

Středoškolská odborná činnost 2010/2011

Obor 13 – Ekonomika a řízení

Analýza změn vyvolaných novelizací legislativy v oblasti oceňování bytů a jejich následný dopad v praxi

Autor:

Jakub Brückner

Gymnázium, Brno-Řečkovice

Terezy Novákové 2

621 00 Brno

Konzultant práce:

Mgr. Jakub Vojta

Gymnázium, Brno-Řečkovice

Terezy Novákové 2

621 00 Brno

Tímto prohlašuji,

že jsem práci na téma „*Analýza změn vyvolaných novelizací legislativy v oblasti oceňování bytů a jejich následný dopad v praxi*“ vypracoval samostatně za nezbytné asistence odborných konzultantů a veškeré použité informační zdroje uvádím v přiloženém seznamu na konci práce.

V souvislosti s vypracováním práce mi nebyl umožněn přístup k osobním, identifikačním, ani jiným citlivým údajům.

K vlastím výpočtům byl použit oceňovací program NEM3000 s licencí platnou k datu použití.

V Brně dne

.....

Podpis autora

Anotace:

Cílem práce bylo analyzovat změny vyvolané novelami legislativy, zejména prováděcích vyhlášek zákona o oceňování nemovitostí se zaměřením na dokončené byty ve vícebytových domech v letech 2008-2010 a následně zjistit, jaký mají tyto změny reálný dopad v praxi a to především na pohyb cenových hodnot, konkrétně na ceny zjištěné dle cenového předpisu. Jedním z dalších cílů bylo ověřit, které faktory mají na dané hodnoty zásadní, ba naopak mizivý vliv.

Summary:

The objective of this work was to analyse changes of legislature amendments, especially implementation of public notices concerning evaluation of immovable properties with the focus on evaluation of units completed in 2008 – 2010, and subsequently to find out what factual consequences these changes brought for the everyday practice, especially regarding the movement of prices (specifically prices ascertained according the price directive). Another objective was to verify, which factors have big or negligible effect on the prices.

OBSAH:

1. ÚVOD	6
2. METODIKA PRÁCE	7
2.1. ZAMĚŘENÍ	7
2.2. POSTUP PRÁCE	7
3. TEORETICKÁ ČÁST	8
3.1. VYSVĚTLENÍ POJMŮ.....	8
3.1.1. <i>Cena obvyklá</i>	8
3.1.2. <i>Cena zjištěná</i>	10
3.1.3. <i>Další pojmy</i>	11
3.2. ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU, PROVÁDĚCÍ VYHLÁŠKY	12
3.2.1. <i>Vyhláška platná v roce 2008</i>	14
3.2.1.1. Právní úprava	14
3.2.1.2. Výpočet ceny zjištěné v roce 2008.....	14
3.2.2. <i>Vyhláška platná v roce 2009</i>	20
3.2.2.1. Právní úprava	20
3.2.2.2. Výpočet ceny zjištěné v roce 2009.....	20
3.2.3. <i>Vyhláška platná v roce 2010</i>	23
3.2.3.1. Právní úprava	23
3.2.3.2. Výpočet ceny zjištěné v roce 2010.....	23
4. ANALÝZA	24
4.1. ANALÝZA ZMĚN VE VYHLÁŠKÁCH	24
4.1.1. <i>Vyhláška pro rok 2008</i>	24
4.1.2. <i>Vyhláška pro rok 2009</i>	27
4.1.3. <i>Vyhláška pro rok 2010</i>	27
4.1.4. <i>Srovnání vyhlášek</i>	28
4.2. ANALÝZA POHYBU CENOVÝCH HODNOT	29
4.2.1. <i>ROK 2008</i>	30
4.2.1.1. Zpracování výsledků	30
4.2.1.2. Vyhodnocení výsledků	31
4.2.2. <i>ROK 2009</i>	32
4.2.2.1. Zpracování výsledků	32
4.2.2.2. Vyhodnocení výsledků	33
4.2.3. <i>ROK 2010</i>	34
4.2.3.1. Zpracování výsledků	34
4.2.3.2. Vyhodnocení výsledků	35

4.2.4.	<i>Souhrnné výsledky</i>	36
4.2.4.1.	Cena kupní	36
4.2.4.1.	Cena zjištěná	37
4.2.4.2.	Rozdíl ceny kupní a ceny zjištěné	38
5.	ZÁVĚR	39
6.	ZDROJE	40
7.	PŘÍLOHY	42

1. ÚVOD

Téměř každým rokem dochází ze strany ministerstva financí k úpravám prováděcího předpisu Zákona o oceňování majetku, kterým je Vyhláška Ministerstva financí. Podle tohoto cenového předpisu se stanovuje tzv. cena zjištěná. K úpravám vyhlášek dochází mimo jiné z důvodu dorovnání cenových rozdílů mezi již zmiňovanými cenami zjištěnými a realizovanými kupními cenami, tedy cenami obvyklými. Přitom je třeba zmínit, že obě ceny jsou důležité např. pro účel zdanění při prodeji nemovitosti. Daní se vždy ta vyšší z nich. Jeden z důvodů pro dorovnávání hladin obou hodnot může být například snaha eliminovat daňové podvody, kdy se při prodeji nemovitosti do kupní smlouvy uvede cena nižší, než za kterou byla nemovitost skutečně prodána.

Jedním z hlavních cílů této práce bylo tedy zjistit, jak efektivně se daří přiblížit cenu zjištěnou hodnotám realizovaných kupních cen. Dále pak analyzovat, jaké faktory mají na výslednou cenu zjištěnou největší vliv, ba naopak vliv minimální.

Smyslem první části této práce je objasnit základní pojmy týkající se problematiky oceňování nemovitostí.

V druhé části se zaměříme na problematiku oceňování dokončených bytů ve vícebytových domech v letech 2008-2010 a zde práce nabídne seznámení s metodikou oceňování v daných letech dle platných cenových předpisů, tj. Vyhlášky MF č. 3/2008 Sb.(platnost od 01.02.2008 do 31.12.2008), Vyhlášky MF č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. (platnost od 01.01.2009 do 31.12.2009) a Vyhlášky MF č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb. (platnost od 01.01.2010 do 31.12.2010). V závěrečné fázi bude vypracována analýza změn vyvolaných novelami legislativy oceňování nemovitostí, jejímž cílem bude zjistit, jaký dopad mají tyto novely v praxi. Bude srovnána metodika oceňování v daných letech, následně proběhne analýza cenových hodnot, především cen zjištěných dle cenových předpisů, na které má legislativa vliv a závěrem bude hodnocena výše vlivu vyhlášky v jednotlivých letech na faktory, které dané cenové hodnoty ovlivňují.

2. METODIKA PRÁCE

2.1. Zaměření

Z důvodu velkého tematického rozsahu, je práce vypracovávána s užším zaměřením na bytové jednotky oceněné v letech 2008 – 2010.

2.2. Postup práce

Celou práci je z určitého hlediska možné rozdělit na teoretickou a praktickou část.

Při tvorbě teoretické části byly sesbírány informace z veškerých dostupných zdrojů, jako jsou publikace týkající se oceňování nemovitostí, tematické webové stránky, přepisy zákona popř. konzultace problematiky s odborníky v oboru. Část informací se stala pouhou, avšak cennou inspirací, část byla přímo citována. Veškeré použité zdroje jsou uvedeny na konci práce a veškeré citace označeny.

Pro účely vypracování praktické části mi byly poskytnuty znalecké posudky, ze kterých byla odstraněna osobní a identifikační data a současně mi byly poskytnuty informace o uskutečněných kupních cenách nemovitostí, uvedených v těchto posudcích. Z každého znaleckého posudku byl sepsán stručný výpis¹ o rozsahu přibližně jedné strany velikosti A4. Takový výpis má za účel sloužit ke snadnější orientaci v důležitých faktech u posuzované nemovitosti.

Na základě získaných informací bylo provedeno přehledné zpracování do tabulek, grafické zpracování a rozbor výsledků.

Dalším úkolem bylo uvést vzorce pro výpočet ceny dle aktuálního cenového předpisu a z nich vybrat faktory, které ovlivňují výslednou výši ceny zjištěné dle tohoto předpisu. Následně proběhlo ocenění jednoho z reprezentantů v oceňovacím programu NEM3000, kdy byly postupně měněny jednotlivé znaky a zaznamenávány změny ve výsledných cenách. Výsledky byly opět zpracovány do tabulek a proběhl jejich rozbor.

¹ Výpisy znaleckých posudků se nacházejí v příloze práce.

3. TEORETICKÁ ČÁST

3.1. Vysvětlení pojmů

3.1.1. Cena obvyklá

obecná, tržní hodnota

„Cena obvyklá je cena, za kterou je možno věc v daném čase a místě prodat nebo koupit.“ [1]

V zákonu o oceňování majetku č. 151/1997 a v jeho novelách je uvedeno: „Majetek a služba se oceňují cenou obvyklou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ [2]

Proč se zjišťuje cena obvyklá

V nejčastějších případech se cena obvyklá stanovuje pro potřeby při vypořádání spoluvlastnictví, dělení společného jmění manželů, vypořádání dědictví, atd. Dále pro potřeby notáře např. při dědickém řízení – z této ceny se vychází při výpočtu notářské odměny. A v neposlední řadě se cena obvyklá stanovuje pro potřeby bankovních domů, kdy oceňovaná nemovitost slouží jako zástava pro poskytnutou půjčku a banka z tohoto důvodu potřebuje znát hodnotu zástavy.

Stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenu nelze spočítat podle žádných matematických vztahů, je možné ji stanovit pouze na základě podrobné znalosti trhu s nemovitostmi a následné aplikaci na oceňovanou nemovitost. Podkladem pro stanovení obvyklé ceny je obvykle stanovení následujících hodnot:

věcné hodnoty

výnosové hodnoty

srovnávací hodnoty (stanovená porovnávací metodou)

Příčemž z uvedených metod ocenění je hlavní a nejpoužívanější metoda porovnávací, která je považována za nejméně pravděpodobnější a nejpřesnější metodu při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody se používají jako metody podpůrné.

Metoda porovnávací

též komparativní

Metoda vychází ze známých cen realizovaných prodejů nebo nabídek prodejů a ze známých parametrů realizovaných nemovitostí. Podmínkou použití metody je srovnatelnost co do velikosti, polohy, stáří a druhu konstrukcí a dalších v úvahu přicházejících parametrů srovnávaných nemovitostí. Srovnání je provedeno na základě průzkumu trhu s nemovitostmi znalcem, konzultací s realitními kancelářemi a následným vyhodnocením všech získaných informací a skutečností na základě odborné rozvahy. V případě zjištěných rozdílů se jednotkové ceny získané porovnávací metodou upravují koeficienty.

3.1.2. Cena zjištěná

administrativní, úřední

Cena zjištěná podle cenového předpisu tj. podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR v současné době č. 3/2008 Sb., ve znění novel.

K čemu slouží cena zjištěná

V případě ceny zjištěné se nejedná o odhad, ale o výpočet. Cena zjištěná je cena, která se přesně počítá dle cenového předpisu, tj. dle Vyhlášky MF ČR, přičemž se používá vyhláška platná k požadovanému datu ocenění. Znalecký posudek o ceně zjištěné vyžaduje především finanční úřad v případě prodeje nemovitosti a následujícího výpočtu daně z převodu nemovitosti. Cena zjištěná se srovnává s kupní cenou uvedenou v kupní smlouvě. Vzhledem k tomu, že povinností prodávajícího je zaplatit daň z převodu nemovitostí vypočítanou z vyšší částky, je cena zjištěná minimální cenou, ze které při výpočtu daně z převodu vychází. Pro bližší vysvětlení: jestliže je vyšší cena zjištěná dle cenového předpisu, platí prodávající daň vypočítanou z ceny zjištěné. Jestliže je vyšší kupní cena, platí prodávající daň z ceny uvedené v kupní smlouvě.

3.1.3. Další pojmy

Následující pojmy úzce souvisí s problematikou oceňování nemovitostí. V práci však již nebudou dále používány či zmiňovány.

Cena pořizovací, též cena historická

„Cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.“ [3]

Věcná hodnota, též „ časová cena “

Věcná hodnota vyjadřuje náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že současný oceňovací předpis obsahuje databázi jednotkových cen převážné většiny staveb v cenové úrovni 1994 a koeficienty změny cen staveb vztahující se k roku 1994, je možné s dostatečnou přesností jako časovou cenu použít cenu stanovenou podle cenového předpisu nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti.

Cena reprodukční

„Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení, jinými slovy je to cena nové srovnatelné věci. Zjišťuje se položkovým rozpočtem nebo je možné použít nákladový způsob ocenění.“ [4]

Výnosová hodnota

Ocenění výnosovou hodnotou je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého, reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

3.2. Zákon o oceňování majetku, prováděcí vyhlášky

Celý název zákona:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona 237/2004 Sb. a zákona 257/2004 Sb. (zákon o oceňování majetku)

Předmět úpravy:

Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany. [5]

Uvedení zákona v platnost:

Zákon o oceňování majetku připravilo Ministerstvo financí ČR.

Návrh zákona byl předložen ke schválení dne 20.02.1996 zástupcem navrhovatele, Ivanem Kočárníkem, tehdejším ministrem financí. Předseda sněmovny projednání zákona doporučil na den 27.08.1996. První čtení zákona proběhlo 10.10.1996. Návrh zákona byl schválen 23.05.1997. Dne 28.06.1997 byl zákon podepsán prezidentem ČR. Schválený zákon byl doručen k podpisu premiérovi 01.07.1997 a 10.07.1997 byl vyhlášen ve Sbírce zákonů v částce 54 pod číslem 151/1997.

