



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# SROVNÁNÍ CENY VYBRANÝCH BYTŮ DLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU, OBVYKLÉ CENY A SKUTEČNĚ ZREALIZOVANÉ KUPNÍ CENY VE MĚSTĚ ZLÍN

COMPARISON OF PRICES OF DWELLINGS ACCORDING TO PRICING REGULATION, MARKET  
VALUE AND THE PURCHASE PRICE ACTUALLY REALIZED IN ZLÍN

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Bc. PETR MLČOCH

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. MICHAELA HRUBANOVÁ

BRNO 2013



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/13

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Petr Mlčoch

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

**Srovnání ceny vybraných bytů dle oceňovacího předpisu, obvyklé ceny a skutečně zrealizované kupní ceny ve městě Zlín**

v anglickém jazyce:

**Comparison of prices of dwellings according to pricing regulation, market value and the purchase price actually realized in Zlín**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Ocenění vybraných bytových jednotek různé dispozice a typu dle platného oceňovacího předpisu.

Vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů se statistickým vyhodnocením.

Odhad tržní ceny metodou přímého porovnání.

Vyčíslení rozdílů mezi použitými metodami ocenění a skutečně zrealizovanou kupní cenou.

Cíle diplomové práce:

Posouzení do jaké míry je cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu odlišná od skutečně zrealizované ceny a zda kupní cena nepodléhá vlivům zvláštní obliby a zda kopíruje skutečnou cenu v místě a čase.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

ORT, Petr. Oceňování nemovitostí a cenové mapy. 1. vyd. Praha : Verlag Dashö-fer, 2009. 488 s. ISSN 1803-5159.


HEŘMAN, Jan. Oceňování nemovitostí. 1. vyd. Praha : Oeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Michaela Hrubanová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/13.

V Brně, dne 17.10.2012



  
doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu

## ***Abstrakt***

Cílem této diplomové práce je poukázat na rozdíl mezi skutečně sjednanou kupní cenou, cenou obvyklou stanovenou metodou přímého porovnání a administrativní cenou zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu, a to u vybraných bytových jednotek umístěných v krajském městě Zlín.

V úvodu práce jsou vysvětleny základní pojmy spojené s danou problematikou, některé právní pojmy, rozdíl mezi cenou a hodnotou, metody ocenění a charakteristika trhu nemovitostí.

Druhá část obsahuje vlastní ocenění a popis vybraných bytových jednotek, které byly skutečně zobchodovány a dále porovnání sjednané kupní ceny a hodnot zjištěných metodou přímého porovnání a administrativním oceněním.

## ***Abstract***

The aim of this thesis is to highlight the difference between negotiated purchase price, standard price determined by direct comparison and lastly administrative price determined according to the applicable valuation regulations; specifically for the selected housing units located in the regional city of Zlín.

The introduction of the thesis explains the basic and legal terms related to the topic, also adduces the difference between price and value, presents valuation methods and characterize real estate market.

The second part of the thesis contains a description of the valuation of selected housing units, that were actually traded; and compares the negotiated purchase prices and the values, determined by direct comparison and administrative price.

## ***Klíčová slova***

Oceňování nemovitostí, nemovitost, byt, cena, hodnota, ocenění, metody oceňování, trh nemovitostí.

## ***Keywords***

Real estate evaluation, real estate, flat, price, value, evaluation, valuation methods, real estate market.

***Bibliografická citace***

MLČOCH, P. Srovnání ceny vybraných bytů dle oceňovacího předpisu, obvyklé ceny a skutečně zrealizované kupní ceny ve městě Zlín. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2013. 212 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Hrubanová.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 15. 5. 2013

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucí mé diplomové práce Ing. Michaelle Hrubanové, za cenné rady a odborné vedení při tvorbě této práce.





# OBSAH

ÚVOD.....	14
1 ZÁKLADNÍ POJMY.....	16
1.1 Věci movité a nemovité.....	16
1.2 Pozemky .....	16
1.3 Stavby .....	17
1.4 Bytové a nebytové jednotky .....	18
1.5 Součást věci .....	18
1.6 Příslušenství věci .....	19
2 VĚCNÁ PRÁVA .....	19
2.1 Vlastnické právo .....	19
2.2 Věcná práva k cizí věci.....	20
2.3 Nabývání vlastnického práva.....	20
2.4 Zánik vlastnického práva.....	21
2.5 Spoluvlastnictví .....	21
2.6 Bytové vlastnictví.....	21
3 CENA A HODNOTA .....	22
3.1 Cena.....	23
3.1.1 Cena smluvní (sjednaná) .....	23
3.1.2 Cena zjištěná .....	23
3.2 Hodnota .....	24
3.2.1 Tržní hodnota (cena obvyklá).....	24
3.2.2 Historická hodnota (cena pořizovací) .....	24
3.2.3 Reprodukční hodnota.....	24
3.2.4 Věcná hodnota (časová cena).....	25
3.2.5 Výnosová hodnota .....	25
3.2.6 Porovnávací hodnota.....	25

4	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ .....	25
4.1	Oceňování majetku obecně.....	25
4.2	Důvody oceňování nemovitostí .....	26
4.3	Podklady pro oceňování nemovitostí .....	26
4.4	Historie oceňování v české republice .....	28
4.5	Stanovení hodnoty .....	28
4.6	Metody tržního oceňování .....	29
	4.6.1 Nákladový způsob ocenění .....	30
	4.6.2 Porovnávací způsob ocenění .....	31
	4.6.3 Výnosový způsob ocenění .....	34
	4.6.4 Tržní ocenění bytu .....	35
4.7	Oceňování podle cenového předpisu .....	36
	4.7.1 Způsoby ocenění staveb .....	36
	4.7.2 Způsoby ocenění pozemků .....	40
5	TRH NEMOVITOSTÍ .....	41
5.1	Charakter trhu nemovitostí .....	41
	5.1.1 Poptávka po nemovitostech.....	41
	5.1.2 Nabídka nemovitostí .....	42
5.2	Vlastnosti trhu nemovitostí.....	43
	5.2.1 Veřejný charakter vlastnictví.....	43
	5.2.2 Trh nemovitostí jako místní trh.....	44
	5.2.3 Diferenciální polohová renta.....	44
	5.2.4 Veřejný zájem .....	44
	5.2.5 Trh pracovní síly.....	45
	5.2.6 Národohospodářský cyklus.....	45
5.3	Subjekty na trhu nemovitostí .....	45
5.4	Specifika trhu nemovitostí.....	46

5.4.1	<i>Fyzická specifika</i> .....	47
5.4.2	<i>Sociální specifika</i> .....	47
5.5	Dysfunkce trhu nemovitostí.....	47
5.5.1	<i>Nadměrná intenzita využití území</i> .....	48
5.5.2	<i>Neelastická omezená nabídka</i> .....	48
5.5.3	<i>Spekulace a malá ochota prodávat</i> .....	48
5.5.4	<i>Lokální monopol</i> .....	49
5.5.5	<i>Subjektivní hodnota nemovitostí</i> .....	49
5.6	Trh s byty.....	49
5.6.1	<i>Byty v prima rate lokalitách</i> .....	49
5.6.2	<i>Nové developerské projekty</i> .....	50
5.6.3	<i>Panelové byty</i> .....	50
6	STATUTÁRNÍ MĚSTO ZLÍN.....	51
6.1	Historie .....	51
6.2	Současnost .....	51
6.3	Vyhodnocení trhu s byty .....	53
6.3.1	<i>Jednopokojové bytové jednotky</i> .....	53
6.3.2	<i>Dvoupokojové bytové jednotky</i> .....	53
6.3.3	<i>Třípokojové bytové jednotky</i> .....	54
6.3.4	<i>Čtyřpokojové bytové jednotky</i> .....	54
7	OCENĚNÍ VYBRANÝCH BYTŮ.....	55
7.1	Byt č. 1 – jednopokojový zděný byt.....	56
7.1.1	<i>Celkový popis bytu č. 1</i> .....	56
7.1.2	<i>Zjištění administrativní ceny bytu č. 1</i> .....	59
7.1.3	<i>Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 1</i> .....	59
7.1.4	<i>Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 1</i> .....	61
7.2	Byt č. 2 – jednopokojový panelový byt.....	62
7.2.1	<i>Celkový popis bytu č. 2</i> .....	62

