 \% / 1,0000$ + 1,327 %
- Svislé konstrukce – standardní
 opotřebení: $3 / (3 + 137) \times 100 = 2,143 \%$
 $2,143 \% \times 18,20 \% / 1,0000$ + 0,390 %
- Stropy – standardní
 opotřebení: $3 / (3 + 137) \times 100 = 2,143 \%$
 $2,143 \% \times 8,40 \% / 1,0000$ + 0,180 %
- Krov, střecha – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 130) \times 100 = 7,143 \%$
 $7,143 \% \times 4,90 \% / 1,0000$ + 0,350 %
- Krytiny střech – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 50) \times 100 = 16,667 \%$
 $16,667 \% \times 2,30 \% / 1,0000$ + 0,383 %
- Klempířské konstrukce – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 12) \times 100 = 78,182 \%$
 $78,182 \% \times 0,70 \% / 1,0000$ + 0,547 %
- Úprava vnitřních povrchů – standardní
 opotřebení: $3 / (3 + 62) \times 100 = 4,615 \%$
 $4,615 \% \times 5,70 \% / 1,0000$ + 0,263 %
- Úprava vnějších povrchů – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 35) \times 100 = 22,222 \%$
 $22,222 \% \times 2,90 \% / 1,0000$ + 0,644 %
- Vnitřní obklady keramické – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 7) \times 100 = 86,000 \%$
 $86,000 \% \times 1,30 \% / 1,0000$ + 1,118 %
- Schody – standardní
 opotřebení: $43 / (43 + 97) \times 100 = 30,714 \%$
 $30,714 \% \times 2,90 \% / 1,0000$ + 0,891 %
- Dveře – standardní
 opotřebení: $3 / (3 + 62) \times 100 = 4,615 \%$
 $4,615 \% \times 3,30 \% / 1,0000$ + 0,152 %
- Okna – standardní
 opotřebení: $10 / (10 + 55) \times 100 = 15,385 \%$
 $15,385 \% \times 5,30 \% / 1,0000$ + 0,815 %
- Povrchy podlah – standardní
 opotřebení: $3 / (3 + 40) \times 100 = 6,977 \%$
 $6,977 \% \times 3,00 \% / 1,0000$ + 0,209 %
- Vytápění – standardní

	opotřebení: $43 / (43 + 0) \times 100 = 100,000 \%$		
	$100,000 \%$	$\times 4,80 \%$	$/ 1,0000$
			+ 4,800 %
16.	Elektroinstalace – standardní		
	opotřebení: $3 / (3 + 37) \times 100 = 7,500 \%$		
	$7,500 \%$	$\times 5,10 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,383 %
17.	Bleskosvod – standardní		
	opotřebení: $44 / (44 + 6) \times 100 = 88,000 \%$		
	$88,000 \%$	$\times 0,40 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,352 %
18.	Vnitřní vodovod – standardní		
	opotřebení: $25 / (25 + 15) \times 100 = 62,500 \%$		
	$62,500 \%$	$\times 3,20 \%$	$/ 1,0000$
			+ 2,000 %
19.	Vnitřní kanalizace – standardní		
	opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \%$	$\times 3,10 \%$	$/ 1,0000$
			+ 2,067 %
20.	Vnitřní plynovod – standardní		
	opotřebení: $30 / (30 + 15) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \%$	$\times 0,40 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,267 %
21.	Ohřev vody – standardní		
	opotřebení: $20 / (20 + 10) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \%$	$\times 2,20 \%$	$/ 1,0000$
			+ 1,467 %
22.	Vybavení kuchyní – standardní		
	opotřebení: $3 / (3 + 40) \times 100 = 6,977 \%$		
	$6,977 \%$	$\times 1,90 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,133 %
23.	Vnitřní hygienické vybavení – standardní		
	opotřebení: $3 / (3 + 40) \times 100 = 6,977 \%$		
	$6,977 \%$	$\times 3,90 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,272 %
24.	Výtahy – standardní		
	opotřebení: $15 / (15 + 30) \times 100 = 33,333 \%$		
	$33,333 \%$	$\times 1,30 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,433 %
25.	Ostatní – standardní		
	opotřebení: $20 / (20 + 23) \times 100 = 46,512 \%$		
	$46,512 \%$	$\times 5,70 \%$	$/ 1,0000$
			+ 2,651 %
26.	Instalační prefabrikovaná jádra – standardní		
	opotřebení: $0 / (0 + 0) \times 100 = 0,000 \%$		
	$0,000 \%$	$\times 3,70 \%$	$/ 1,0000$
			+ 0,000 %
	Opotřebení analytickou metodou celkem:		= 22,094 %
	Odpočet opotřebení: 991 230,90 Kč \times 22,094 %		– 219 002,56 Kč
	Cena po odečtení opotřebení:		= 772 228,34 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	1,20
8 Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,260$$

Index polohy: $I_P = 1,080$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 772\,228,34 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

$$= \frac{772\,228,34 \times 1,361}{1} = 1\,051\,002,77 \text{ Kč}$$

– zjištěná cena:

1 051 002,77 Kč