Oceňování nemovitostí, prováděcí vyhlášky:

Do dnešního dne se nemovitosti oceňují dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. K tomuto zákonu jsou dále vydávány prováděcí vyhlášky. Vyhlášky Ministerstva financí, tj. oceňovací předpisy, se zpravidla každý rok aktualizují. Obvykle je vydána koncem roku nová vyhláška s účinností od ledna roku následujícího. V některých případech však dochází k výjimce, např. Vyhláška č.3/2008 Sb. platí s účinností až od 1.2.2008. Účinnost vyhlášky je vždy na předpisu uvedena, ukončení platnosti uvedeno není, původní předpis přestává platit až s platností předpisu nového.

Původní vyhláška může být nahrazena novou vyhláškou (při větších změnách), v tomto případě se změní její číslo anebo může být pouze doplněna, v tom případě číslo vyhlášky zůstává a doplňuje se zněním jiné vyhlášky.

3.2.1. Vyhláška platná v roce 2008

3.2.1.1. Právní úprava

Pro období od 1.2.2008 do 31.12.2008 je platná Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb. Byla vydána dne 3.1.2008 a její účinnost je od 1.2.2008.

Dle této Vyhlášky se dokončené byty oceňují porovnávacím způsobem dle § 25 Předpis platný do 1.2.2008 není předmětem této práce

3.2.1.2. Výpočet ceny zjištěné v roce 2008

Pro vyhlášku platnou v roce 2008 platí následující vzorce:

$$C_z = ZCU \times PP$$

$$ZCU = ZC \times K_{CP}$$

C_z.....cena zjištěná

PP.....podlahová plocha upravená

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

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

K_{CP}koeficient cenového porovnání vypočtený podle vztahu:

$$\text{Koeficient cenového porovnání } K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{22} (K_{CPn} * v_n)}{v_n}$$

kde

K_{CPn}koeficient cenového porovnání n-tého znaku

v_nváha n-tého hodnoceného znaku

Postup výpočtu

Nejdříve je třeba **zjistit základní cenu**, tato je uvedena v příloze č. 19 vyhlášky, zde musí znalec správně zařadit polohu (cena je uvedena pro jednotlivá města, u větších měst je dále rozdělena na oblasti)

následně na základě odborné rozvahy **stanovit technické a morální opotřebení**, přičemž má 4 možnosti:

- a) technické a morální opotřebení neovlivňující cenu (novostavby),
- b) snižující cenu částečně (menší stáří, dobrý technický stav, po rekonstrukci,...),
- c) snižující cenu středně (střední stáří, bez rekonstrukce, technický stav průměrný,...)
- d) snižující cenu výrazně (vyšší stáří, stavba v horším technickém stavu, vhodné k rekonstrukci,...)

V mnohých případech je u dvou sousedních opotřebení zařazení sporné a záleží na znalci, ke kterému se přikloní.

Po správném zařazení je v tabulce uvedena základní cena a vedle ní **koeficient cenového rozpětí**, dále používaný ve vzorci. Po prostudování tabulky jsem zjistil, že základní cena se velmi liší v závislosti na technickém a morálním opotřebení – u výrazně snižujícího cenu je cca poloviční než u neovlivňujícího cenu.

Dalším krokem je **stanovit koeficient cenového porovnání**) a vyhodnotit 22 znaků - viz tabulka dále. U každého znaku je několik možností zařazení, podle nichž se každý znak nachází v určitém pásmu.

Zařazení do určitého pásma je ve většině znaků nezaměnitelné a je vyhláškou předepsané (např. poloha bytu v podlaží, jestli zde je výtah, jaké jsou zde inženýrské sítě, dle příslušenství bytu, typ stavby, orientace ke světovým stranám,...), u některých znaků však znalec může zvážit, zda bude zařazovat dle obce jako celku nebo dle lokality v obci popř. kombinovat dle důležitosti znaku.

K výpočtu je možné použít různé oceňovací programy²

² Pro účely této práce byl použit oceňovací program NEM3000

Příklad vyhodnocení znaků:

Název znaku	Popis znaku	Pásmo
1. Trh s byty	poptávka je s nabídkou v rovnováze	III
2. Poloha budovy v obci	části obce vhodné k bydlení v okrajových částech obce	III
3. Převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu	objekty pro bydlení, sport, rekreaci, parky atd.	V
4. Inženýrské sítě	elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon, dálkové topení, kabelová televize	V
5. Veřejná doprava v obci	místní doprava do 500 m	IV
6. Obchod a služby v obci, příp. v části obce	základní síť obchodů, vybrané služby	III
7. Školství v obci, případně v části obce	základní škola, učňovská škola, střední škola, vysoká škola atd	V
8. Zdravotnictví v obci, případně v docházkové vzdálenosti	nemocnice s poliklinikou, zdravotní středisko, lékárna	V
9. Kultura, sport a ubytování v obci, případně v části obce	divadlo, muzeum, koncertní sál, sportovní zařízení, výstavní síň, restaurace, vinárna, kavárna, hotel atd.	V
10. Úřady v obci	kompletní soustava úřadů, včetně finančního a katastrálního, soud, policie, pošta, banky apod.	V
11. Pracovní možnosti v obci	kompletní nabídka pracovních možností v dosahu veřejné dopravy	IV
12. Životní prostředí v okolí bytu	běžný hluk a prach od dopravy	IV
13. Přírodní lokalita v okolí bytu	význačné přírodní lokality, les nebo park v místě	IV
14. Změna v okolní zástavbě	beze změny	III
15. Příslušenství budovy	bez dopadu na cenu bytu	III
16. Typ stavby	montovaná do 10 n.p.	III
17. Obyvatelstvo	vysoká hustota obyvatel (zahuštění bývalé sídlištní zástavby, centra měst)	III
18. Vybavení bytu	etážové vytápění nebo ÚT, teplá voda, elektrika, koupelna, WC standardní provedení	IV
19. Orientace bytu ke světovým stranám	orientace hlavních místností k V-J-Z nebo jen k Z	IV
20. Poloha bytu v domě – podlaží	ve 2. n.p. a vyšším, výtah, pohled do ulice nebo krajiny, bez střešních oken	V
21. Mimořádné příslušenství bytu	balkon, vlastní komora nebo sklep mimo byt, lodžie	IV
22. Posouzení širších vztahů	Dobry byt, nachází se v klidné lokalitě vhodné k bydlení	IV

Ke každému znaku patří určitá váha:

Výpočet koeficientu cenového porovnání:

Název znaku	Pásma	Váha [v_n]	KCP _n	Součin [$v_n * KCP_n$]
1. Trh s byty	III	10	1,0000	10,0000
2. Poloha budovy v obci	III	9	1,0000	9,0000
3. Převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu	V	8	1,3500	10,8000
4. Inženýrské sítě	V	9	1,3500	12,1500
5. Veřejná doprava v obci	IV	8	1,1750	9,4000
6. Obchod a služby v obci, příp. v části obce	III	8	1,0000	8,0000
7. Školství v obci, případně v části obce	V	5	1,3500	6,7500
8. Zdravotnictví v obci, případně v docházkové vzdálenosti	V	7	1,3500	9,4500
9. Kultura, sport a ubytování v obci, případně v části obce	V	5	1,3500	6,7500
10. Úřady v obci	V	3	1,3500	4,0500
11. Pracovní možnosti v obci	IV	7	1,1750	8,2250
12. Životní prostředí v okolí bytu	IV	8	1,1750	9,4000
13. Přírodní lokalita v okolí bytu	IV	5	1,1750	5,8750
14. Změna v okolní zástavbě	III	2	1,0000	2,0000
15. Příslušenství budovy	III	4	1,0000	4,0000
16. Typ stavby	III	5	1,0000	5,0000
17. Obyvatelstvo	III	6	1,0000	6,0000
18. Vybavení bytu	IV	10	1,1750	11,7500
19. Orientace bytu ke svět. stranám	IV	8	1,1750	9,4000
20. Poloha bytu v domě - podlaží	V	7	1,3500	9,4500
21. Mimořádné příslušenství bytu	IV	1	1,1750	1,1750
22. Posouzení širších vztahů	IV	10	1,1750	11,7500
	Σv_n	145	$\Sigma v_n * KCP_n$	170,3750

Hodnota jednotlivých koeficientů cenového porovnání byla přiřazena podle toho, do jakého patřily pásma dle níže uvedené tabulky (daná vyhláškou):

Výpočet koeficientů cenového porovnání:

Koeficient	Vztah	Hodnota
Koeficient K_{CPn} pro I. kvalitativní pásmo	$KCP_I = 1 - KCR$	0,6500
Koeficient K_{CPn} pro II. kvalitativní pásmo	$KCP_{II} = 1 - (KCR / 2)$	0,8250
Koeficient K_{CPn} pro III. kvalitativní pásmo	$KCP_{III} = 1$	1,0000
Koeficient K_{CPn} pro IV. kvalitativní pásmo	$KCP_{IV} = 1 + (KCR / 2)$	1,1750
Koeficient K_{CPn} pro V. kvalitativní pásmo	$KCP_V = 1 + KCR$	1,3500

Následuje výpočet:

22

$\sum (K_{CPn} * v_n)$

$n = 1$

Koeficient cenového porovnání $K_{CP} = \frac{\quad}{\quad}$

22

$\sum v_n$

$n = 1$

3.2.2. Vyhláška platná v roce 2009

3.2.2.1. Právní úprava

Od 1.1.2009 vstupuje v platnost Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb. , ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. Platí do 31.12.2009.

Dokončené byty se dle tohoto cenového předpisu také oceňují porovnávacím způsobem dle § 25, ale oproti předcházející vyhlášce se mění vzorec výpočtu.

3.2.2.2. Výpočet ceny zjištěné v roce 2009

Při oceňování dokončených bytů v roce 2009 platí následující vzorec:

$$\mathbf{ZCU = ZC \times I}$$

Kde:

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

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

I.....index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$\mathbf{I = I_T \times I_P \times I_V}$$

Kde:

I_T – Index trhu

I_P – Index polohy

I_V – Index konstrukce

I_Tindex trhu se stanoví podle vzorce:

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

přičemž se hodnotí 3 znaky

T_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu

I_Pindex polohy se stanoví podle vzorce:

$$\text{Index polohy } I_P = 1 + \sum_{i=1}^7 P_i$$

přičemž se hodnotí se 7 znaků

P_i ...je hodnota kvalitativního pásma i- tého znaku indexu polohy

I_Vindex konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10}$$

přičemž se hodnotí 10 znaků

V_i ...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení

Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem „s“ (koeficient stáří)

Ten je pro:

stavby stáří do 20 let včetně nebo stavba po celkové rekonstrukci.....	1
stavby stáří od 20 do 30 let	0,9
stavby stáří od 30 do 50 let	0,8
stavby stáří od 50 do 80 let	0,7
stavby starší než 80 let	0,6

Příklad vyhodnocení znaků Indexu vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 6.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - sever a západ s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - lodžie, sklep	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Příklad vyhodnocení znaků Indexu polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	V	0,05
4. Veřejná doprava - dobrá dostupnost centra města nebo centrum města bez možnosti privátního parkování v okolí nemovitosti - Parkování na veřejném parkovišti v omezené míře, v poslední době s problémy	III	0,00
5. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
6. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
7. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Příklad vyhodnocení znaků Indexu trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

3.2.3. Vyhláška platná v roce 2010

3.1.3.1. Právní úprava

Od 1.1.2010 vstupuje v platnost Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb. , ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 sb. Platí do 31.1.2010

3.1.3.2. Výpočet ceny zjištěné v roce 2010

Dokončené byty se opět oceňují porovnávacím způsobem dle § 25 a způsob ocenění se oproti předcházející vyhlášce nemění, vzorec je stejný, proto nebude uveden opětovně. Dochází, ale ke změně stanovování stáří v případě, že na nemovitosti proběhla celková rekonstrukce. Dle této vyhlášky se za stáří stavby pro stanovení koeficientu „s“ považuje počet let od kolaudace této rekonstrukce plus 15 let. Dále je ve vyhlášce vysvětlen pojem celková rekonstrukce pro účely oceňování dle tohoto předpisu. Za celkovou rekonstrukci se zde považuje stavba, u níž došlo k výměně alespoň 60 % objemových prvků konstrukcí.

Opět platí:

Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem „s“ (koeficient stáří)

Ten je pro:

stavby stáří do 20 let včetně	1
stavby stáří od 20 do 30 let	0,9
stavby stáří od 30 do 50 let	0,8
stavby stáří od 50 do 80 let	0,7
stavby starší než 80 let	0,6

Odlišnost od vyhlášky platné v roce 2009 je, že v případě, že jde o stavbu nebo byt po celkové rekonstrukci, za stáří se považuje počet let od kolaudace této rekonstrukce plus 15 let

K celkové rekonstrukci starší 50 let se nepřihlíží

4. ANALÝZA

4.1. Analýza změn ve vyhláškách

Jak již bylo napsáno v teoretické části práce, výpočet ceny zjištěné se provádí pomocí daných vzorců. V následující kapitole proběhne analýza těchto vzorců, za účelem zjistit, které z faktorů mají na cenu zjištěnou zásadní, ba naopak mizivý vliv

4.1.1. Vyhláška pro rok 2008

Po provedeném rozboru jednotlivých vzorců platných pro tuto vyhlášku a uvedených včetně postupu výpočtu v teoretické části je bezesporné, že ovlivňujícími faktory cenu zjištěnou jsou:

- a) **poloha nemovitosti**
- b) **technické a morální opotřebení**
- c) **22 znaků** (viz. níže uvedená tabulka)

Následným ověřením, po provedení výpočtu ceny zjištěné u jednoho bytu v několika variantách, kdy byly měněny jednotlivé znaky, bylo zjištěno, že změny u jednotlivých znaků nemají na cenu zjištěnou až tak podstatný vliv. Na druhou stranu technické a morální opotřebení je faktorem, který má na cenu zjištěnou vliv podstatný. Jak již bylo zmíněno, u základní ceny je pro dva krajní případy, tj. opotřebení nesnižující cenu a opotřebení snižující cenu výrazně až 100% rozdíl a v konečném výsledku je cena zjištěná mnohonásobně vyšší. U vybraného reprezentanta č. 1/2008, kdy byla cena zjištěná znalcem stanovena ve výši 1 441 090 Kč (za 61,94 m², opotřebení bylo stanoveno jako ovlivňující cenu částečně) došlo po provedených změnách k následujícímu: změna u jednoho znaku do sousedního pásma znamená změnu cca 2,4 až 10 tisíc (možno uvést jednotlivé případy).