7.2.2	<i>Zjištění administrativní ceny bytu č. 2</i> .....	64
7.2.3	<i>Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 2</i> .....	65
7.2.4	<i>Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 2</i> .....	66
7.3	Byt č. 3 – jednopokojový byt v novostavbě .....	67
7.3.1	<i>Celkový popis bytu č. 3</i> .....	67
7.3.2	<i>Zjištění administrativní ceny bytu č. 3</i> .....	70
7.3.3	<i>Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 3</i> .....	70
7.3.4	<i>Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 3</i> .....	72
7.4	Byt č. 4 – dvoupokojový zděný byt.....	73
7.4.1	<i>Celkový popis bytu č. 4</i> .....	73
7.4.2	<i>Zjištění administrativní ceny bytu č. 4</i> .....	76
7.4.3	<i>Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 4</i> .....	76
7.4.4	<i>Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 4</i> .....	78
7.5	Byt č. 5 – dvoupokojový panelový byt.....	79
7.5.1	<i>Celkový popis bytu č. 5</i> .....	79
7.5.2	<i>Zjištění administrativní ceny bytu č. 5</i> .....	81
7.5.3	<i>Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 5</i> .....	82
7.5.4	<i>Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 5</i> .....	83
7.6	Byt č. 6 – dvoupokojový byt v novostavbě .....	84
7.6.1	<i>Celkový popis bytu č. 6</i> .....	84
7.6.2	<i>Zjištění administrativní ceny bytu č. 6</i> .....	86
7.6.3	<i>Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 6</i> .....	87
7.6.4	<i>Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 6</i> .....	88
7.7	Byt č. 7 – třípokojový zděný byt .....	89
7.7.1	<i>Celkový popis bytu č. 7</i> .....	89
7.7.2	<i>Zjištění administrativní ceny bytu č. 7</i> .....	92
7.7.3	<i>Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 7</i> .....	92

7.7.4	<i>Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 7</i> .....	94
7.8	Byt č. 8 – třípokojový panelový byt .....	95
7.8.1	<i>Celkový popis bytu č. 8</i> .....	95
7.8.2	<i>Zjištění administrativní ceny bytu č. 8</i> .....	98
7.8.3	<i>Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 8</i> .....	98
7.8.4	<i>Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 8</i> .....	100
7.9	Byt č. 9 – třípokojový byt v novostavbě.....	101
7.9.1	<i>Celkový popis bytu č. 9</i> .....	101
7.9.2	<i>Zjištění administrativní ceny bytu č. 9</i> .....	103
7.9.3	<i>Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 9</i> .....	104
7.9.4	<i>Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 9</i> .....	105
7.10	Byt č. 10 – čtyřpokojový zděný byt.....	106
7.10.1	<i>Celkový popis bytu č. 10</i> .....	106
7.10.2	<i>Zjištění administrativní ceny bytu č. 10</i> .....	109
7.10.3	<i>Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 10</i> .....	109
7.10.4	<i>Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 10</i> .....	111
7.11	Byt č. 11 – čtyřpokojový panelový byt.....	112
7.11.1	<i>Celkový popis bytu č. 11</i> .....	112
7.11.2	<i>Zjištění administrativní ceny bytu č. 11</i> .....	115
7.11.3	<i>Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 11</i> .....	115
7.11.4	<i>Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 11</i> .....	117
7.12	Souhrnné srovnání kupních cen a zjištěných hodnot oceňovaných bytů .....	118
	ZÁVĚR.....	120
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	123
	SEZNAM OBRÁZKŮ .....	125
	SEZNAM TABULEK .....	127
	SEZNAM PŘÍLOH .....	129

## ÚVOD

Bydlení ve vlastním bytě patří ve městě Zlín mezi oblíbený a stále více vyhledávaný způsob života. Důvodem je především rozmáhající se životní styl singles, kdy mladí lidé preferují žít dlouhou dobu samostatně, a proto také stále více roste obliba malometrážních bytů. Dalšími důvody jsou nízké příjmy některých domácností neumožňující zřízení vlastního rodinného domu a líný styl života.

Kromě klasických nízkopodlažních bytových domů v centru a širším centru města Zlína se zde tento styl bydlení začal rozmáhat již na počátku 20. let 20. století, kdy ve městě nechal vybudovat Tomáš Baťa velké množství dvoupodlažních zděných domků pro své zaměstnance. Jedná se o tzv. baťovy čtvrtdomky, které byly později rozděleny prohlášením vlastníka na čtyři samostatné mezonetové bytové jednotky a jsou využívány dodnes.

Další rozmach bydlení v bytech přinesla rozsáhlá panelová výstavba, zejm. sídliště Jižní Svahy, ve druhé polovině 20. století.

V posledních 20. letech proběhla ve Zlíně také velká výstavba zděných novostaveb, především v okrajových částech krajského města. Tento trend pokračoval až do roku 2010, kdy se zde nejvíce projevila hospodářská krize a všechny další plánové projekty byly prozatím pozastaveny.

V současnosti je ve Zlíně k mání velké množství volných bytových jednotek všech dispozičních řešení v různém technickém stavu a mnoho z nich je také předmětem každodenních převodů vlastnických práv.

Prodeje bytových jednotek jsou spojeny s celou řadou problémů a náležitostí, které je zapotřebí pro změnu vlastníka zařídit. V první fázi je to vyhledávání zájemce a sjednávání kupní ceny. Problematika stanovení správné kupní ceny je totiž sporem každodenních převodů nemovitostí, poněvadž většina vlastníků má vyšší představu o ceně, než je realita, a proto nejprve nastaví zvýšenou nabídkovou cenu, kterou musí postupně snižovat. Může se však také stát, že se najde někdo, pro koho má daná nemovitost vyšší cenu, a proto je ochoten ji přeplatit a zaplatí tak tuto požadovanou cenu. V tomto případě mluvíme o tzv. vlivech zvláštní obliby, které se u každého člověka liší.

Pro správné stanovení skutečné ceny obvyklé existuje celá řada metod ocenění a právě ocenění přímou porovnávací metodou považují za nejpřesnější. Přesnost tohoto způsobu ocenění by však byla vyšší, pokud by se vycházelo ze skutečně sjednaných kupních cen podobných nemovitostí a nikoli pouze z nabídkových cen realitních kanceláří.

Ve druhé fázi, až je sjednaný převod uskutečněn a jsou převedena vlastnická práva na příslušném katastrálním úřadě, je zapotřebí odvést zákonnou daň z převodu nemovitostí ve výši 4 % ze skutečné kupní ceny nebo z administrativní ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu podle toho, která je vyšší.

Cena administrativní má v České republice spíše historickou hodnotu, jelikož za minulého režimu představovala současně i cenu obvyklou. V dnešní době se však tato cena od skutečné ceny obvyklé zcela zásadně liší, je obvykle vyšší a může přesahovat sjednanou kupní cenu i o třetinu.

Z tohoto důvodu jsem se rozhodl provést podrobnou analýzu skutečně provedených prodejů bytů všech typů a dispozičního řešení ve městě Zlín, abych výše uvedený názor podložil nespornými důkazy a mohl navrhnout řešení vzniklého problému.



# 1 ZÁKLADNÍ POJMY

## 1.1 VĚCI MOVITÉ A NEMOVITÉ

*„Předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.“ [13, § 118]*

V právním slova smyslu lze věci chápat jako ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly, které slouží potřebám lidí a jsou pro ně tudíž užitečné. [1, s. 13]

*„Věci jsou movité nebo nemovité. Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ [13, § 119]*

Existuje mnoho kritérií, podle kterých můžeme věci třídit, základním členěním je však rozdělení dle občanského zákoníku na věci movité a nemovité. Mezi nemovitosti se řadí pouze stavby spojené se zemí pevným základem a pozemky, ostatní věci považujeme za movité. Toto rozlišení nabývá na důležitosti zejm. při změně vlastnických práv. [1, s. 13]

## 1.2 POZEMKY

Pozemek představuje individualizovanou část zemského povrchu, která je oddělena od sousedních částí hranicí katastrálního území, hranicí územní správní jednotky, hranicí vlastnickou, hranicí držby nebo hranicí druhu pozemku. Obecně jsou pozemky omezeným statkem s prakticky nekonečnou životností.

Parcela je geometricky a polohově určený pozemek, jenž je zobrazen v katastrální mapě a je označen vlastním parcelním číslem. Parcely lze členit například na stavební parcely a pozemkové parcely (všechny ostatní). Výměra parcely je vyjádřena plošným obsahem průmětu pozemku do zobrazovací roviny, uvádí se v metrech čtverečných a zaokrouhluje se na celé metry. Podle umístění rozlišujeme parcely v intravilánu, které se nacházejí v zastavěné části obce, nebo parcely v extravilánu umístěné mimo obec. [5, s. 84]

**Základní členění pozemků dle § 9 ods. 1 zákona č. 151/1997 Sb.:**

a) stavební pozemky

- nezastavěné pozemky určené k zastavění (územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou či územním souhlasem)

- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako zastavěné plochy a nádvoří, skutečně zastavěné pozemky evidované v druhu ostatní plocha a pozemky ostatních ploch a zahrad v jednotném funkčním celku se stavbou a pozemkem zastavěné plochy
  - skutečně zastavěné pozemky
- b) zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost)
  - c) lesní pozemky (pozemky evidované v katastru nemovitostí jako lesní a také zalesněné nelesní pozemky)
  - d) vodní plochy
  - e) jiné pozemky [15, § 9]

### 1.3 STAVBY

Stavba se stane nemovitostí pouze v případě, je-li spojena se zemí pevným základem. Pokud stavba není spojena s pozemkem pevným základem, pak se jedná o věc movitou, která je na zemi pouze položena a lze ji libovolně přemísťovat (např. přenosný novinový stánek, přenosná stavební buňka nebo přenosný zahradní bazén).