Změna opotřebení však znamená rozdíly výraznější, viz následující:

Pro:

1) opotřebení neovlivňující cenu znamená změnu ceny zjištěné na 1 784 837 Kč tj. rozdíl 343 747 Kč od původní hodnoty

2) opotřebení snižující cenu středně cena zjištěná vychází 1 201 528 Kč, tj. rozdíl 239 562 Kč od původní hodnoty

3) opotřebení snižující cenu výrazně je cena zjištěná 863 898 Kč, tj. rozdíl 577 192 Kč od původní hodnoty. Mezi krajními hodnotami je tedy rozdíl 920 939 Kč.

Je samozřejmé, že v praxi v úvahu přichází změna pouze u dvou sousedních zařazení opotřebení, ale i tak jsou rozdíly velké a v některých případech by mohly způsobit přesáhnutí kupní ceny, což by pro prodávajícího znamenalo, že zaplatí daň z převodu nemovitosti vypočítanou z částky vyšší, než opravdu obdržel.

Pro účel stanovení přesnějšího vlivu všech 22 znaků na výsledné ceny zjištěné bylo pracováno s oceňovacím programem.

Byl zvolen reprezentant č.1 z roku 2008, u nějž došlo k postupné změně každého znaku na krajní, tedy minimální a maximální hodnoty, z čehož byly následně vypočítány nové ceny zjištěné, které jsou zaznamenány v následující tabulce.

Min. (v Kč): Udává cenu zjištěnou, která byla vypočítána, pokud byla u daného znaku zvolena minimální, krajní hodnota.

Max. (v Kč): Udává cenu zjištěnou, která byla vypočítána, pokud byla u daného znaku zvolena maximální, krajní hodnota.

Rozdíl (v Kč): Udává rozdíl mezi krajními hodnotami

Průměr (v Kč): Udává průměrnou hodnotu, o kterou se změnila cena bytu, pokud došlo u daného znaku ke změně o jedno pole.

Změna v %: Udává procentuální změnu ceny zjištěné, v případě, že u daného znaku dojde ke změně o jedno pole.

3

z.č.	popis znaku	Min.	Max.	Rozdíl	Průměr	Změna v %
1	trh s byty	1 411 663	1 470 516	58853	14 713	1,021
2	poloha budovy v obci	1 414 594	1 467 585	52991	13 248	0,919
3	převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu	1 393 959	1 441 090	47131	11 783	0,818
4	inženýrské sítě	1 388 098	1 441 090	52992	13 248	0,919
5	veřejná doprava v obci	1 405 680	1 452 933	47253	11 813	0,820
6	obchod a služby v obci	1 417 524	1 464 655	47131	11 783	0,818
7	školy v obci	1 411 663	1 441 090	29427	7 357	0,510
8	zdravotnictví v obci	1 399 819	1 441 090	41271	10 318	0,716
9	kultura, sport a ubytování v obci	1 411 663	1 441 090	29427	7 357	0,510
10	úřady v obci	1 423 385	1 441 090	17705	4 426	0,307
11	pracovní možnosti v obci	1 410 198	1 451 346	41148	10 287	0,714
12	životní prostředí v okolí bytu	1 405 680	1 452 933	47253	11 813	0,820
13	přírodní lokalita v okolí bytu	1 418 989	1 448 416	29427	7 357	0,510
14	změna v okolní zástavbě	1 435 229	1 446 950	11721	2 930	0,203
15	příslušenství budovy	1 429 246	1 452 933	23687	5 922	0,411
16	typ stavby	1 426 315	1 455 864	29549	7 387	0,513
17	obyvatelstvo	1 423 385	1 458 794	35409	8 852	0,614
18	vybavení bytu	1 396 889	1 455 864	58975	14 744	1,023
19	orientace bytu ke světovým stranám	1 405 680	1 452 933	47253	11 813	0,820
20	poloha bytu v domě - podlaží	1 399 819	1 441 090	41271	10 318	0,716
21	mimořádné příslušenství bytu	1 436 694	1 442 555	5861	1 465	0,102
22	posouzení širších vztahů	1 396 889	1 455 864	58975	14 744	1,023

³ Výsledky práce s oceňovacím programem byly pro názornost zaneseny do výše uvedené tabulky. V analýze následujících let nebudou tabulky v textu práce uvedeny. Postupovalo se však podobným způsobem jako při analýze vyhlášky platné v roce 2008.

4.1.2. Vyhláška pro rok 2009

V roce 2009 má vliv výpočet ceny zjištěné opět **poloha nemovitosti**, dle které je stanovena základní cena, dále **10 znaků hodnotících konstrukci a vybavení** bytu a bytového domu, **7 znaků hodnotících polohu** bytu a bytového domu a **3 znaky hodnotící trh s nemovitostmi**. Dalším faktorem majícím vliv na cenu zjištěnou je **stáří nemovitosti a celková rekonstrukce**. Následným zkoumáním různých variant výpočtu bylo zjištěno, že největší vliv na cenu zjištěnou má kompletní rekonstrukce domu, dále zda bylo vyměněno umakartové jádro za zděné a údržba bytu.

4.1.3. Vyhláška pro rok 2010

V roce 2010 se vzorce pro výpočet ceny zjištěné nemění, takže faktory ovlivňující cenu zjištěnou jsou totožné s rokem 2009. Opět to je **poloha nemovitosti**, **10 znaků hodnotících konstrukci a vybavení** bytu a bytového domu, **7 znaků hodnotících polohu** bytu a bytového domu a **3 znaky hodnotící trh s nemovitostmi**. Dalším faktorem majícím vliv na cenu zjištěnou je **opět stáří nemovitosti a celková rekonstrukce**. Faktory nejvíce ovlivňující cenu jsou opět stáří a rekonstrukce, údržba bytu a zděné či umakartové jádro.

4.1.4. Srovnání vyhlášek

Ve všech třech vyhláškách je důležitým faktorem ovlivňujícím cenu nemovitosti poloha a od ní se odvíjející základní cena. Ve všech třech vyhláškách jsou hodnoceny obdobné znaky. 22 znaků hodnocených v případě vyhlášky z roku 2008 je s menšími změnami u vyhlášek z roku 2009 a 2010 zařazeno do 3 bloků s 10 + 7 + 3 znaky (celkem 20 znaků). Co se týká stáří a opotřebením je v případě vyhlášky z roku 2008 zohledněno technickým a morálním opotřebením se čtyřmi možnostmi zařazení a podle toho rovnou přidělenou základní cenou a v případě vyhlášek z roku 2009 a 2010 je změna v tom, že se jedna základní cena násobí koeficientem zohledňujícím stáří a případnou kompletní rekonstrukci. Zde je již 5 intervalů stáří a tedy 5 možností, proto lze tento výpočet označit za přesnější. Otázkou je, zda musel být vyhláškou z roku 2009 změněn celý způsob výpočtu dle vyhlášky 2008 a zda nebylo postačující doplnit technické a morální opotřebením o pátou možnost zařazení a současně blíže specifikovat, kdy do jaké kategorie oceňovaný byt spadá. Vyhláška z roku 2009 sice upřesňuje výpočet pátou možností zařazení stáří, ale chybí zde bližší specifikace toho, co lze považovat za kompletní rekonstrukci, toto definuje až vyhláška z roku 2010. U této vyhlášky je ovšem zase ke zvážení situace, kdy bytový dům je stáří 20 let a pře 6 lety byl zrekonstruován. Bez rekonstrukce by koeficient stáří byl 1 a cena bytu by byla větší než po rekonstrukci, kdy se k 6 rokům přičte 15 let, stáří pro výpočet vyjde 21 let a tomu odpovídá koeficient stáří 0,9, tedy nemovitost bude mít o 10 % nižší cenu. Toto hodnotím jako nedostatek vyhlášky.

4.2. Analýza pohybu cenových hodnot

Pro analýzu pohybu cenových hodnot byli z databáze znalce vybráni vhodní reprezentanti, tj. byty, u kterých byla známá kupní cena a současně byla počítána cena zjištěná dle cenového předpisu. Následně byli reprezentanti rozděleni do skupin rok 2008, rok 2009 a rok 2010 podle toho, ve kterém roce byli obchodováni. Veškeré informace o vybraných reprezentantech, tedy jejich stručný popis, kupní ceny a ceny zjištěné dle cenového předpisu jsou uvedeny v příloze této práce. U prvního reprezentanta pro příslušný rok je vždy uveden příkladně celý výpočet, u dalších reprezentantů jsou pouze převzaty ze znaleckých posudků základní hodnoty a informace.

Pro výpočet je znalcem použitý oceňovací program NEM 3 000.

Výsledky získané u jednotlivých reprezentantů jsou sestaveny v následujících tabulkách a grafech a dále je proveden jejich rozbor.

V následující tabulce jsou uvedeny průměrné hodnoty vypovídající o cenách v jednotlivých letech:

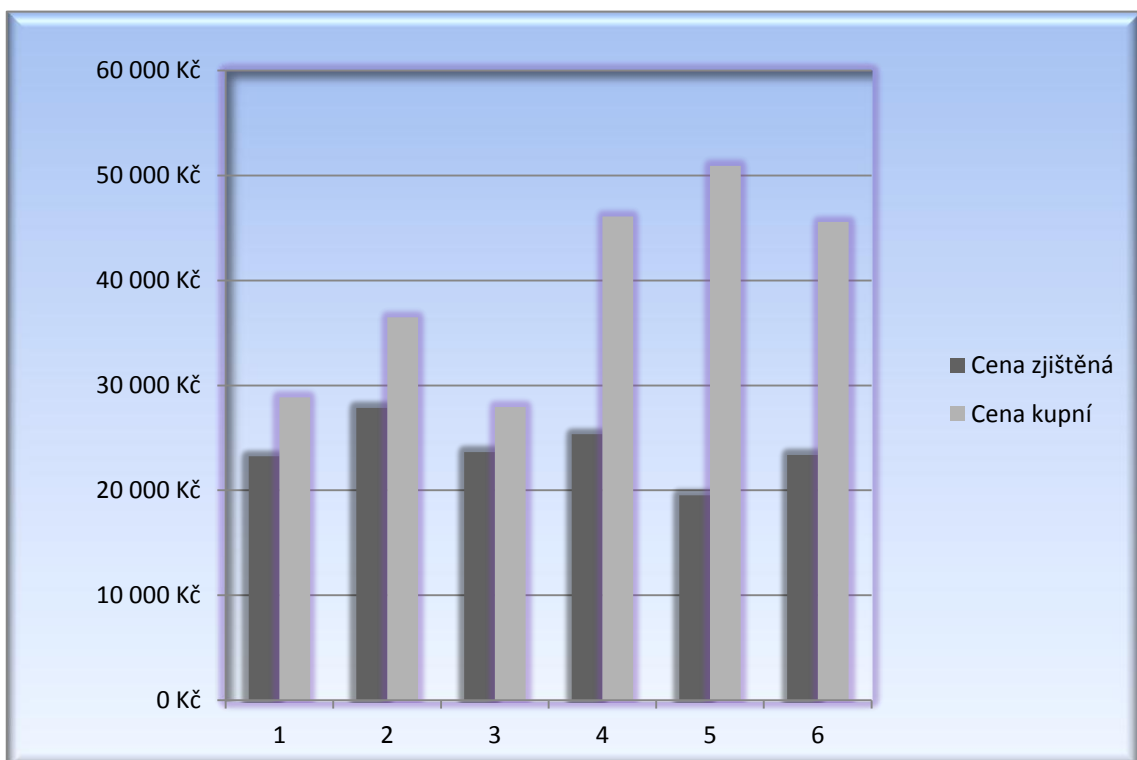
Rok	Rozdíl CK a CZ	CZ/m ²	CK/m ²	(CK-CZ)/m ²
2008	690 310 Kč	23 828 Kč	39 311 Kč	15 482 Kč
2009	287 726 Kč	25 635 Kč	30 978 Kč	5 343 Kč
2010	314 490 Kč	26 551 Kč	32 944 Kč	6 393 Kč

4.2.1. Rok 2008

4.2.1.1. Zpracování výsledků

Reprezentant č.	Stáří	Konstrukce	Velikost	Podlahové plochy	Datum prodeje
1	1987	panel	2+1	62,00 m	únor 08
2	1974	panel	2+1	60,30 m	březen 08
3	1987	panel	3+1	78,04 m	červenec 08
4	1968	zděné	2+1	52,07 m	červen 08
5	1968	panel	1+1	31,23 m	říjen 08
6	1973	panel	2+kk	39,50 m	říjen 08

Repr. č.	Cena zjištěná	Cena kupní	CK - CZ	CZ/m2	CK/m2	(CK-CZ)/m2
1	1 441 090 Kč	1 790 000 Kč	348 910 Kč	23 243 Kč	28 871 Kč	5 628 Kč
2	1 678 640 Kč	2 200 000 Kč	521 360 Kč	27 838 Kč	36 484 Kč	8 646 Kč
3	1 845 770 Kč	2 180 000 Kč	334 230 Kč	23 652 Kč	27 934 Kč	4 283 Kč
4	1 320 140 Kč	2 400 000 Kč	1 079 860 Kč	25 353 Kč	46 092 Kč	20 739 Kč
5	609 590 Kč	1 590 000 Kč	980 410 Kč	19 519 Kč	50 913 Kč	31 393 Kč
6	922 910 Kč	1 800 000 Kč	877 090 Kč	23 365 Kč	45 570 Kč	22 205 Kč



4.2.1.2. Vyhodnocení výsledků

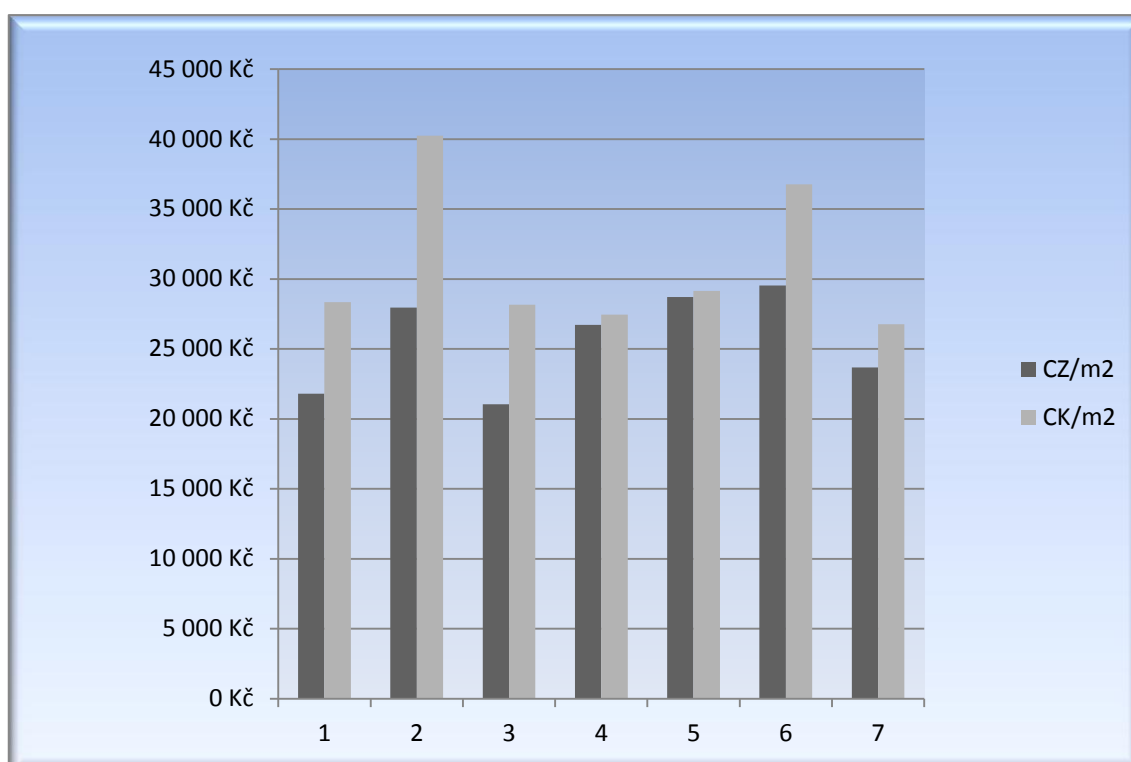
Z výše uvedeného přehledu sestaveného do tabulek a grafického zpracování je zřejmé, že jsou zde v první řadě patrné rozdíly mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou. Cena zjištěná, tj. cena zjištěná (vypočítaná) dle cenového předpisu je ve všech případech menší než cena uskutečněná jinými slovy než skutečná cena kupní. Jestliže se zaměříme na ceny kupní zjistíme, že menší byty se prodávaly za výrazně vyšší ceny za m² než byty větší, např. reprezentant č. 5 - panelový byt 1+1 se obchodoval za více než 50 000 Kč/m². Přitom se nejednalo o výjimečný prodej, dle informací znalce v roce 2008 a počátkem roku 2009 cena 1 600 000 Kč za jednopokojový byt byla cenou obvyklou. U dvoupokojových bytů byla v této době cena obvyklá 1 800 000 Kč, ale mohla dosáhnout hodnot i vyšších viz reprezentant č. 2, který se prodal za 2 200 000 Kč. Tato vyšší cena byla daná jednak lokalitou Řečkovice, která patří mezi žádané a dobře hodnocené polohy a dále konkrétní polohou ve vzrostlé zeleni a v nízkopodlažním domě. Vliv na cenu bytu má totiž i to zda je v blízkosti park, místní centrum, obchod, zastávky veřejné dopravy nebo naopak rušná silnice, zahuštěná zástavba atd.). U reprezentanta č. 4 – byt 2+1 je zase kupní cena 2 400 000 Kč vyšší z důvodu, že se jednalo o zdařile zrekonstruovaný byt ve zděném nízkopodlažním domě. Takže jak je vidět, na cenu obvyklou má vliv opět žádanější nízkopodlažní dům, zděná konstrukce a rekonstrukce - to zda je zdařilá, či méně vkusná. Na kupní cenu má také vliv skutečnost jestli je v bytě umakartové jádro nebo je vyzděné, jestli je zrekonstruovaná koupelna a kuchyně, zda je kuchyně vybavena novou kuchyňskou linkou nebo je zde linka původní, zda jsou v bytě plastová okna, jaké jsou podlahy a konečně celkový dojem bytu. Stáří domu až takový vliv na kupní cenu bytu nemá, jak již bylo řečeno podstatná je rekonstrukce a to nejen bytu, ale i domu – především fasáda se zateplením.

4.2.2. Rok 2009

4.2.2.1. Zpracování výsledků

Reprezentant č.	Stáří	Konstrukce	Velikost	Podlahové plochy	Datum prodeje
1	1977	panel	2+1	62,10 m	listopad 09
2	1969	panel	1+1	33,80 m	květen 09
3	1974	panel	2+1	58,60 m	prosinec 09
4	1979	panel	3+1	74,70 m	srpen 09
5	1979	panel	3+1	75,50 m	červenec 09
6	1974	panel	2+1	54,40 m	červen 09
7	1984	panel	4+1	96,20 m	říjen 09

Repr. č.	Cena zjištěná	Cena kupní	CK - CZ	CZ/m2	CK/m2	(CK-CZ)/m2
1	1 354 400 Kč	1 760 000 Kč	405 600 Kč	21 810 Kč	28 341 Kč	6 531 Kč
2	944 650 Kč	1 360 000 Kč	415 350 Kč	27 948 Kč	40 237 Kč	12 288 Kč
3	1 232 620 Kč	1 650 000 Kč	417 380 Kč	21 034 Kč	28 157 Kč	7 123 Kč
4	1 996 540 Kč	2 050 000 Kč	53 460 Kč	26 727 Kč	27 443 Kč	716 Kč
5	2 168 100 Kč	2 200 000 Kč	31 900 Kč	28 717 Kč	29 139 Kč	423 Kč
6	1 606 250 Kč	2 000 000 Kč	393 750 Kč	29 527 Kč	36 765 Kč	7 238 Kč
7	2 278 360 Kč	2 575 000 Kč	296 640 Kč	23 684 Kč	26 767 Kč	3 084 Kč



4.2.2.2. Vyhodnocení výsledků

Z výše uvedeného přehledu sestaveného do tabulek a grafického zpracování je zřejmé, že v tomto roce se stírají rozdíly mezi cenou zjištěnou a kupní cenou u bytů s větší výměrou. Je to způsobené změnou vzorců v novele vyhlášky. Vypadá to, že novela zohledňuje ceny obvyklé v roce 2008 a je nastavena tak, aby se ceny zjištěné dle cenového předpisu zvýšily a přiblížily k cenám obvyklým v roce 2008, které byly vysoké. V roce 2009 však došlo k náhlému poklesu cen bytů na trhu a proto v některých případech hrozilo, že cena zjištěná dle cenového předpisu překročí cenu kupní. V tomto případě by prodávající zaplatil daň z částky, kterou neobdržel. Z grafu je patrné, že tato situace hrozila u reprezentanta č. 4 a č.5 (oba 3 pokojové byty). U bytů s menší výměrou zůstává rezerva dostatečná, a to i přesto, že i tady ceny kupní poklesly. V roce 2008 se jednopokojové byty prodávaly za 1 600 000 Kč a v roce 2009 se začaly prodávat za cca 1 300 000 Kč. Vzhledem k tomu, že dle vyhlášky ceny narůstají úměrně s výměrou a u cen kupních toto pravidlo neplatí, je největší rozdíl u jednopokojových bytů, jejichž cena obvyklá poklesla oproti předchozímu roku na cca 40 tis. Kč/m². U dvoupokojových bytů je rozdíl menší, ale přesto je dostatečný. Cena obvyklá se u dvoupokojových bytů v roce 2009 pohybovala okolo 1 700 000 Kč. Výjimkou je reprezentant č. 6, který se prodal za 2 000 000 Kč. Podíváme-li se však na žádanou polohu v Žabovřeskách v nízkopodlažním domě a navíc na skutečnost, že se prodal v 1. polovině roku 2009, je tato cena vysvětlitelná. Další otázkou je, proč rozdíl mezi cenou kupní za m² a cenou zjištěnou za m² u 4 pokojového bytu (reprezentant č. 7) není také minimální jako u bytů 3 pokojových. Podíváme-li se na tabulku je kupní cena za m² nižší než u 3 pokojových bytů, toto odpovídá pravidlu, že čím větší byt je cena kupní a tedy i obvyklá menší za m². Z tohoto vyplývá, že z nějakého důvodu je nižší cena zjištěná dle cenového předpisu. Prostudováním popisu ve znaleckém posudku bylo zjištěno, že v tomto případě cenu zjištěnou snížil fakt, že se jednalo o byt s umakartovým jádrem a celkově zanedbanou údržbou.

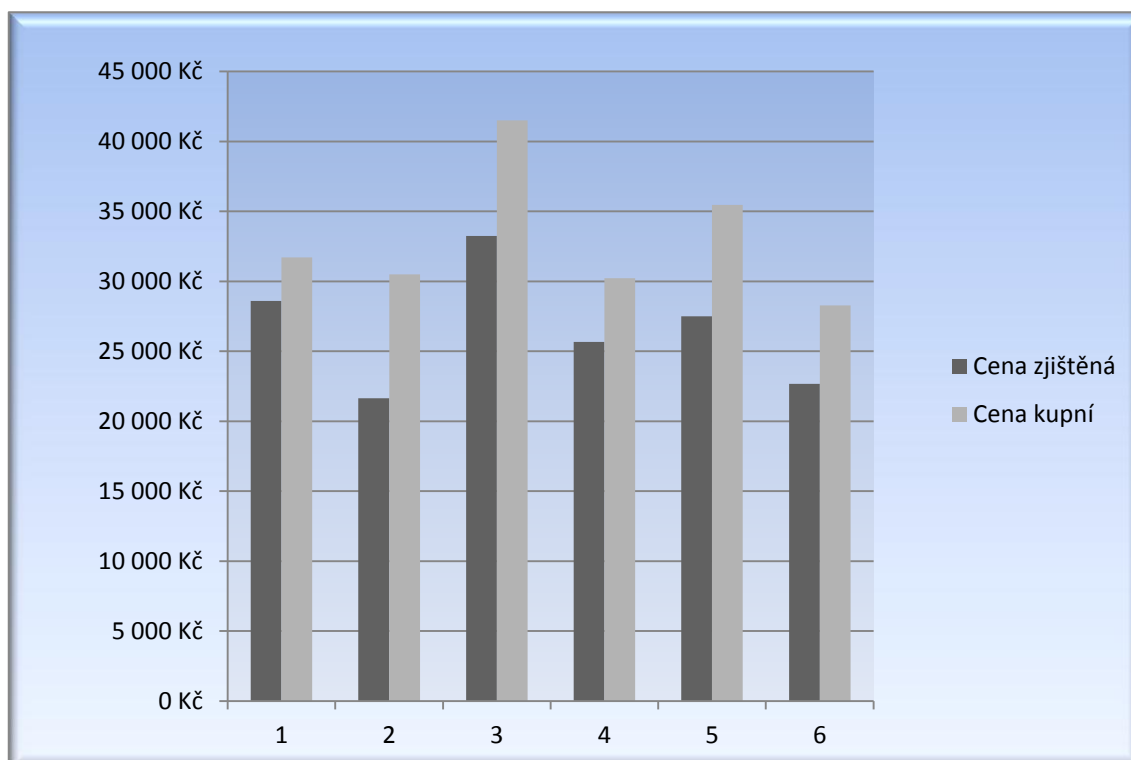
Závěr je tedy takový, že cena kupní je za m² u většího bytu menší než u bytu malého. Cena zjištěná však narůstá úměrně se zvětšující se výměrou (je spočítaná cena za m² a ta je stejná u většího i u menšího bytu)

4.2.3. Rok 2010

4.2.3.1. Zpracování výsledků

Reprezentant č.	Stáří	Konstrukce	Velikost	Podlahové plochy	Datum prodeje
1	1987	panel	1+1	41,00 m	leden 10
2	1982	panel	1+1	41,00 m	leden 10
3	1975	panel	1+1	33,50 m	duben 10
4	1974	panel	2+1	55,90 m	březen 10
5	1975	panel	2+1	55,00 m	září 10
6	1985	panel	3+1	76,00 m	červen 10

Repr. č.	Cena zjištěná	Cena kupní	CK - CZ	CZ/m2	CK/m2	(CK-CZ)/m2
1	1 172 290 Kč	1 300 000 Kč	127 710 Kč	28 592 Kč	31 707 Kč	3 115 Kč
2	887 100 Kč	1 250 000 Kč	362 900 Kč	21 637 Kč	30 488 Kč	8 851 Kč
3	1 113 530 Kč	1 390 000 Kč	276 470 Kč	33 240 Kč	41 493 Kč	8 253 Kč
4	1 434 830 Kč	1 690 000 Kč	255 170 Kč	25 668 Kč	30 233 Kč	4 565 Kč
5	1 512 670 Kč	1 950 000 Kč	437 330 Kč	27 503 Kč	35 455 Kč	7 951 Kč
6	1 722 640 Kč	2 150 000 Kč	427 360 Kč	22 666 Kč	28 289 Kč	5 623 Kč