Stavby s pevným spojením se zemí se obvykle evidují v katastru nemovitostí. Výjimku tvoří drobné přízemní stavby, které jsou považovány za stavby dočasného charakteru a drobné pozemní stavby (např. septik, žumpa, zemní sklep). Zvláštním druhem nemovitosti jsou podzemní stavby, které se nacházejí pod zemským povrchem a jsou s ním spojeny pevným východem. Tyto stavby se zapisují do katastru nemovitostí pouze tehdy, pokud je jejich vlastník odlišný od vlastníka pozemku. [1, s. 90-91]

Stavbou je tedy rozestavěný nebo již dokončený objekt spojený s pozemkem pevnými základy, který vznikl na základě lidské činnosti. Jde o věc nemovitou, kterou nelze obvykle přemísťovat, aniž by při tom nezanikla. Mezi nejdůležitější vlastnosti stavby patří její životnost, jež je určena jednak technickými vlastnostmi, ale také ekonomickou využitelností. Z právního hlediska lze životnost stavby omezit zejm. u staveb dočasných. [4, s. 7]

### **Základní členění staveb dle § 3 ods. 1 zákona č. 151/1997 Sb.:**

- a) stavby pozemní
  - budovy – stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory
  - venkovní úpravy
- b) stavby inženýrské a speciální pozemní (dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další speciální stavby)
- c) vodní nádrže a rybníky
- d) jiné stavby [15, § 3]

## **1.4 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ JEDNOTKY**

Mezi nemovitosti spadají kromě pozemků a staveb také bytové a nebytové jednotky, jejichž existence je definovaná zákonem o vlastnictví bytů. Nebytové jednotky se vyskytují převážně v podnikové sféře a spadají mezi ně např. obchodní plochy a kancelářské prostory.

Jednotky mohou vznikat dvěma způsoby, a to „Prohlášením vlastníka budovy“ nebo „Smlouvou o výstavbě“. Vlastník jednotky se také současně stává spoluvlastníkem společných částí budovy a většinou také pozemku pod budovou či okolo ní. [1, s. 6-7]

*„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*

*Nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytové prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.“ [14, § 2]*

## **1.5 SOUČÁST VĚCI**

*„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku.“ [13, § 120]*

Součástí věci je ve vlastnictví vlastníka věci hlavní a nemůže být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů. Nelze oddělit od věci hlavní, aniž by tato nebyla

poškozena, přičemž za poškození věci se považuje zejm. fyzické poškození, ale i snížení její ceny a estetické poškození.

Stavba není součástí pozemku, ale součástí stavby je její přístavba, nástavba, vestavba či stavební úprava. Součástí pozemku jsou zejm. trvalé porosty. [5, s. 95]

## 1.6 PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

*„Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.“ [13, § 121]*

Příslušenství věci je věcí samostatnou, která náleží stejnému vlastníku věci hlavní a je jím určena ke společnému užívání. Věc, která je příslušenstvím, sdílí také právní osud věci hlavní a převádí se spolu s ní. Pro odstranění pochybností při převodu vlastnických práv je zapotřebí příslušenství ve smlouvě vyjmenovat. Příslušenství bytu tvoří také místnosti jako například komory, šatny, apod. [5, s. 95-96]

## 2 VĚCNÁ PRÁVA

### 2.1 VLASTNICKÉ PRÁVO

Právo věc vlastnit se řadí mezi nejdůležitější majetková práva. Jeho povaha je absolutní (platí pro všechny) a je elasticke (po odpadnutí jeho omezení se obnovuje v plném rozsahu). Vlastnické právo pro všechny stejný zákonný obsah a ochranu, což vyplývá z Listiny základních práv a svobod a jednotnost. Základní úprava vlastnického práva se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Každému vlastníkovi věci přísluší souhrn konkrétních oprávnění, který se běžně označuje jako tzv. vlastnická triáda:

- a) právo věc užívat a požívat její plody a užitky
- b) právo s věcí disponovat
- c) právo věc držet

Právo věc užívat a požívat její plody a užitky opravňuje vlastníka věci využívat užité vlastnosti věci a získávat její přírůstky. Právo s věcí disponovat jejímu vlastníkovi umožňuje rozhodovat o jejím právním osudu (např. převod vlastnických práv, pronájem), vyjadřuje tedy její směnnou hodnotu. Právo věc držet pak představuje faktickou moc jejího vlastníka, který ji tak může věc nejenom užívat a používat, ale také s ní disponovat dle vlastního uvážení.

Vlastnictví však kromě práv nese také určité povinnosti, které musí každý vlastník dodržovat. Mezi tyto povinnosti patří respektovat zákaz zneužití vlastnického práva vůči právům jiných osob, zákaz rozporu se zákonem chráněnými veřejnými zájmy, jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu, ani životní prostředí.

*„Vlastnické právo může být omezeno jen se souhlasem vlastníka, jinak jen na základě zákona, a to především ve veřejném zájmu.“* [2, s. 31-32]

## **2.2 VĚCNÁ PRÁVA K CIZÍ VĚCI**

Věcná práva k cizí věci patří do skupiny věcných práv, jež představují určitá práva pro oprávněného k věci, která je ve vlastnictví jiného vlastníka. Jedná se o soubor právních institutů s různými funkcemi:

- a) věcná břemena – omezují vlastníka nemovitosti, který je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat, ve prospěch jiného subjektu
- b) zástavní právo – slouží k zajištění pohledávky, v případě jejího nesplnění je věřitel oprávněn uspokojit svou pohledávku zástavou
- c) předkupní právo – zajišťuje přednostní postavení oprávněného pro nabytí předmětu předkupního práva v případě jeho převodu [2, s. 70-84]

## **2.3 NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA**

Nabytí vlastnického práva k věci může nastat několika možnými právními způsoby. Mezi základní členění způsobu nabytí patří původní nabytí (zhotovení nové věci, konfiskace, separace, apod.) a odvození nabytí (směna, koupě, prodej, darování, dědění, apod.). Dále lze rozlišit převod a přechod vlastnického práva. Při převodu vlastnických práv dochází k převodu na základě svobodné vůle vlastníka, při přechodu vlastnických práv dochází k nabytí z důvodu jiných právních skutečností (proti vůli vlastníka). Vlastnictví lze obecně nabýt na základě následujících titulů:

- a) smlouvou (kupní, směnnou, darovací, atd.) – při převodu věci movité se nabývá vlastnické právo převzetím, převádí-li se nemovitost, nabývá se vlastnické právo vkladem do katastru nemovitostí
- b) děděním – k přechodu vlastnického práva na dědice dochází okamžikem smrti zůstavitele
- c) rozhodnutím státního orgánu (soud, pozemkový úřad, stavební úřad, atd.) – vlastnictví je nabyto dnem určeným v rozhodnutí příslušného orgánu

- d) na základě jiných skutečností stanovených zákonem – přírůstkem k věci, vydržením, zpracováním, nabývacím titulem

## **2.4 ZÁNÍK VLASTNICKÉHO PRÁVA**

K zániku vlastnických práv k věci také může dojít na základě různých právních skutečností. Zánik vlastnických práv lze třídit na absolutní, kdy vlastnické právo zaniká, aniž by jej nabyl někdo jiný (demolice stavby, spotřebování) a na relativní, kdy právo zaniká vůči původnímu vlastníkovi a současně vzniká novému. Dle způsobu zániku vlastnictví k věci můžeme rozlišovat zánik:

- a) na základě projevu vůle dosavadního vlastníka (smlouvou, opuštěním věci, zničením věci, spotřebováním)
- b) nezávisle na vůli dosavadního vlastníka (zánik věci, ztrátou věci, smrtí vlastníka, vydržením, rozhodnutím státního orgánu) [1, s. 16-20]

## **2.5 SPOLUVLASTNICTVÍ**

Právo věc vlastnit může náležet jednomu subjektu nebo více subjektům společně, aniž by tato věc musela být fyzicky rozdělena. Jedná se o tzv. spoluvlastnictví věci, kde všichni vlastníci jsou považováni za jediného vlastníka věci se stejnými právy a povinnostmi, jako je tomu v případě výlučného vlastnictví jednou osobou.

Spoluvlastnictví lze rozlišit podle své povahy na:

- ideální – spoluvlastníkům nepřísluší žádná reálně určená část věci
- reálné – spoluvlastníkům přísluší právo k přesně vymezené části věci

Podle vymezení podílů se spoluvlastnictví dělí na:

- podílové – každému spoluvlastníkovi je vymezen podíl vyjadřující míru podílení se na právech a povinnostech společné věci
- bezpodílové – společné jmění manželů [1, s. 21]

## **2.6 BYTOVÉ VLASTNICTVÍ**

Vlastnictví bytových a nebytových jednotek patří mezi speciální typ spoluvlastnictví budovy. Byty a nebytové prostory fakticky tvoří neoddělitelnou část budovy, a proto vyžadují omezení zákonného vlastnictví ve větším rozsahu, s ohledem na nutnost hospodaření s domem jako celkem.

Vznik bytového vlastnictví může nastat vlivem různých právních skutečností. Jedním ze způsobů vzniku bytového vlastnictví je klasický vznik vlastnického práva. Další způsoby vzniku bytového vlastnictví vychází z jeho zvláštní povahy. Jedná se především o následující dva způsoby vzniku:

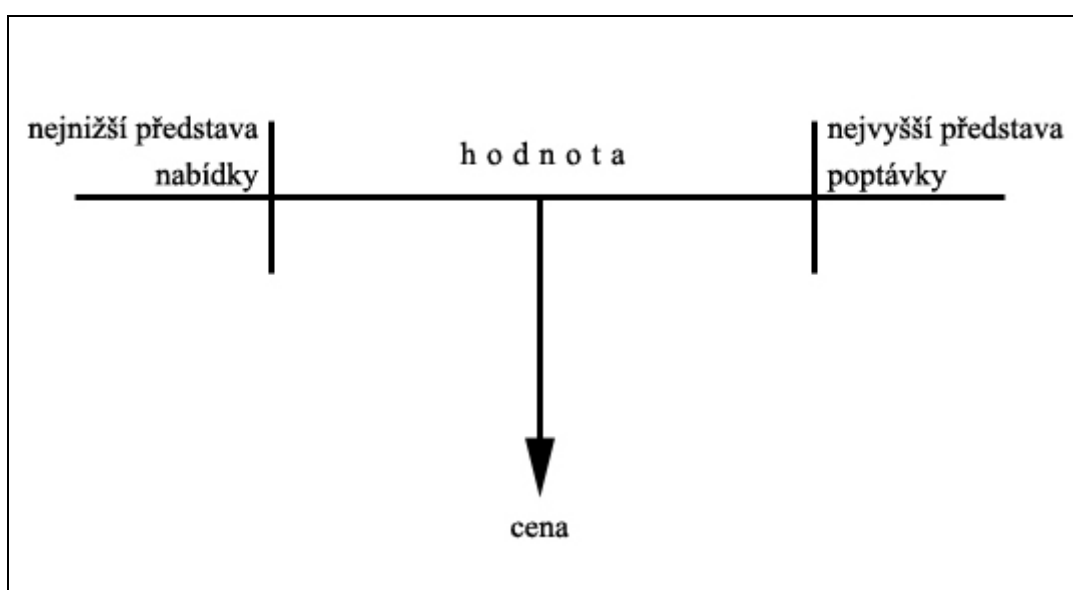
- prohlášením vlastníka budovy a převodem první jednotky
- smlouvou o výstavbě [2, s. 55]

*„Vlastnictví jednotky spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vzniká vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona.*

*Vlastnictví jednotky může vzniknout rovněž na základě dohody spoluvlastníků budovy nebo rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy nebo na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů.“ [14, § 5]*

### 3 CENA A HODNOTA

Pojmy cena a hodnota se v českém jazyce často zaměňují a navzájem nahrazují. Pojem stanovení ceny či ohodnocování se pak běžně používají pro stanovení ceny i pro určení hodnoty. Tomuto faktu přispívá také naše legislativa, která používá pro pojem hodnota název cena zjištěná a jednotlivé typy hodnot jako nákladová, výnosová, porovnávací, tržní, apod., nazývá cena nákladová, cena výnosová, cena porovnávací a cena tržní. Tato záměna pojmů cena a hodnota pak v praxi může způsobovat jistá nedorozumění, a proto je zapotřebí tyto pojmy rozlišovat.



Obr. č. 1 – Vztah ceny a hodnoty [10]

## 3.1 CENA

Jedná se o požadovanou, nabízenou či skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Skutečná sjednaná cena se však může lišit od hodnoty přiřazované jiným kupujícím, a to z důvodu finančního omezení, motivace či vlivů zvláštní oblíby.

Cena se tedy vztahuje k určité transakci na trhu statků a služeb a představuje určitou realitu, která na daném trhu existovala nebo existuje, bez ohledu na to, zda byla či nebyla zveřejněna. Pojem cena lze použít také pro předpověď budoucího vývoje trhu. Sjednaná a skutečně zaplacená cena se stanovuje dohodou mezi kupujícím a prodávajícím a představuje stav, kdy je nabídka s poptávkou v rovnováze. [7, s. 16-17]

Pro ocenění majetku zavádí zákon o cenách pojem cena jako peněžní částka, která je:

- a) sjednaná při nákupu a prodeji
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji [7, s. 9]

### 3.1.1 Cena smluvní (sjednaná)

*„Cena smluvní je výsledkem dohody mezi prodávajícím a kupujícím, o její výši nebo o způsobu, jakým bude vytvořena. Vše však platí za podmínky, že je dostatečně obecně znám nebo určen způsob její tvorby.“* [6, s. 17]

*„Dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu dostatečně určuje. Dohoda o ceně vznikne také tím, že kupující zaplatí bezprostředně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu ve výši požadované prodávajícím. Proávající ani kupující nesmí zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch.“* [16, § 2]

### 3.1.2 Cena zjištěná

Cena stanovená podle zvláštního právního předpisu (cena administrativní), kterým je v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zák. č. 237/2004 Sb., zák. č. 257/2004 Sb., zák. č. 296/2007 Sb., zák. č. 188/2011 Sb., zák. č. 350/2012 Sb. a vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb., vyhl. č. 460/2009 Sb., vyhl. č. 364/2010 Sb., vyhl. č. 387/2011 Sb. a vyhl. č. 450/2012 Sb.. Zákon o oceňování majetku stanoví obecné způsoby ocenění statků a služeb, přičemž vymezuje pouze základní pojmy, způsoby a principy ocenění a v podrobnostech se odkazuje na prováděcí předpis (vyhlášku).



Tvorba ceny je zde pevně stanovena výše uvedenými legislativními předpisy a měla by mít jednoznačný výklad. Zpracovatel ocenění se těmito předpisy proto musí striktně řídit a zjištěná cena by proto měla být jednoznačná. [9, č. 5, d. 2, s. 3-4]

## **3.2 HODNOTA**

Pojem hodnota se používá při oceňování statku či služby a představuje peněžitou částku, která by mohla být zaplácena při prodeji daného majetku nebo ekonomický přínos z vlastnictví daného majetku. Její výše se stanovuje na základě kvantifikace užítku z pohledu konkrétního užítku (kupující, stát, zástavní věřitel, atd.) nebo skupiny subjektů (vlastníka a potencionálních vlastníků, nájemce a potencionálních zájemců, atd.). Hodnotu lze obecně vyjádřit následující definicí:

*„Hodnota je peněžitá částka, která z hlediska vymezeného zájmu o objekt vyjadřuje kvantifikovaný projev objektu ve prospěch určitého subjektu nebo skupiny subjektů.“* [7, s. 17]

Vzhledem k tomu, že každému subjektu může vzniknout z dané věci jiný užitek, rozlišujeme několik typů hodnot, které však mohou i nemusí dosahovat dosažitelné ceny na konkrétním trhu. [7, s. 17]

### **3.2.1 Tržní hodnota (cena obvyklá)**

Je to taková cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo podobného majetku ke dni ocenění. Zohledňují se při tom všechny okolnosti na ni působící, nezahrnují se do ní vlivy mimořádných okolností trhu, osobní poměry prodávajících a kupujících ani vliv zvláštní obliby. Do mimořádných okolností trhu spadají např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího či důsledky přírodních a jiných kalamit. Osobní poměry jsou vztahy majetkové, rodinné a jiné vztahy mezi smluvními stranami. Zvláštní oblibou je specifická hodnota přiřazovaná majetku, která vyplývá z osobního vztahu k němu. [15, § 2]

### **3.2.2 Historická hodnota (cena pořizovací)**

*„Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména u staveb. Cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.“* [1, s. 72]

### **3.2.3 Reprodukční hodnota**

Jde o hodnotu, za kterou by bylo možno pořídit stejnou nebo porovnatelnou novou věc v době ocenění. Reprodukční hodnota není snížena o patřičné opotřebení způsobené užíváním

věci v čase, z tohoto důvodu může sloužit jako určitý mezivýsledek při stanovování tržní hodnoty nemovitosti. U staveb se reprodukční hodnota vypočítává poměrně složitým, avšak velmi přesným, způsobem rozpočtování podle jednotlivých položek. Jednou z možností zjednodušení výpočtu této ceny je určení na základě metody agregovaných položek, která sdružuje hned několik položek najednou. V praxi je nejčastěji používanou metodou výpočet technicko-hospodářských ukazatelů (THU). Tato metoda je založena na přepočtu stavby na jednu měrnou jednotku, která se potom ocení. Obvykle se jako měrná jednotka používá 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné/podlahové plochy objektu. [6, s. 16]

### **3.2.4 Věcná hodnota (časová cena)**

*„Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“ [1, s. 72]*

Jedná se o hodnotu zjištěnou náladovým způsobem.