4.2.3.2. Vyhodnocení výsledků

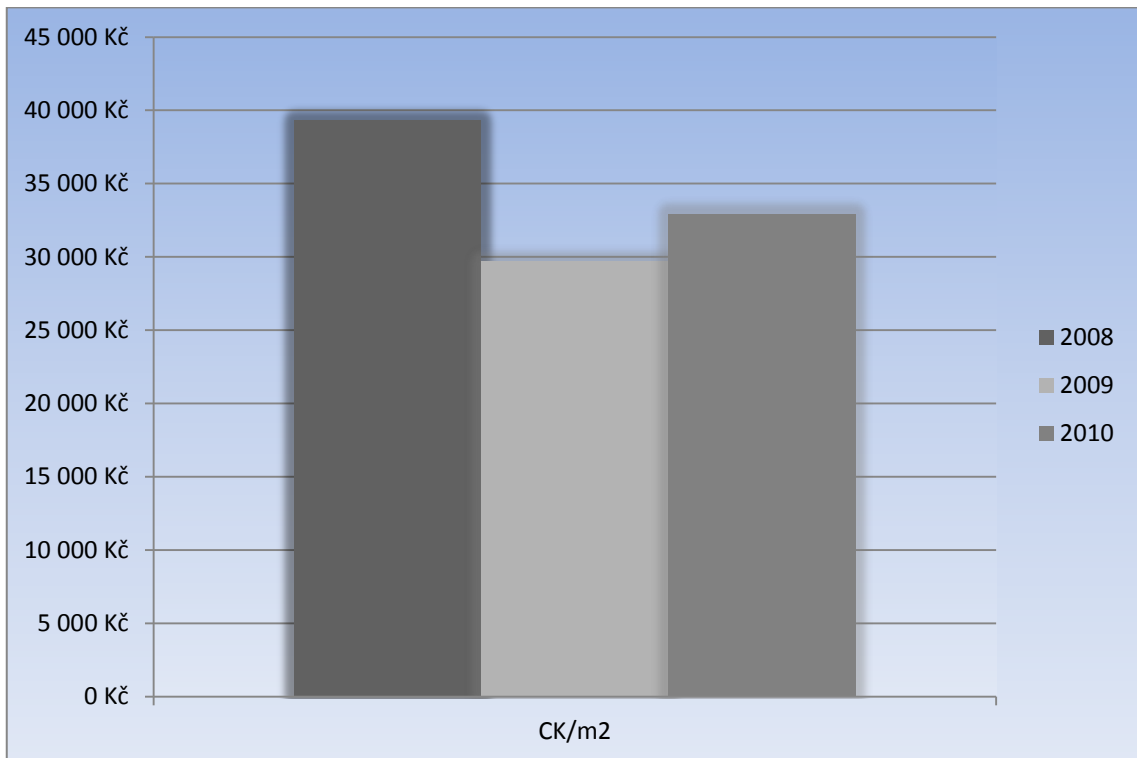
Z výše uvedeného grafu je zřejmé, že se v roce 2010 rozdíl mezi kupní cenou a cenou zjištěnou opět zvětšily. Jak je vidět v našich vybraných případech již nenastává situace, že by se cena zjištěná a cena kupní téměř ztotožňovaly. Vzhledem k tomu, že se nemění způsob oceňování dle novely vyhlášky, bude situace způsobena nárůstem cen bytů na trhu, i když nárůst není nijak markantní. Ještě je třeba zmínit, že rozdíl jsou téměř vyrovnané.

Ceny zjištěné se v tomto roce pohybují v intervalu od cca 20 tis. do 33 tis. za m². Záleží na lokalitě, vybavení, rekonstrukci,...

Ceny kupní od 28 tis. do 41,5 tis. za m², kdy se opět menší byty prodávají za vyšší cenu za m² a větší byty za nižší cenu za m². Jednopokojové byty se stále prodávají za výrazně vyšší ceny za m² než ostatní byty.

4.2.4. Souhrnné výsledky

4.2.4.1. Cena kupní

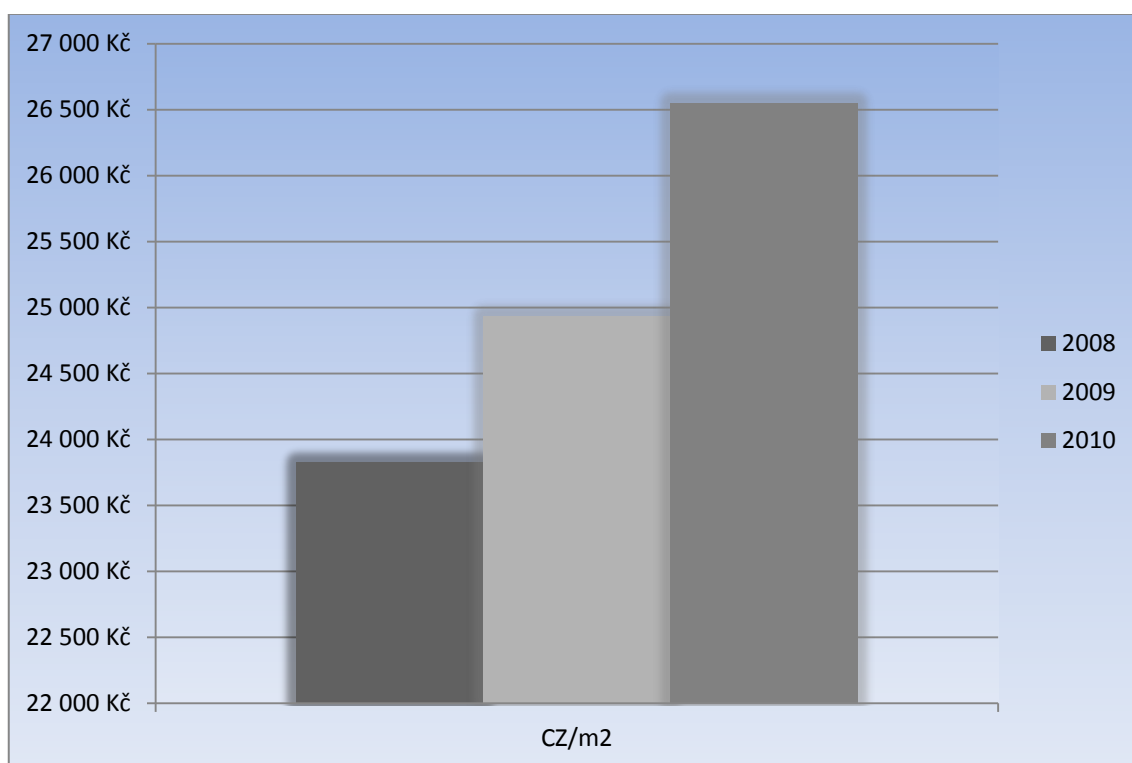


Hodnoty udávají průměrnou výši⁴ kupních cen z uskutečněných prodejů. Z grafu vyplývá, že v roce 2008 byly uskutečněné kupní ceny výrazně vyšší, než v následujících 2 letech. V roce 2009 byl náhlý pokles cen na trhu, následovala stagnace a mírný nárůst v roce 2010.

⁴ Hodnoty jsou přepočítány z celkové plochy bytu na hodnoty udávající cenu za 1 m²

Vývoj kupních cen v roce 2011 je složité předpovídat. Jedním z názorů je, že „ačkoliv developerské společnosti a realitní kanceláře předpovídají, že příští rok dojde k růstu cen nemovitostí a oživení na realitním trhu, s největší pravděpodobností tomu tak nebude. Na Českou republiku totiž ještě nedopadla úsporná opatření vlády, která sníží koupěschopnost českých občanů. Rovněž stále přibývá a v příštím roce dle předpovědí analytiků bude přibývat osobních bankrotů končících nucenými dražbami, ve kterých se nemovitosti prodávají i za poloviční obvyklou cenu.“ [6]

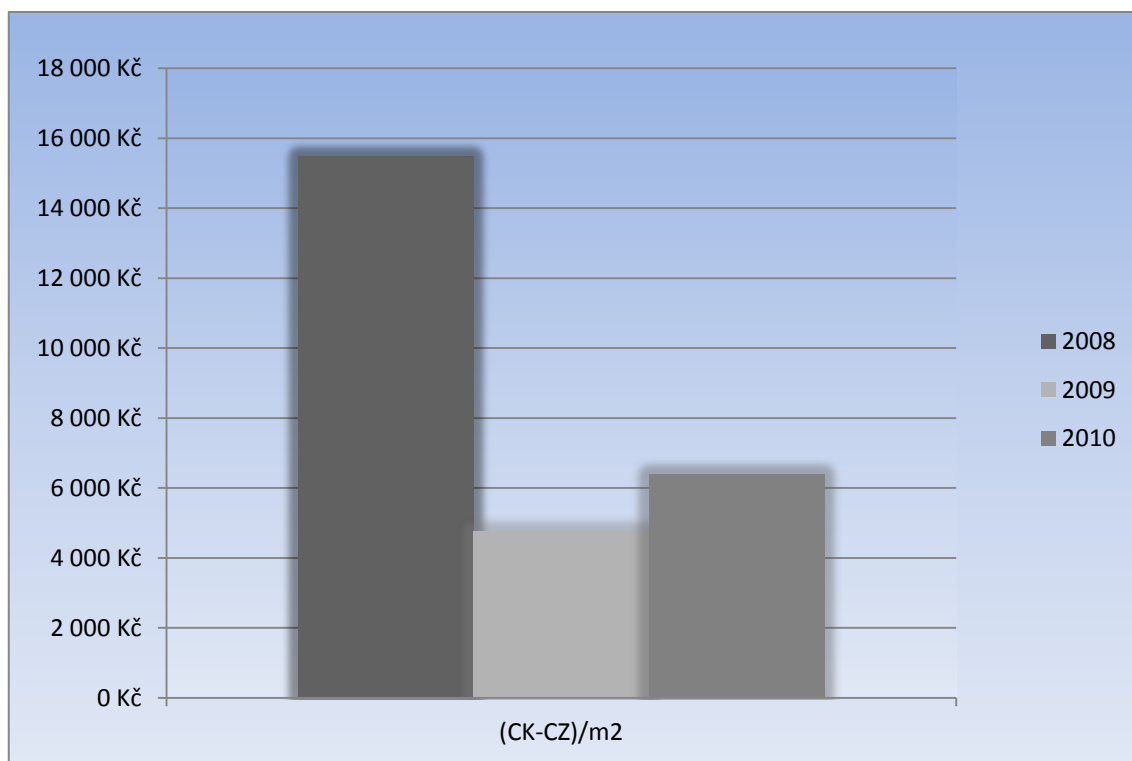
4.2.4.2. Cena zjištěná



Hodnoty v grafu udávají průměrnou výši⁵ cen zjištěných dle cenového předpisu. Od roku 2008 až do roku 2010 můžeme každým rokem pozorovat pravidelný nárůst ceny zjištěné.

⁵ Hodnoty jsou přepočítány z celkové plochy bytu na hodnoty udávající cenu za 1 m²

4.2.4.3. Rozdíl ceny kupní a ceny zjištěné



Hodnoty v grafu udávají průměrné výše⁶ rozdílů mezi reálnými kupními cenami z uskutečněných prodejů a mezi cenami zjištěnými dle cenového předpisu.

Z grafu je patrné, že v roce 2008 byly hluboké rozdíly (téměř 16tis Kč/m²) mezi reálnou prodejní cenou a cenou zjištěnou dle cenového předpisu. V roce 2009 došlo důsledkem novely vyhlášky k poklesu rozdílu a to až na přibližně třetinovou výši prvotních hodnot.⁷ V roce 2010 sledujeme opětovný mírný nárůst daného rozdílu.

⁶ Hodnoty jsou přepočítány z celkové plochy bytu na hodnoty udávající cenu za 1 m²

⁷ Prvotními hodnotami se rozumí hodnoty z roku 2008

5. ZÁVĚR

V souvislosti s vypracováním práce bylo zjištěno, že cenové předpisy jsou každým rokem novelizovány tak, aby docházelo k určitému nárůstu cen zjištěných, resp. poklesu mnohdy hlubokých rozdílů mezi realizovanými kupními cenami a cenami zjištěnými dle cenového předpisu. Z rozboru výsledků plyne, že každý rok dochází k téměř rovnoměrnému nárůstu cen zjištěných, zatímco ceny obvyklé se mění nerovnoměrně dle situace na trhu a momentální koupěschopnosti obyvatelstva. V roce 2008, kdy byl zaznamenán největší nárůst cen obvyklých, je rozdíl mezi kupními cenami a cenami zjištěnými dle cenového předpisu největší. V roce 2009 se rozdíly podařilo minimalizovat. Výsledky práce ukázaly, že je to způsobeno především velkým poklesem cen nemovitostí na trhu a současně průměrným zvýšením cen zjištěných. Vypadá to však, že s poklesem cen na trhu nebylo při nastavení cenového předpisu počítáno. V roce 2009 hrozilo, že ceny zjištěné v některých případech překročí ceny kupní, což by znamenalo, že prodávající zaplatí daň z převodu z částky, kterou neobdržel. V roce 2010 došlo k mírnému prohloubení rozdílu těchto cen, což bylo způsobeno nejen úpravou cenových předpisů, ale i opětovným nárůstem cen na trhu, i když již mírnějším, než v roce 2008.

Z rozboru vyhlášky také vyplývá, že se cenové předpisy mění i z důvodu doplňování a oprav, jejichž potřebu přinesla až praxe. Důležitým zjištěním je i fakt, že přestože se každá novela předpisu snaží eliminovat nedostatky předchozího předpisu, stále se objevují nedostatky nové (viz. předchozí text práce). I přesto lze však konstatovat, že je novelizace účelná.

6. ZDROJE

Citace

[1] BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, V. přepracované a doplněné vydání, Brno, CERM, 2001, Str. 50

[2] Zákon o oceňování majetku č. 151/1997, § 2 odst. 1 Sb.

[3] BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, V. přepracované a doplněné vydání, Brno, CERM, 2001, 49

[4] BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, V. přepracované a doplněné vydání, Brno, CERM, 2001, Str. 49

[5] Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb., §1 Sb. zákona č. 237/2004 Sb. a zákona č. 257/2004 Sb.