### **3.2.5 Výnosová hodnota**

Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku) se zjišťuje u nemovitostí z dosaženého či dosažitelného ročního nájemného, sníženého o náklady na roční provoz. Tyto náklady zahrnují odpisy, správu nemovitosti, údržbu nemovitosti, daň z nemovitosti, pojistné, atd.

Počítá se i při nestálé výši příjmů jako součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. [1, s. 72]

### **3.2.6 Porovnávací hodnota**

Hodnota stanovená na základě porovnání cen obdobných nemovitostí realizovaných nebo nabízených na trhu v místě a čase. Je však zapotřebí zohlednit jejich případné odlišnosti a faktor času. [6, s. 16]

## **4 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ**

### **4.1 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU OBECNĚ**

Oceňování chápeme jako postup přiřazování hodnoty oceňovanému majetku. Míru přesnosti tohoto postupu udává potřeba, podmínky a účel ocenění. Postup ocenění je svobodnou volbou odhadce majetku. Výjimku tvoří účelová a legislativně stanovená ocenění určená pro daňovou politiku státu a další případy odpovídající Ústavě České republiky.

Při oceňování je zapotřebí přesně vymezit patřičná ustanovení, jako jsou účel ocenění a datum, ke kterému je ocenění provedeno, přičemž účelem je všeobecně stanovit hodnotu majetku. Oceňování je vždy provedeno na žádost klienta.

Výsledkem ocenění je celková hodnota oceňovaného majetku, stanovená specialistou na oceňování, kterým je znalec či odhadce, v písemné podobě. Závěrečná zpráva (posudek, odhad) je vydávána vždy ve stejné struktuře libovolnou formou provedení. Lze například vyhotovit zkrácený náhled na cenu oceňovaného majetku, ale také kompletní znalecký posudek nebo odhad určený pro bankovní domy za účelem získání úvěru. [11, s. 28]

## 4.2 DŮVODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Důvodů pro provedení ocenění existuje celá řada, mezi nejčastější patří např.:

- a) **Převod vlastnictví** – pomoc při sjednávání nabídkové či poptávkové ceny, pomoc při stanovení ceny sjednané při prodeji, určení hodnot majetku při reorganizaci nebo fúzi podniku.
- b) **Financování úvěru** – odhad zástavní hodnoty jistiny nabízené při žádosti o úvěr, poskytnutí informací investorovi vkládajícímu své finanční prostředky do hypotečních zástavních listů a bankovních obligací, vytvoření základy pro rozhodování v oblasti zajištění úvěrů.
- c) **Kompensace obviněným z rozhodnutí soudu** – odhad tržní hodnoty majetku jako celku před provedením škody/ po jeho poškození, odhad škoda vzniklých na majetku.
- d) **Účetní záležitosti** – ocenění hmotného a nehmotného majetku společnosti, přecenění aktiv podniku.
- e) **Daňové záležitosti** – zjištění základu daně z převodu majetku, daně darovací a daně dědické.
- f) **Poradenství při investičním rozhodování** – stanovení výnosnosti investic, určení základu pro výpočet splátkového kalendáře, odhad likvidační hodnoty při nuceném prodeji, průzkum trhu, odhalení nabídkových a poptávkových trendů. [11, s. 28-29]

## 4.3 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Pro provedení ocenění nemovitosti předkládá její vlastník odhadci řadu dokumentů, které se na ni vážou, patří mezi ně především:

- **výpis z katastru nemovitostí** – neměl by být starší než 3 měsíce, aby informace v něm obsažené byly aktuální, lze použít i starší, pokud za tuto dobu nebyla provedena žádná změna. Tyto informace je možné kdykoli zkontrolovat na internetových stránkách katastru nemovitostí na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz),
- **kopie katastrální mapy** – jde o výřez příslušné katastrální mapy daného katastrálního území v určitém měřítku s vyznačenými pozemky, stejně jako u výpisu z katastru nemovitostí je vyžadováno, aby byla aktuální, nejlépe ve stáří do 3 měsíců,
- **výpis z pozemkové knihy** – vyžaduje se pro zjištění stáří u starších staveb, které lze případně zjistit i na obecním nebo městském úřadě či magistrátu na odboru vnitřních věcí v případě, že si vedou evidenci nemovitostí s archívem,
- **cenová mapa stavebních pozemků** – pouze však, pokud byla v dané obci či městě vyhotovena a jestli je stále aktuální. V současnosti má cenovou mapu ještě cca 11 obcí a měst v ČR a jsou přístupné na portále [www.cenovemapy.cz](http://www.cenovemapy.cz),
- **výkresová dokumentace** – zakreslení skutečného stavu stavby, nejlépe ověřená příslušným stavebním úřadem,
- **stavebně právní dokumentace** – kam patří územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, apod.,
- **nájemní smlouvy,**
- **pasport nemovitosti,**
- **příznání k dani z nemovitostí,**
- **pojistné smlouvy** – pojištění nemovitosti, domácnosti a odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti,
- **smlouvy o správě nemovitosti,**
- **smlouvy o službách** – opravy, údržba a provoz nemovitosti,
- **výsledky místního šetření** – skutečnosti zjištěné na místě samém odhadcem osobně, za pomoci nestranného pomocníka,
- **literární zdroje** – odborná literatura, normy, předpisy, odborné časopisy, katalogy cen, atd.,

- **obsah spisu** – výpovědi svědků a účastníků, fotografie dřívějšího stavu. Především u soudních sporů.
- **databáze informací** – vlastní databáze s cenami nemovitostí, atd. [3, s. 61]

#### 4.4 HISTORIE OCEŇOVÁNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Před rokem 1989 u nás bylo upřednostňováno ocenění administrativní cenou stanovenou podle platné cenové vyhlášky. Současně už existovala i cena tržní (obvyklá), ta však byla regulována na úroveň administrativní ceny, která představovala maximální možnou cenu nemovitostí, což bylo ošetřeno i příslušným právním předpisem. Tato cena však byla ve většině případů podhodnocená, a proto cena administrativní zpravidla odpovídala ceně obvyklé.

Od roku 1990 nastalo postupné uvolňování regulace tržních cen až po úplné uvolnění v dnešní době. Tímto vývojem tržní oceňování nabývalo na významu a dnes již tvoří objektivní způsob stanovení reálné tržní hodnoty nemovitosti, která je důležitá pro sjednání výše kupní ceny, k rovnému vypořádání spoluvlastnictví nebo pro určení zástavní hodnoty pro úvěrové ručení nemovitostí.

V současnosti v Česku neexistuje jednotný informační systém, který by obsahoval informace o skutečných kupních cenách nemovitostí. K dispozici je sice několik databází soukromých firem, tyto však obvykle obsahují pouze omezené množství dat, která navíc velmi rychle zastarávají a je zapotřebí je neustále aktualizovat. [6, s. 72]

#### 4.5 STANOVENÍ HODNOTY

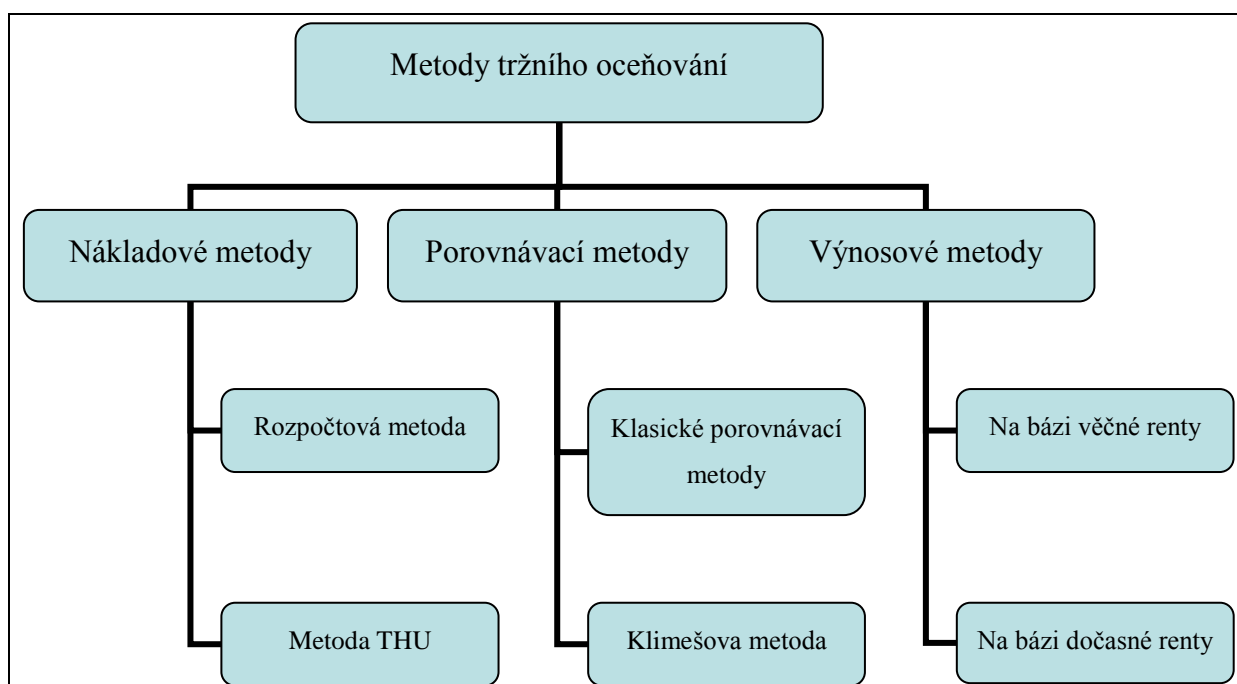
Hodnota nemovitosti se zjišťuje dvěma možnými cestami – tržním a administrativním způsobem ocenění. Tržním způsobem se stanovuje tržní hodnota majetku a administrativním, prováděným podle platné oceňovací vyhlášky Ministerstva financí České republiky, se určuje cena nemovitosti obvykle pro daňové účely.

Tržní přístup ocenění se zásadně liší od administrativního ocenění. Jedná se o tvůrčí a systematický proces spočívající zejm. v hledání a analyzování informací, a proto klade vyšší nároky na odhadce.

Základem ocenění je především důkladná znalost oceňovaného objektu, která dává předpoklad objektivního posouzení. Mimo to je však i velmi důležitý dokonalý přehled na trhu nemovitostí, orientace v daném segmentu trhu, znalost konkurenčního prostředí, vztahu nabídky a poptávky v místě, předpokládaných rizik a sledování aktuálních trendů, jejich

změn, ekonomických, sociálně-demografických a politicko-správních vlivů a jiných cenotvorných faktorů, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitosti.

Oceňování založené na tržním způsobu nemá žádná oficiální omezení regulující cenu, ani stanovenou metodiku ocenění, jediným jeho omezením je fungování trhu jako takového. Záleží tedy pouze na svobodné vůli odhadce a jeho úvaze, jak bude ocenění provádět. Tyto hranice si však může stanovit příjemce ocenění, jenž může vyžadovat konkrétní metody či postupy zjišťování hodnoty. Zpravidla je tomu tak v případě ocenění pro bankovní domy. Některé metody tržního oceňování zobrazuje následující tabulka. [6, s. 69-71]



Obr. č. 2 – Metody tržního oceňování [6, s. 71]

Zásadní informací je, že odhadce stanovuje pouze hodnotu nemovitostí, nikoli jejich cenu. Skutečnou cenu určuje pouze trh nemovitostí a je dána vzájemným vztahem nabídky a poptávky. Úkolem znalce provádějícího ocenění je tedy zvolit vhodnou metodu ocenění, která pomocí hodnototvorných faktorů dokáže co nejpřesněji stanovit tržní hodnotu nemovitosti ke dni ocenění. [6, s. 73]

#### 4.6 METODY TRŽNÍHO OCEŇOVÁNÍ

Při tržním oceňování nemovitostí se nejčastěji používají následující metody:

- **nákladový způsob ocenění** (stanovení věčné hodnoty),
- **porovnávací způsob ocenění**,
- **výnosový způsob ocenění**. [6, s. 73]

#### **4.6.1 Nákladový způsob ocenění**

Ocenění nákladovou metodou představuje náklady na pořízení stavby snižené o opotřebení s přihlédnutím k funkčním a ekonomickým nedostatkům.

Předpokládané náklady na provedení oceňované stavby vycházejí ze stavebních nákladů na novostavbu s podobnými technickými a funkčními parametry, snižené o příslušné znehodnocení. Při stanovování předpokládaných nákladů na realizaci stavby se vychází z různých dat, dle použité metody. [9, č. 5, d. 3, k. 2, s. 1]

##### ***Metoda položkového rozpočtu***

Jde o nejpracnější, nejpřesnější a nejpodrobnější nákladovou metodu ocenění. Rozlišuje jednotlivé konstrukce stavby podle druhu a objemu na stavbě. Zjištěné výměry se následně vynásobí jednotkovou cenou uvedenou v katalogu cen stavebních prací. Nejčastěji se k tomu využívá ceník vypracovaný společností ÚRS Praha, a.s.. Výsledná reprodukční cena stavby se skládá z jednotlivých cen všech konstrukčních druhů.

Tuto metodu lze však použít pouze tehdy, pokud je podrobně známo konstrukční složení oceňované stavby, tedy pouze u staveb nově budovaných či tam, kde je provedena podrobná stavebně-technická dokumentace s uvedenými stavebními materiály, a to zejm. konstrukcí zakrytých.

##### ***Metoda agregovaných položek***

Smyslem této metody je sloučení několika rozpočtových položek do jedné agregované položky, která tvoří ucelenou konstrukci. Například v agregované položce základových pasů je již obsazeno i bednění, výztuž a odbednění. Výsledkem je rychlé, snadné a současně i poměrně přesné ocenění.

Specializované oceňovací programy umožňují tvořit a ukládat agregované položky pro budoucí použití. Mezi specifické systémy agregovaných položek patří metodika firmy A-consult plus, s.r.o., která využívá osvědčené postupy ze stopcen a zahraničních metodik.

##### ***Metoda technicko hospodářských ukazatelů***

Propočet ceny pomocí THU je mezi odhadci velmi oblíbená metoda nákladového ocenění, je totiž jednodušší, ale také méně přesná než jiné metody.

Vychází z výměry celé stavby, kterou představuje zastavěná plocha nebo obestavěný prostor a ta je následně vynásobena jednotkovou cenou dle katalogu technicko-hospodářských ukazatelů. Výsledkem je opět reprodukční cena stavby.

Jednotková cena je získávána srovnáním s již realizovanými stavbami a jejich pořizovacími cenami. Jednotková cena z dřívějších let se přepočítává pomocí indexů.

Pro zjištění jednotkových cen se nejčastěji využívá katalogů nazvaných „Rozpočtové ukazatele stavebních objektů“ vydávaných ÚRS Praha, a.s.. [1, s. 75-76]

#### **4.6.2 Porovnávací způsob ocenění**

Způsob ocenění na bázi porovnání je založený na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovitosti se skutečnými kupními cenami podobných nemovitostí. Výsledkem je zjištění tzv. porovnávací hodnoty. Základní myšlenkou porovnávacího způsobu ocenění je předpokládaná souvislost hledané tržní hodnoty s porovnatelnými cenami nemovitostí, které byly skutečně zrealizovány na trhu. Spolehlivost této metody ocenění postupně klesá s dalšími odlišnostmi mezi oceňovanou nemovitostí a porovnatelnými vzorky. Porovnávací způsob ocenění odráží aktuální situaci na trhu a vychází ze vzájemného vztahu nabídky a poptávky. Nabídku zde představují nemovitosti určené k prodeji či již prodané nemovitosti a poptávku tvoří kupující. Odhad tržní hodnoty nemovitosti, určený porovnávací metodou ocenění, musí být založený na kvalitní a podrobné analýze trhu.

Na porovnávací hodnotu nemovitosti působí také vnější faktory ovlivňující cenu nemovitosti. Jde o obecné externí vlivy (ekonomický růst a deprese), regionální vlivy, externality, dopravní dostupnost, dopravní obslužnost, životní prostředí, výhled, infrastruktura a služby v okolí, bezpečnost a ochrana, státní regulační opatření, atd. Pro ocenění je důležité tyto vlivy promítnout při stanovení porovnávací hodnoty a nesmíme opomenout ani potencionální hrozby a příležitosti. Výsledná porovnávací metoda je objektivní pouze tehdy, pokud jsou splněny následující podmínky:

- srovnatelnost oceňované nemovitosti a porovnatelných vzorků,
- aktuálnost informací o porovnatelných nemovitostech,
- dostatečný počet realizovaných obchodů
- rovné podmínky (účastníci, tržní segment, oblast)

Postup použití přístupu ocenění porovnávací metodou se skládá ze tří základních po sobě jdoucích etap:

1. Přípravná fáze – sběr informací
2. Porovnávací fáze – výběr vhodných vzorků, volba jednotného způsobu porovnání, charakterizování odlišností, použití porovnávací analýzy