[6] <http://www.odhadonline.cz/clanky/57-pokles-cen-nemovitosti-v-roce-2011/>
(cit. ke dni 04.02.11)

Knižní zdroje

- BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, V. přepracované a doplněné vydání, Brno, CERM 2001,
- BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P., Úřední oceňování majetku 2008, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění. Vyhláška ministerstva financí o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. (oceňovací vyhláška). Brno, CERM, 2008
- BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P., Úřední oceňování majetku 2009, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění. Vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky 456/2008 Sb., Brno, CERM, 2009
- BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P., Úřední oceňování majetku 2010, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění. Vyhláška ministerstva financí o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky 456/2008 Sb., a vyhlášky 460/2009 Sb., Brno, CERM, 2010

Internetové zdroje

- <http://www.mfcr.cz>
- <http://www.psp.cz>
- <http://portal.justice.cz>
- <http://www.statnisprava.cz/>

7. PŘÍLOHY

Reprezentanti pro rok 2008

Reprezentant č. 1/2008

Popis nemovitosti

Předmětem znaleckého posudku je bytová jednotka **vel. 2+1**, nacházející se v 5.NP panelového devítipodlažního bytového domu, situovaného **v Brně – Bystřci**. Poloha nemovitosti je v klidné severozápadní části města, v blízkosti brněnské přehrady a lesů. Okolní zástavbu tvoří další panelové domy. V místě je základní občanská vybavenost, centrum města s veškerou vybaveností je dobře dostupné hromadnou dopravou nebo osobní dopravou. Parkování je možné před domem a na veřejném parkovišti.

Bytový dům je devítipodlažní objekt se třemi čísly popisnými, třemi samostatnými vchody v přední východní části a třemi vchody v zadní západní části. Vstupuje se vždy do zádveří a dále do schodišťové chodby s výtahem. Všech devět podlaží je klasifikováno jako nadzemní. V 1.NP jsou situovány sklepy a další společné prostory - prádelny, sušárny, boilerovna, úklidové místnosti, kočárkárny a technické místnosti. Ve 2.NP až 9.NP jsou situovány byty. Byty jsou přístupné ze společné schodišťové chodby s dvouramenným schodištěm a výtahem. Bytový dům je užíván od roku 1987, před třemi lety byla provedena nová fasáda se zateplením domu a osazeny nové balkóny. Sklepní okna byla vyměněna za plastová, v bytech jsou okna původní. Oceňovaný byt je přístupný z chodby v 5.NP. Vstupuje se do předsíně, vpravo u vstupu je bytové jádro. WC je samostatné, přístupné je z předsíně a je průchozí do koupelny. Koupelna je dále průchozí do kuchyně. Kuchyně je situována v pravé části bytu za bytovým jádrem. Na konci chodby je vstup do dvou pokojů. Jeden pokoj má východní orientaci a má balkón, druhý pokoj a kuchyně mají orientaci západní. V bytě neproběhla žádná rekonstrukce, je zde původní umakartové jádro bez keramických obkladů, koupelna je vybavena původní plechovou

vanou s otočným umyvadlem. WC je standardní splachovací, bez obkladů. V kuchyni je původní kuchyňská linka s plynovým sporákem, keramické obklady nejsou provedeny. Podlahovou krytinou je v celém bytě PVC. Dveře jsou původní, lakované hladké, plné nebo prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vytápění je ústřední, deskovými radiátory. Bytová jednotka je standardně vybavena a je průměrně udržovaná. K bytové jednotce náleží sklepní kóje umístěná mimo byt v 1.NP. K bytové jednotce dále náleží spoluvlastnický podíl o velikosti 6194/438448 na společných částech budovy a pozemku.

Technické a morální opotřebení

Stáří bytového domu je dle informace bytového družstva Průkopník k datu ocenění 21 roků. Před třemi lety byla provedena nová fasáda se zateplením domu a osazeny nové balkóny. Sklepní okna byla vyměněna za plastová, v bytech zůstala okna původní.

V samotném bytě neproběhla žádná rekonstrukce. Umakartové jádro je původní, stejně jako vybavení kuchyně a koupelny. Okna jsou původní. Údržba byla prováděna průměrná. Po pečlivém zvážení všech okolností, tj. stáří bytového domu a jeho úprav a současně běžné údržby bytu standardního provedení je technické a morální opotřebení stanoveno jako snižující cenu částečně.

Způsob ocenění:

Jedná o bytovou jednotku v budově typu J, nejedná se o jednotku rozestavěnou. Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., a Vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. bude bytová jednotka oceněna porovnávacím způsobem dle § 25 vyhlášky.

Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Bytová jednotka

b) Pozemky

b₁) Pozemek

a) Porovnávací hodnota

Cena bytu včetně vybavení, příslušenství podílu na společných částech domu se zjistí **vynásobením počtu m² podlahové plochy a základní cenou upravenou.**

$$ZCU = ZC \times K_{CP}$$

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

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

K_{CP}koeficient cenového porovnání vypočtený podle vztahu:

$$K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{22} (K_{CPn} * v_n)}{\sum_{n=1}^{22} v_n} = 1,1750$$

kde

K_{CPn}koeficient cenového porovnání n-tého znaku

v_nváha n-tého hodnoceného znaku

a₁) Bytová jednotka - § 25

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Brno 7
Technické a morální opotřebení:	snižující cenu částečně
Základní cena ZC (příloha č. 19):	19 987,- Kč/m ²
Koeficient cenového rozpětí (K _{CR}):	0,3500

Podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru:

pokoj:	=	16,02 m ²
pokoj:	=	18,61 m ²
kuchyň:	=	12,11 m ²
předsíň:	=	9,85 m ²
koupelna:	=	2,70 m ²
WC:	=	1,33 m ²
<hr/>		
Započítaná podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru:	=	60,62 m ²
Podlahové plochy balkónů:		
balkón:	=	2,00 m ²
<hr/>		
Podlahové plochy balkónů - celkem:	=	2,00 m ²
Podlahové plochy teras a sklepů:		
sklep:	=	1,32 m ²
<hr/>		
Podlahové plochy teras a sklepů - celkem:	=	1,32 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	60,62 m ²
Započítaná podlahová plocha balkónů:	2,00 m ² * 0,17	= 0,34 m ²
Započítaná podlahová plocha teras a sklepů:	1,32 m ² * 0,10	= 0,13 m ²
<hr/>		
Podlahové plochy - celkem:	=	61,09 m²

Výpočet koeficientů cenového porovnání:

Koeficient	Vztah	Hodnota
Koeficient K_{CPn} pro I. kvalitativní pásmo	$KCP_I = 1 - KCR$	0,6500
Koeficient K_{CPn} pro II. kvalitativní pásmo	$KCP_{II} = 1 - (KCR / 2)$	0,8250
Koeficient K_{CPn} pro III. kvalitativní pásmo	$KCP_{III} = 1$	1,0000
Koeficient K_{CPn} pro IV. kvalitativní pásmo	$KCP_{IV} = 1 + (KCR / 2)$	1,1750
Koeficient K_{CPn} pro V. kvalitativní pásmo	$KCP_V = 1 + KCR$	1,3500

Popis a hodnocení objektu:

Název znaku	Popis znaku	Pásmo
1. Trh s byty	poptávka je s nabídkou v rovnováze	III
2. Poloha budovy v obci	části obce vhodné k bydlení v okrajových částech obce	III
3. Převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu	objekty pro bydlení, sport, rekreaci, parky atd.	V
4. Inženýrské sítě	elektropřípojka, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynovod, telefon, dálkové topení, kabelová televize	V
5. Veřejná doprava v obci	místní doprava do 500 m, železnice, autobus v dosahu místní dopravy	IV
6. Obchod a služby v obci, příp. v části obce	základní síť obchodů, vybrané služby	III
7. Školství v obci, případně v části obce	základní škola, učňovská škola, střední škola, vysoká škola atd	V
8. Zdravotnictví v obci, případně v docházkové vzdálenosti	nemocnice s poliklinikou, zdravotní středisko, lékárna	V
9. Kultura, sport a ubytování v obci, případně v části obce	divadlo, muzeum, koncertní sál, sportovní zařízení, výstavní síň, restaurace, vinárna, kavárna, hotel, plavecký bazén atd.	V
10. Úřady v obci	kompletní soustava úřadů, včetně finančního a katastrálního, soud, policie, pošta, banka, pojišťovna, apod.	V
11. Pracovní možnosti v obci	kompletní nabídka pracovních možností v dosahu veřejné dopravy	IV
12. Životní prostředí v okolí bytu	běžný hluk a prach od dopravy	IV
13. Přírodní lokalita v okolí bytu	význačné přírodní lokality, les nebo park v místě	IV
14. Změna v okolní zástavbě	beze změny	III
15. Příslušenství budovy	bez dopadu na cenu bytu	III
16. Typ stavby	montovaná do 10 n.p.	III
17. Obyvatelstvo	vysoká hustota obyvatel (zahuštění bývalé sídlištní zástavby, centra měst)	III
18. Vybavení bytu	etážové vytápění nebo ÚT, teplá voda, elektrika, koupelna, WC standardní provedení	IV
19. Orientace bytu ke světovým stranám	orientace hlavních místností k V-J-Z nebo jen k Z	IV
20. Poloha bytu v domě - podlaží	ve 2. n.p. a vyšším, výtah, pohled do ulice nebo krajiny, bez střešních oken	V
21. Mimořádné příslušenství bytu	balkon, vlastní komora nebo sklep mimo byt, lodžie	IV
22. Posouzení širších vztahů	Dobrý byt, nachází se v klidné lokalitě vhodné k bydlení	IV

Výpočet koeficientu cenového porovnání:

Název znaku	Pásmo	Váha [v _n]	KCP _n	Součin [v _n *KCP _n]
1. Trh s byty	III	10	1,0000	10,0000
2. Poloha budovy v obci	III	9	1,0000	9,0000
3. Převládající zástavba v obci, případně v okolí bytu	IV	8	1,3500	10,8000
4. Inženýrské sítě	V	9	1,3500	12,1500
5. Veřejná doprava v obci	IV	8	1,1750	9,4000
6. Obchod a služby v obci, příp. v části obce	III	8	1,0000	8,0000
7. Školství v obci, případně v části obce	V	5	1,3500	6,7500
8. Zdravotnictví v obci, případně v docházkové vzdálenosti	V	7	1,3500	9,4500
9. Kultura, sport a ubytování v obci, případně v části obce	V	5	1,3500	6,7500
10. Úřady v obci	V	3	1,3500	4,0500
11. Pracovní možnosti v obci	IV	7	1,1750	8,2250
12. Životní prostředí v okolí bytu	IV	8	1,1750	9,4000
13. Přírodní lokalita v okolí bytu	IV	5	1,1750	5,8750
14. Změna v okolní zástavbě	III	2	1,0000	2,0000
15. Příslušenství budovy	III	4	1,0000	4,0000
16. Typ stavby	III	5	1,0000	5,0000
17. Obyvatelstvo	III	6	1,0000	6,0000
18. Vybavení bytu	IV	10	1,1750	11,7500
19. Orientace bytu ke světovým stranám	IV	8	1,1750	9,4000
20. Poloha bytu v domě - podlaží	V	7	1,3500	9,4500
21. Mimořádné příslušenství bytu	IV	1	1,1750	1,1750
22. Posouzení širších vztahů	IV	10	1,1750	11,7500
	Σ v _n	145	Σ v _n *KCP _n	170,3750

Ocenění:

22

$$\sum (K_{CPn} * v_n)$$

$$n = 1$$

Koeficient cenového porovnání $K_{CP} = \frac{22}{145} = 1,1750$

22

$$\sum v_n$$

$$n = 1$$

Základní cena upravená ZCU = $ZC * KCP = 19\,987,- \text{ Kč/m}^2 * 1,1750$
= $23\,484,73 \text{ Kč/m}^2$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$CP = ZCU * PP = 23\,484,73 \text{ Kč/m}^2 * 61,09 \text{ m}^2 = 1\,434\,682,16 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 434 682,16 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 453 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 194 / 438 448

Hodnota spoluvlast. podílu: $453\,600,- \text{ Kč} * 6\,194 / 438\,448 = 6\,408,05 \text{ Kč}$

Bytová jednotka - zjištěná cena = 1 441 090,21 Kč

b) Pozemky

b₁) Pozemek - § 27 - § 32

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha nádvoří	xxxx	232,00	560,00	129 920,-
zastavěná plocha a nádvoří	xxxx	39,00	560,00	21 840,-
zastavěná plocha a nádvoří	xxxx	154,00	560,00	86 240,-
zastavěná plocha nádvoří	xxxx	114,00	560,00	63 840,-
zastavěná plocha a nádvoří	xxxx	252,00	560,00	141 120,-
zastavěná plocha a nádvoří	xxxx	14,00	560,00	7 840,-
zastavěná plocha a nádvoří	xxxx	5,00	560,00	2 800,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				453 600,-

Pozemek - zjištěná cena = 453 600,- Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 1 441 090,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena: 1 790 000,- Kč

Datum prodeje: únor 2008

Pramen zjištění: z kupní smlouvy

Reprezentant č. 2/2008

Popis nemovitosti

Bytová jednotka **vel. 2+1**, ve 3.NP/4 **panelového** bytového domu, situovaného **v Brně – Řečkovících**.

Bytový dům je z roku 1974, v současné době je prováděna nová fasáda se zateplením, již byla vyměněna původní okna za plastová. V domě není výtah. Poloha v blízkosti parku „Zamilovaný hájek“.

Bytová jednotka je standardně vybavena, dobře udržovaná. Bez balkónu. Orientace Z. Okna plastová, plovoucí podlahy, v koupelně nová vana a umyvadlo, keramické obklady. WC je standardní splachovací, bez obkladů. V kuchyni je rohová kuchyňská linka s plynovým sporákem, u kuchyňské linky keramické obklady. Dveře jsou původní. Vytápění je ústřední.