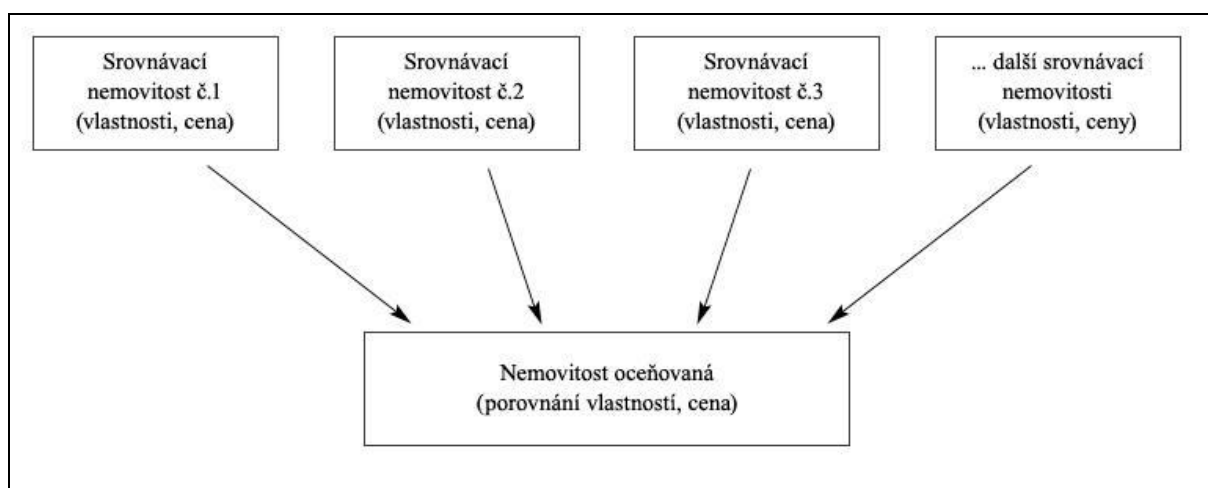


### 3. Závěrečná fáze – vyhodnocení zjištěných výsledků

Základním předpokladem pro použitelnost porovnávací metody je dostatek dostupných informací o prodejních či nabídkových cenách obdobných nemovitostí. Kromě cen je zapotřebí mít k dispozici také celou řadu dalších informací o porovnatelných nemovitostech, jako jsou podmínky obchodu a podstatné vlastnosti těchto nemovitostí s vlivem na jejich cenu. Tyto informace je možné získávat buď přímo od účastníků obchodu nebo zprostředkovaně od dalších účastníků trhu (realitní kanceláře, novinová inzerce, webové stránky realitních serverů, atd). Ve většině případů se jedná o nabídkové ceny značně ovlivněné představami prodávajících o možné kupní ceně. Dalším zdrojem informací mohou být specializované agentury zabývající se sběrem dat o obchodech s nemovitostmi nebo také katastrální úřady. [9, č. 5, d. 3, k. 3, s. 1-2]

#### ***Metoda přímého porovnání***

Hodnota oceňované nemovitosti je stanovena na základě přímého porovnání s porovnatelnými vzorky nemovitostí. Každá porovnatelná nemovitost je pomocí indexu ohodnocena vzhledem k oceňované nemovitosti, jejíž výsledná cena je potom určena aritmetickým průměrem. Hodnota nemovitosti stanovená metodou přímého porovnání je tedy zjištěna porovnáním s konkrétní prodanou či nabízenou nemovitostí. Běžně se provádí porovnání také s několika srovnatelnými nemovitostmi, tento způsob však může nést riziko bezpečnosti ceny vzorku. Ceny porovnatelných nemovitostí mohou být váženy podle míry odlišnosti od oceňované nemovitosti. [6, s. 85]

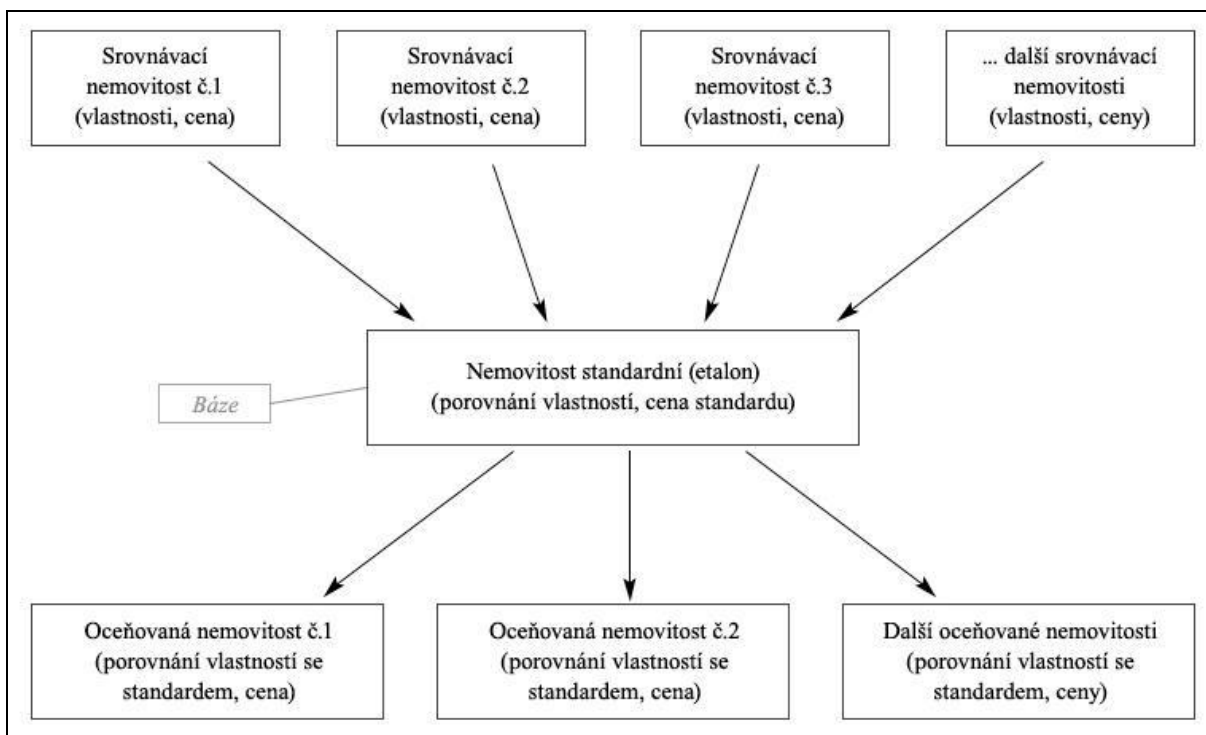


Obr. č. 3 – Metod přímého porovnání [3, s. 328]

#### ***Metoda nepřímého porovnání***

Oceňovaná nemovitost je porovnávána pouze s jedním standardním objektem s určitými vlastnostmi. Cena tohoto standardního objektu je dána sběrem a vyhodnocení

většího počtu cen nemovitostí. Celý tento mechanismus je založen na kvalitě zprůměrování charakteristik jednotlivých nemovitostí, riziko je zde zmírněno rozložením v rámci průměru. Výhodou metody nepřímého porovnání je její univerzální použití, jelikož vytěsňuje externí vlivy a umožňuje proto využití ve více případech. Největším problémem je však stanovení průměrného standardu, ze kterého se dále vychází. [6, s. 85]



Obr. č. 4 – Metoda nepřímého porovnání [3, s. 329]

### ***Podklady pro cenové porovnání***

Důležitým podkladem pro oceňování porovnávacím způsobem jsou informace o skutečně dosažených kupních cenách nemovitostí. Tyto údaje jsou však ve skutečnosti velmi těžko získatelné a mohou být také zkreslené. Mezi možné způsoby zkreslení patří:

- prodej mezi osobami v příbuzenském vztahu,
- prodej mezi spřízněnými právníckými osobami,
- fiktivní prodej pro legalizaci špinavých peněz,
- smyšlený prodej fyzické osobě za nepřiměřeně vysokou cenu za účelem rozdělení zisku.

Vzhledem ke snížené dostupnosti skutečných kupních cen patří mezi alternativní zdroj informací nabídkové ceny realitních kanceláří. Jedná se však pouze o cenu požadovanou, skutečná kupní cena je proto obvykle nižší. Pokud je požadovaná cena příliš vysoká, pak je prodávající nucen postupně slevovat ze svých požadavků a snižovat nabídkovou cenu. Za

cenu obvyklou lze považovat částku, za kterou byla nemovitost inzerována bezprostředně před jejím stažením z realitní nabídky. Pro přesné stanovení tržní hodnoty nemovitosti je třeba získat co nejvíce informací o co nejvíce podobných nemovitostech. [3, s. 338]

#### **4.6.3 Výnosový způsob ocenění**

Ocenění výnosovým způsobem představuje pohled na nemovitost jako na ekonomický subjekt, který je zdrojem příjmů z pronájmu. Je dána velikostí kapitálu, jenž by se musel uložit na danou úrokovou míru, aby v budoucnu umožňoval vyplacení stejných částek, jako je možný příjem z pronájmu konkrétní nemovitosti.

*„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“*

Výpočet se provádí součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Takto vypočítanou částku je zapotřebí uložit, aby nám v budoucnu přinesla předpokládaný výnos.