Technické a morální opotřebení

Stáří bytového domu je ke dni ocenění 34 roků. V současné době probíhá rekonstrukce domu, právě je prováděna nová fasáda se zateplením, byla již vyměněna původní okna za plastová. V samotném bytě byly mimo výměny oken postupně provedeny nové plovoucí podlahy v obytných místnostech, v koupelně osazena nová vana a umyvadlo, vyměněno WC a provedeny keramické obklady v koupelně a kuchyni. Kuchyně je vybavena poměrně novou rohovou kuchyňskou linkou. Je zde, ale **původní umakartové jádro**. Údržba byla prováděna dobrá. Po pečlivém zvážení všech okolností, tj. stáří bytového domu, započaté rekonstrukce domu a současně dobře a průběžně udržovaného bytu je **technické a morální opotřebení stanoveno jako snižující cenu částečně**.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor
Poloha objektu: Brno 4
Technické a morální opotřebení: snižující cenu částečně
Základní cena ZC (příloha č. 19): 23 496,- Kč/m²
Koeficient cenového rozpětí (K_{CR}): 0,3600

Podlahové plochy bytu upravené: 60,29 m²

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 1 678 640,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena činí: 2 200 000,- Kč

Datum prodeje: březen 2008

Pramen zjištění: z kupní smlouvy

Reprezentant č. 3/2008

Popis nemovitosti

Bytová jednotka **vel. 3+1**, v 9.NP/9 **panelového** bytového domu, v **Brně – Bystřci**.

Bytový dům je z roku 1987, je provedena nová fasáda se zateplením a sklepní plastová okna. V bytech okna původní. V domě je výtah. Poloha v blízkosti přírodního prostředí, okrajová část města.

Bytová jednotka je standardně vybavena, průběžně udržována, po rekonstrukci koupelny, ale ponecháno **umakartové jádro s keramickými obklady**. Lodžie ano. Orientace bytu Z a V. Dveře jsou původní. Vytápění je ústřední. K bytové jednotce náleží sklepní kóje umístěná mimo byt v 1.NP. K bytové jednotce dále náleží spoluvlastnický podíl **na společných částech budovy, pozemku a 2 nebytových jednotkách**

Technické a morální opotřebení

Stáří bytového domu je ke dni ocenění 21 roků. byla provedena nová fasáda se zateplením domu. Sklepní okna byla vyměněna za plastová, v bytech zůstala okna původní. V samotném bytě byla rekonstruována koupelna, další vybavení je původní, údržba průběžná dobrá. Po pečlivém zvážení všech okolností, tj. stáří bytového domu a jeho úprav a současně běžné údržby bytu standardního provedení **je technické a morální opotřebení stanoveno jako snižující cenu částečně.**

Typ objektu: Bytový prostor
Poloha objektu: Brno 7
Technické a morální opotřebení: snižující cenu částečně
Základní cena ZC (příloha č. 19): 19 987,- Kč/m²
Koeficient cenového rozpětí (K_{CR}): 0,3500

Podlahové plochy bytu upravené: 78,04 m²

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 1 845 770,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena činí: 2 180 000,- Kč

Datum prodeje: červenec 2008

Pramen zjištění: z kupní smlouvy

Reprezentant č. 4/2008

Popis nemovitosti

Bytová jednotka **vel. 2+1**, ve 4. NP/4 **zděného** bytového domu, **v Brně – Obřanech**.

Bytový dům je 40 roků starý, dobře udržován, břizolitová fasáda, po opravě střešní konstrukce, plastová okna, vstupní dveře, zábradlí. V domě není výtah. Poloha v blízkosti přírodního prostředí, okrajová část města.

Bytová jednotka je po zdařilé rekonstrukci. Plastová okna, plovoucí podlahy, v koupelně plastová vana a umyvadlo, WC nové, keramické obklady a dlažba. Nová rohová kuchyňská linka. Dveře fóliové s obložkovou zárubní. Vytápění ústřední.

Technické a morální opotřebení

Po pečlivém zvážení všech okolností, tj. stáří bytového domu, dobré údržby bytového domu a provedení zdařilé rekonstrukce bytu je **technické a morální opotřebení stanoveno jako snižující cenu částečně**.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Brno 5
Technické a morální opotřebení:	snižující cenu částečně
Základní cena ZC (příloha č. 19):	21 909,- Kč/m ²
Koeficient cenového rozpětí (K _{CR}):	0,3000

Podlahové plochy bytu upravené: 52,07 m²

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 1 320 140,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena činí: 2 400 000,- Kč

Datum prodeje: červen 2008

Pramen zjištění: z kupní smlouvy

Reprezentant č. 5/2008

Popis nemovitosti

Bytová jednotka **vel. 1+1**, ve 4.NP/4 **panelového** bytového domu, **v Brně – Bystrci**.

Bytový dům je 40 roků starý, po kompletní rekonstrukci – nová fasáda se zateplením, plastová okna, vstupy, výměna stupaček, rekonstrukce střechy. V domě není výtah. Poloha v sousedství staré zástavby a místního centra.

Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci, zděné jádro, nová koupelna s WC, keramické obklady. Plastová okna, původní kuchyňská linka, dveře fóliové. Vytápění ústřední.

Technické a morální opotřebení

Stáří bytového domu je **40 roků**. Dům je po rekonstrukci fasády se zateplením, střechy, stupaček a výměně oken a vstupních dveří. V samotném bytě byla mimo výměnu oken vyzděna koupelna s WC a nově zařízena. Po pečlivém zvážení všech okolností, tj. stáří bytového domu a jeho rekonstrukce a částečné rekonstrukce bytu je **technické a morální opotřebení stanoveno jako snižující cenu středně**.

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Brno 7
Technické a morální opotřebení:	snižující cenu středně
Základní cena ZC (příloha č. 19):	16 168,- Kč/m ²
Koeficient cenového rozpětí (K _{CR}):	0,4200

Podlahové plochy bytu upravené: 31,23 m²

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 609 590,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena činí: 1 590 000,- Kč

Datum prodeje: říjen 2008

Pramen zjištění: z kupní smlouvy

Reprezentant č. 6/2008

Popis nemovitosti

Bytová jednotka **vel. 2+kk**, v 8.NP/8 **panelového** bytového domu, situovaného **v Brně – Bohunicích**.

Bytový dům je 35 let starý, po opravě střechy, stupaček a výtahu.

Bytová jednotka po rekonstrukci, plastová pětikomorová okna, plovoucí podlahy a jednotná dlažba, keramické obklady v koupelně a kuchyni, WC tapeta, kuchyňská linka s protipultem, zatahovací dveře. Vytápění je ústřední. Orientace bytu J.

Technické a morální opotřebení

Stáří bytového domu je 35 roků. Dům je po rekonstrukci střechy, stupaček a výtahu. V samotném bytě proběhla zdařilá rekonstrukce a modernizace sjednocující styl. Po pečlivém zvážení všech těchto okolností je **technické a morální opotřebení stanoveno jako snižující cenu částečně**.

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Brno 7
Technické a morální opotřebení:	snižující cenu částečně
Základní cena ZC (příloha č. 19):	19 987,- Kč/m ²
Koeficient cenového rozpětí (K _{CR}):	0,3500

Podlahové plochy bytu upravené: 39,50 m²

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 922 910,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena činí: 1 800 000,- Kč

Datum prodeje: říjen 2008

Pramen zjištění: z kupní smlouvy

Reprezentanti pro rok 2009

Reprezentant č. 1/2009

Předmětem znaleckého posudku je bytová jednotka vel. 2+1, nacházející se v 6.NP panelového bytového domu, situovaného v Brně - Bystrci při ulici Opálkova . Poloha nemovitosti je v klidné severozápadní části města, v blízkosti přírody a Brněnské přehrady. Okolní zástavbu tvoří další panelové domy. V Bystrci je základní občanská vybavenost, centrum města s veškerou vybaveností je dostupné hromadnou dopravou nebo osobní dopravou. Parkování je možné před domem na veřejném parkovišti v omezeném rozsahu. Bytový dům je devítipodlažní samostatně stojící objekt, má 1 podzemní podlaží a 8 nadzemních podlaží. V PP jsou situovány sklepy a společné prostory - prádelna, sušárna, boilerovna, úklidová místnost, kočárkárna a technické místnosti. V 1NP až 8 NP jsou situovány byty, vždy 5 na patře. Byty jsou přístupné ze společné schodišťové chodby s výtahem. Bytový dům je 32 roků starý, před 10 lety byla opravena střecha a před 2 lety původní okna za plastová. Kompletní rekonstrukce provedena nebyla. Fasádou je původní betonový nástřík bez zateplení. Oceňovaný byt je přístupný z chodby v 6.NP přes společné uzamykatelné zádveří pro 5 bytů. Ze zádveří se vchází do bytu do předsíně tvaru písmene „L“. Čelně je vstup do ložnice se severní orientací a s lodžíí. V levé části bytu je bytové jádro, za ním je kuchyně a obývací pokoj, obojí se západní orientací. WC je samostatné a je přístupné z předsíně, koupelna je přístupná z kuchyně. Koupelna je vybavena vanou a otočným umyvadlem, na zemi je dlažba a jsou zde provedeny keramické obklady. WC je bez keramických obkladů, na zemi je dlažba. V kuchyni je kuchyňská linka s plynovým sporákem. Okna jsou plastová, dveře původní lakované plné nebo prosklené. Bytová jednotka je standardně vybavena a je dobře udržovaná. K bytové jednotce náleží sklepní kóje umístěná mimo byt v PP

K bytové jednotce dále náleží **spoluvlastnický podíl o velikosti 6213/219368** na společných částech budovy a pozemku.

Zjištění charakteru objektu:

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění a Vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., bude bytová jednotka oceněna dle § 25 jako byt ve vícebytovém domě porovnávacím způsobem.

Obsah posudku

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

- 1) Bytová jednotka č. xxxxxx

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

- a₁) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Příslušenství stavby a pozemky

a) Pozemky

a₁) Pozemek - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	xxx	374,00	570,00	213 180,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				213 180,-

Pozemek - zjištěná cena **= 213 180,- Kč**

Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

b) Pozemek **= 213 180,- Kč**

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem **213 180,- Kč**

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. xxxxx - § 25

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Brno
Stáří stavby:	32 roků
Základní cena ZC (příloha č. 19):	28 524,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

Pokoj 1:	=	20,18 m ²
Pokoj 2:	=	14,00 m ²
Kuchyně:	=	11,94 m ²
Předsíň:	=	10,30 m ²
Koupelna:	=	2,70 m ²
WC:	=	1,33 m ²
Lodžie:	=	3,52 m ²

Podlahová plocha bytu:

$$= 63,97 \text{ m}^2$$

Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:

sklep:	=	1,68 m ²
--------	---	---------------------

Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	1,68 m ²
---	---	---------------------

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	63,97 m ²
-----------------------------------	---	----------------------

Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: $1,68 \text{ m}^2 * 0,10$	=	0,17 m ²
---	---	---------------------

Podlahové plochy - celkem:	=	64,14 m²
----------------------------	---	----------------------------

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 6.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem - sever a západ s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - lodžie, sklep	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 32 let: **0,8**

9

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,8 = \mathbf{0,739}$

$i = 1$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území	III	0,00
2. Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	V	0,05
4. Veřejná doprava - dobrá dostupnost centra města nebo centrum města bez možnosti privátního parkování v okolí nemovitosti - Parkování na veřejném parkovišti v omezené míře, v poslední době s problémy	III	0,00
5. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
6. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
7. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

7

Index polohy $I_P = (1 + \sum_{i=1}^7 P_i) = \mathbf{1,050}$

$i = 1$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

3

Index trhu $I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 0,950$

$i = 1$

Celkový index I = $I_V * I_P * I_T = 0,739 * 1,050 * 0,950 = 0,737$

Ocenění:

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I = 28\,524,- \text{ Kč/m}^2 * 0,737 = 21\,022,19 \text{ Kč/m}^2$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = $ZCU * PP = 21\,022,19 \text{ Kč/m}^2 * 64,14 \text{ m}^2 = 1\,348\,363,27 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 348 363,27 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 213 180,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 213 / 219 368

Hodnota spoluvlast. podílu: $213\,180,- \text{ Kč} * 6\,213 / 219\,368 = + 6\,037,74 \text{ Kč}$

Bytová jednotka č. xxxx - zjištěná cena = **1 354 401,01 Kč**

Bytová jednotka č. xxxx - cena po zaokrouhlení = **1 354 400,- Kč**

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **1 354 400,- Kč**

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena činí: 1 760 000,- Kč

Datum prodeje: listopad 2009

Pramen zjištění: z konceptu kupní smlouvy

Reprezentant č. 2/2009

Bytová jednotka velikosti **1+1** v **Brně – Bystrci**, při ulici **Heyrovského**

Podlahová plocha: **33,80 m²**

Situovaná v **2.NP panelového** bytového domu s **4 NP**.

Byt bez rekonstrukce, plastová okna, umakartové jádro, plechová vana a otočné umyvadlo, původní kuchyňská linka. Bytová jednotka je standardně vybavena a dobře udržována.

Dům bez kompletní rekonstrukce, nemá výtah

Stáří: Dům byl postaven v roce **1969**, k datu prodeje a ocenění je stáří **40** let.

Ocenění dle vyhl.č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. 456/2008 Sb.

Porovnávací způsob ocenění § 25

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhl. dle § 49 vyhlášky činí

944 650,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena činí: 1 360 000,- Kč

Datum prodeje: květen 2009

Pramen zjištění: z konceptu kupní smlouvy

Reprezentant č. 3/2009

Bytová jednotka velikosti **2+1** v **Brně – Bystrci**, při ulici **Vondrákova**

Podlahová plocha: **58,62 m²**

Situovaná ve **4.NP panelového** bytového domu s **4 NP**.

Byt bez rekonstrukce, nová plastová okna, umakartové jádro, plechová vana a otočné umyvadlo, původní kuchyňská linka. Standardní provedení.

Dům nebyl rekonstruován, nemá výtah.

Stáří: Dům byl postaven v roce **1974**, k datu prodeje a ocenění je stáří **35** let.

Ocenění dle vyhl.č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. 456/2008 Sb.

Porovnávací způsob ocenění § 25

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhl. dle § 49 vyhlášky činí

1 232 620,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena činí: 1 650 000,- Kč

Datum prodeje: prosinec 2009

Pramen zjištění: z konceptu kupní smlouvy

Reprezentant č. 4/2009

Bytová jednotka velikosti **3+1** v **Brně – Bohunicích**, při ulici **Švermova**

Podlahová plocha: **74,7 m²**

Situovaná ve **3.NP panelového** bytového domu s **8 NP**.

V bytě nedávná rekonstrukce byt. jádra, nová plastová okna, nová kuchyňská linka a vybavení koupelny. Standardní provedení.

Dům bez celkové rekonstrukce, má výtah

Stáří: Dům byl postaven v roce **1979**, k datu prodeje a ocenění je stáří **30** let.

Ocenění dle vyhl.č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. 456/2008 Sb.

Porovnávací způsob ocenění § 25

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhl. dle § 49 vyhlášky činí

1 996 540,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena činí: 2 050 000,- Kč

Datum prodeje: srpen 2009

Pramen zjištění: z konceptu kupní smlouvy

Reprezentant č. 5/2009

Bytová jednotka velikosti **3+1** v **Brně – Komíně**, při ulici **Urxova**

Podlahová plocha: **75,55 m²**

Situovaná ve **1.NP panelového** bytového domu s **4 NP**.

V bytě původní dřevěná okna, bytové jádro je zděné.

V bytovém domě provedena částečná rekonstrukce - provedena oprava střechy a stupaček. Bytový dům nemá výtah.

Stáří: Dům byl postaven v roce **1979**, k datu prodeje a ocenění je stáří **30** let.

Ocenění dle vyhl.č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. 456/2008 Sb.

Porovnávací způsob ocenění § 25

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhl. dle § 49 vyhlášky činí

2 168 100,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena činí: 2 200 000,- Kč

Datum prodeje: červenec 2009

Pramen zjištění: z konceptu kupní smlouvy

Reprezentant č. 6/2009

Bytová jednotka velikosti **2+1** v **Brně – Žabovřeskách**

Podlahová plocha: **54,4 m²**

Situovaná ve **2.NP panelového** bytového domu se **4 NP**.

V bytě jsou původní dřevěná okna a původní umakartové jádro.

Budova je po částečné rekonstrukci, nemá výtah.

Stáří: Dům byl postaven v roce **1974**, k datu prodeje a ocenění je stáří **35** let.

Ocenění dle vyhl.č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. 456/2008 Sb.

Porovnávací způsob ocenění § 25

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhl. dle § 49 vyhlášky činí

1 606 250,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena činí: 2 000 000,- Kč

Datum prodeje: červen 2009

Pramen zjištění: z konceptu kupní smlouvy

Reprezentant č. 7/2009

Bytová jednotka velikosti **4+1** v **Brně – Bystřci**, při ulici Foltýnova

Podlahová plocha: **96,20 m²**

Situovaná v **2.NP panelového** bytového domu s **9 NP**.

Byt bez rekonstrukce, plastová okna, umakartové jádro, plechová vana a otočné umyvadlo, původní kuchyňská linka. Bytová jednotka je standardně vybavena a podprůměrně udržována.

Dům po rekonstrukci, má výtah.

Stáří: 25 let

Ocenění dle vyhl.č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. 456/2008 Sb.

Porovnávací způsob ocenění § 25

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhl. dle § 49 vyhlášky činí

2 278 360,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena činí: 2 575 000,- Kč

Datum prodeje: říjen 2009

Pramen zjištění: z konceptu kupní smlouvy

Reprezentanti pro rok 2010

Reprezentant č. 1/2010

Popis nemovitosti

Předmětem znaleckého posudku je bytová jednotka č. xxx. Oceňuje se včetně součástí, příslušenství a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku.

Oceňovaný byt je velikosti 2 + 1 a nachází se v panelovém nízkopodlažním domě na okraji sídliště Komín. Jedná se o severozápadní okrajovou část města Brna s dobrou dostupností centra veřejnou dopravou. Poloha domu je v blízkosti přírodního prostředí. V blízkosti je dobrá občanská vybavenost, je zde nákupní středisko, pohostinství, školka, škola, sportoviště, zdravotní středisko a lékárna. Zastávka trolejbusu je cca 5-10 minut chůze, před domem je možnost parkování, ale v omezené míře. Za domem je park s dětským hřištěm.

Budova má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží, je rozdělena na dvě sekce se dvěma popisnými čísly. Každé číslo popisné má dva vchody, a to v přední a zadní části. V 1.PP jsou společné prostory a sklepy, v nadzemních podlažích jsou situovány byty. Přístup k bytům je zajištěn dvouramenným schodištěm. Dům nemá výtah.

Bytový dům je starý 35 let, postupně byl rekonstruován - byla provedena nová fasáda se zateplením, vyměněna okna za plastová, vyměněny vstupní dveře, opraveny lodžie a vyměněny stupačky.

Oceňovaný byt je přístupný z chodby ve 4.NP. Vstupuje se do předsíně, vpravo jsou dva pokoje orientované na východ, jeden pokoj má lodžii, výhled je pěkný do kraje. Vpravo je situované bytové jádro, zde je koupelna a WC a za nimi je kuchyně se západní orientací a výhledem na hřiště. Čelně od vstupu je situovaná šatna. Mimo byt, v 1.PP je umístěný sklep.

V bytě je původní umakartové bytové jádro, v koupelně je původní plechová vana s otočným umyvadlem, WC je standardní splachovací. V kuchyni je kuchyňská linka s plynovým sporákem. Okna jsou plastová, dveře plně hladké. Podlahovou krytinou jsou v jednom pokoji a v předsíni vlysy, jinak PVC. Keramické obklady jsou provedeny pouze u kuchyňské linky.

K bytu náleží spoluvlasnický podíl na společných částech domu a pozemku p.č. 3451 a . 3452 o velikosti 5491/104236.

Způsob ocenění:

Jedná o bytovou jednotku v budově typu J, nejedná se o jednotku rozestavěnou. Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., a Vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb. a vyhl.č. 460/2009 Sb. bude bytová jednotka oceněna porovnávacím způsobem dle § 25 vyhlášky.

Obsah posudku

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

- 1) Bytová jednotka č. xxxxx

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

- a₁) Pozemky

Příslušenství stavby a pozemky

a) Pozemky

a₁) Pozemky - § 27 - § 32

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	xxxxx	200,00	3 090,00	618 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	xxxxx	199,00	3 090,00	614 910,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				1 232 910,-

Pozemky - zjištěná cena

= 1 232 910,- Kč

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem

1 232 910,- Kč

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č. xxxx - § 25

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor

Poloha objektu: Brno

Stáří stavby: 35 roků

Stavba je po celkové rekonstrukci

Základní cena ZC (příloha č. 19): 31 210,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

pokoj:	=	16,11 m ²
pokoj:	=	12,05 m ²
kuchyně:	=	12,36 m ²
předsíň:	=	6,46 m ²
koupelna:	=	2,72 m ²
WC:	=	1,41 m ²
šatna:	=	1,64 m ²
lodžie:	=	3,12 m ²

Podlahová plocha bytu: = 55,87 m²

Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:

sklep: = 2,16 m²

Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem: = 2,16 m²

Započítaná podlahová plocha bytu: = 55,87 m²

Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 2,16 m² * 0,1 = 0,22 m²

Podlahové plochy - celkem: = **56,09 m²**

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - lodžie, sklep	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 17 let po celkové rekonstrukci: **1,00**

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 1,00 = \mathbf{0,791}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - souvisle zastavěné území obce	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - preferované - Sídliště Komín je žádanou částí města Brna z hlediska bydlení, dáno pěkným prostředím v blízkosti přírody.	III	0,05
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	V	0,05
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

8

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1,100}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

3

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1} T_i) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,791 * 1,100 * 0,950 = \mathbf{0,827}$$

Ocenění:

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I = 31\,210,- \text{ Kč/m}^2 * 0,827 = 25\,810,67 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = ZCU * PP = 25\,810,67 \text{ Kč/m}^2 * 56,09 \text{ m}^2 = 1\,447\,720,48 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,447\,720,48 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 1 232 910,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 491 / 104 236

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 1\,232\,910,- \text{ Kč} * 5\,491 / 104\,236 = 64\,947,90 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. xxx - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{1\,512\,668,38 \text{ Kč}}}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. xxx - cena po zaokrouhlení} = \underline{\underline{\mathbf{1\,512\,670,- \text{ Kč}}}}$$

Tato cena byla zjištěna dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena činí: 1 950 000,- Kč

Datum prodeje: září 2010

Pramen zjištění: z kupní smlouvy

Cena zjištěná porovnávacím způsobem dle § 25 vyhlášky: 1 512 670,- Kč

Reprezentant č. 2/2010

Bytová jednotka velikosti **1+1** v **Brně – Bystrci**, při ulici **Lýskova**

Podlahová plocha: **41 m²**

Situovaná ve **3.NP panelového** bytového domu s **9 NP**.

Byt bez rekonstrukce, původní dřevěná okna, umakartové jádro, plechová vana a otočné umyvadlo, původní kuchyňská linka. Standardní provedení.

Dům má novou fasádu se zateplením. Dům má výtah.

Stáří: Dům byl postaven v roce **1987**, k datu prodeje a ocenění je stáří **23** let.

Ocenění dle vyhl.č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb.

Porovnávací způsob ocenění § 25

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhl. dle § 49 vyhlášky činí

1 172 290,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou:

Realizovaná prodejní cena činí: 1 300 000,- Kč

Datum prodeje: leden 2010

Pramen zjištění: z konceptu kupní smlouvy

Reprezentant č. 3/2010

Bytová jednotka velikosti **1+1** v **Brně – Bystrci**, při ulici **Fleischnerova**

Podlahová plocha: **41 m²**

Situovaná ve **2.NP panelového** bytového domu s **9 NP**.

Byt bez rekonstrukce, původní dřevěná okna, umakartové jádro, plechová vana a otočné umyvadlo. Standardní provedení. Byt hůře udržovaný

Dům je v rekonstrukci, má výtah.

Stáří: Dům byl postaven v roce **1982**, k datu prodeje a ocenění je stáří **28** let.

Ocenění dle vyhl.č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb.

Porovnávací způsob ocenění § 25

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhl. dle § 49 vyhlášky činí

887 100,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou:

Realizovaná prodejní cena činí: 1 250 000,- Kč

Datum prodeje: leden 2010

Pramen zjištění: z konceptu kupní smlouvy

Reprezentant č. 4/2010

Bytová jednotka velikosti **1+1** v **Brně – Bystřci**, při ulici **Vondrákova**

Podlahová plocha: **33,5 m²**

Situovaná v **1. NP panelového** bytového domu se **4 NP**.

Byt po rekonstrukci, plastová okna, vyzděné jádro, keramické obklady, nová kuchyňská linka.

Dům po kompletní rekonstrukci, bez výtahu.

Stáří: Dům byl postaven v roce **1975**, k datu prodeje a ocenění je stáří **35** let.

Ocenění dle vyhl.č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb.

Porovnávací způsob ocenění § 25

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhl. dle § 49 vyhlášky činí

1 113 530,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena činí: 1 390 000,- Kč

Datum prodeje: duben 2010

Pramen zjištění: z konceptu kupní smlouvy

Reprezentant č. 5/2010

Bytová jednotka velikosti **2+1** v **Brně – Bystřci**, při ulici **Píškova**

Podlahová plocha: **55,9 m²**

Situovaná v **4. NP panelového** bytového domu se **4 NP**.

V bytě plastová okna, umakartové jádro s keramickými obklady, původní kuchyňská linka.

Dům před rekonstrukcí, bez výtahu.

Stáří: Dům byl postaven v roce **1974**, k datu prodeje a ocenění je stáří **36** let.

Ocenění dle vyhl.č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb.

Porovnávací způsob ocenění § 25

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhl. dle § 49 vyhlášky činí

1 434 830,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou:

Realizovaná prodejní cena činí: 1 690 000,- Kč

Datum prodeje: březen 2010

Pramen zjištění: z konceptu kupní smlouvy

Reprezentant č. 6/2010

Bytová jednotka velikosti **2+1** v **Brně – Komíně**, při ulici **Vrbenského**

Podlahová plocha: **55 m²**

Situovaná v **4. NP panelového** bytového domu se **4 NP**.

Byt bez rekonstrukce, původní umakartové jádro, v koupelně plechová vana s otočným umyvadlem, plastová okna.

Dům po kompletní rekonstrukci, bez výtahu.

Stáří: Dům byl postaven v roce **1975**, k datu prodeje a ocenění je stáří **35** let.

Ocenění dle vyhl.č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb.

Porovnávací způsob ocenění § 25

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhl. dle § 49 vyhlášky činí

1 512 670,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena činí: 1 950 000,- Kč

Datum prodeje: září 2010

Pramen zjištění: z konceptu kupní smlouvy

Reprezentant č. 7/2010

Bytová jednotka velikosti **3+1** v **Brně – Bystrci**, při ulici **Foltýnova**

Podlahová plocha: **76 m²**

Situovaná v **5. NP panelového** bytového domu se **7 NP**.

Byt bez rekonstrukce, původní dřevěná okna, umakartové jádro, plechová vana, otočné umyvadlo, původní kuchyňská linka.

Dům bez rekonstrukce, s výtahem.

Stáří: Dům byl postaven v roce **1985**, k datu prodeje a ocenění je stáří **25** let.

Ocenění dle vyhl.č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb.

Porovnávací způsob ocenění § 25

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhl. dle § 49 vyhlášky činí

1 722 640,- Kč

Porovnání s realizovanou prodejní cenou

Realizovaná prodejní cena činí: 2 150 000,- Kč

Datum prodeje: červen 2010

Pramen zjištění: z konceptu kupní smlouvy