Jedná se tedy o takovou jistinu, kterou je nutno při současných úrokových sazbách uložit do peněžní instituce, aby v budoucnu přinášela pravidelně stejné částky, jako jsou předpokládané výnosy z pronájmu dané nemovitosti. [3, s. 267-268]

#### ***Výnosová hodnota s věčnou rentou***

Východiskem je konstantní předpokládaný čistý příjem z nemovitosti, popř. jeho pravidelný nárůst o stejnou částku.

Nejprve se zjišťuje celkový dosažitelný příjem z pronájmu dané nemovitostí, který tvoří součet všech možných pronájmů této nemovitosti. Tyto výnosy se nazývají čisté nájemné a není v nich zahrnuto DPH a platby za služby spojené s užíváním těchto prostor.

Pro ocenění lze použít aktuální nájemné dle nájemní smlouvy pouze v případě, že zcela odpovídá obvyklému nájemnému v místě. Nelze tedy použít takové nájemné, které je příliš nízké nebo naopak příliš vysoké, nýbrž pouze takové, které je stejné jako obvyklé nájemné.

Dále je zapotřebí identifikovat a kvantifikovat nájemné spojené s provozem nemovitosti. Jedná se zejména o provozní náklady, správní náklady, náklady na opravy a údržbu, náklady na amortizaci a odhad ztát z odpadlého nájemného.

Čistý roční výnos se vypočítá jako rozdíl čistého ročního nájemného a nákladů spojených s provozem nemovitosti. Zjištěná částka představuje pro majitele budoucí

pravidelný zisk z nemovitosti, a ten je proto nutno převést na současnou cenu. Tento výpočet se provádí pomocí následujícího vzorce. [6, s. 102]

$$\text{současná hodnota} = \frac{\text{čistý roční výnos}}{\text{výnosová míra}}$$

### ***Výnosová hodnota s dočasnou rentou***

Při výnosovém oceňování s dočasnou rentou je užitek z nemovitosti limitován ekonomickou životností nemovitosti. Ta vychází především z technické životnosti stavby, ale také ze struktury poptávaných ploch na trhu nemovitostí. Je však zapotřebí od sebe oddělit příjem ze stavby, která má omezenou životnost a příjem z pozemku, jehož životnost je neomezená.

Výnosová hodnota s dočasnou rentou se vypočítá obdobně jako výnosová hodnota s věčnou rentou. Stanoví se čisté roční nájemné, od kterého se odečtou náklady na provoz nemovitosti. Do těchto nákladů již však není započítána amortizace (opotřebení), tak jak tomu bylo u věčné renty. Provozní zisk se nazývá čistý roční výnos. Od této částky je zapotřebí odečíst část připadající na pozemek. Zbývající část výnosů připadající na stavbu se opět převede na současnou hodnotu. Celková hodnota stavby se vypočítá pomocí příslušného vzorce, který zohledňuje její omezenou životnost. K výnosové hodnotě stavby se na závěr přičte současná hodnota nájemného z pozemku a výsledná suma pak představuje výnosovou hodnotu nemovitostí. [6, s. 100-104]

### **4.6.4 Tržní ocenění bytu**

Ocenění bytu se řadí mezi nejčastější prováděná tržní ocenění v současnosti. Od ocenění ostatních typů nemovitostí se však v mnoha ohledech liší.

- klíčovou metodou ocenění bytu je porovnávací způsob,
- výnosová hodnota lze objektivně určit pouze při oceňování bytů umístěných ve větších městech, jelikož v menších městech a obcích neexistuje dostatek porovnatelných pronájmů,
- nákladové ocenění bytových jednotek se provádí obvykle u rozestavěných staveb, jelikož u starších bytů není objektivní,
- neprovádí se samostatné ocenění pozemku, je však zapotřebí zohlednit podíl na pozemku v celkové hodnotě bytu,

- stejným způsobem se potupuje i v případě vedlejších staveb a venkovních úprav,
- do hodnoty bytu je třeba zohlednit i příslušenství mimo byt (sklepy, sklepní kóje, vymezené místo na půdě) a také možnost využívat společné prostrou domu (zahrada, bazén, fitness),

zvláštní skupinou jsou družstevní byty a donedávna také jednotky podléhající režimu regulovaného nájemného. [8, s. 46]

## **4.7 OCEŇOVÁNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU**

Administrativní cena nemovitosti je cena zjištěná dle platného cenového předpisu. Cenovým předpisem se rozumí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. s účinností od 1.1.2013 (dále jen oceňovací vyhláška).

Zákon o oceňování majetku má obecnou povahu. Jsou v něm uvedeny základní způsoby ocenění majetku, práv a služeb. Vymezuje základní pojmy, způsoby a principy oceňování. U některých taxativně vyjmenovaných ustanoveních odkazuje na prováděcí předpis. Postup při oceňování staveb a pozemků je uveden v aktuálním znění vyhlášky.

Nejčastěji se administrativní ocenění provádí pro stanovení základu daně z převodu nemovitostí a daně darovací, pro vyčíslení odměny notáře při dědickém řízení či jako maximální cena při výkupu majetku do vlastnictví státu.

### **4.7.1 Způsoby ocenění staveb**

Aktuální prováděcí vyhláška zavádí tři možné způsoby oceňování majetku:

- nákladový způsob,
- porovnávací způsob,
- kombinace nákladového a výnosového způsobu.

#### ***Nákladový způsob ocenění***

Jde o nejstarší způsob ocenění staveb dle současných oceňovacích předpisů, který je uveden již ve vyhlášce č. 178/1994 Sb. s účinností od 1.11.1994. Ceny uvedené v této vyhlášce jsou pravidelně upravovány na současnou úroveň pomocí koeficientu změny cen stavebních prací ( $K_i$ ) a koeficientu prodejnosti ( $K_p$ ).

Nákladový způsob ocenění se použije pro zjištění ceny budovy, haly, inženýrské a speciální pozemní stavby, vedlejší stavby, studny a venkovní úpravy. Dále pro ocenění rodinného domu, rekreační chalupy, rekreačního domku, rekreační a zahrádkářské chaty, rozestavěných nebo neuvedených v příloze č. 20a. Garáže tvořící příslušenství jiné stavby neoceňované porovnávacím způsobem, nebo garáže rozestavěné. A bytu ve stavbách neuvedených v příloze č. 2 pod typem J a K, rozestavěného bytu a nebytového prostoru.

*„Cena budovy a haly se zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m<sup>3</sup> stanovenou v závislosti na účelu užití stavby a upravenou koeficienty. Tato zjištěná cena se sníží o přiměřené opotřebení. Vyhláška umožňuje pro výpočet opotřebení použít lineární metody nebo metody analytické. Při použití lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti a roční opotřebení se zjistí dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. Výpočet opotřebení analytickou metodou vychází ze stanovení celkových podílů konstrukcí a vybavení. Výsledné opotřebení se zjistí jako vážený součet opotřebení konstrukcí a vybavení. Výpočet opotřebení analytickou metodou vychází ze stanovení objemových podílů konstrukcí a vybavení a jejich předpokládaných životností.“ [9, č. 5, d. 4, k. 1, s. 1-2]*

### **Porovnávací způsob ocenění**

Při ocenění porovnávacím způsobem ocenění dle cenového předpisu se nejprve zjistí cena upravená (CU). Ta se vypočítá vynásobením indexované průměrné ceny (IPC), která se získá z přílohy č. 19 oceňovací vyhlášky č. 450/2012 Sb., a indexované průměrné ceny (IPC). Výsledná porovnávací hodnota nemovitosti je výsledkem součinu zjištěné upravené ceny a obestavěným prostorem budovy (rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, rekreační a zahrádkářská chata, garáž) nebo podlahové plochy (bytová jednotka). [9, č. 5, d. 4, k. 1, s. 2]

$$CU = IPC \times I$$

*„Index cenového porovnání se zjistí jako součin tří dílčích indexů – indexu trhu, indexu polohy a indexu konstrukce a vybavení. Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty zohledňující míru působení cenových faktorů na cenu nemovitosti jsou uvedeny v tabulkách příloh vyhlášky. Přes index trhu je možno ve zjištěné ceně stavby zohlednit rozdílné vlastnictví staveb a pozemků, popřípadě i prodej pouze části nemovitosti. Index polohy zohledňuje skutečnosti, které se uplatňují při sjednávání cen nemovitostí. V případě staveb pro rekreaci (rekreační a zahrádkářské chaty, rekreační chalupy a rekreační domky) se jedná především o atraktivitu oblasti z hlediska přírodního*

*prostředí, možnosti sportovního a rekreačního využití okolí. U staveb pro trvalé bydlení (byty, rodinné domy) má vliv na cenu především technická a občanská vybavenost obce, pracovní příležitosti a dopravní dostupnost. Uvedené skutečnosti se do ceny stavby promítají různě, záleží přitom na velikosti obce (počtu obyvatel) a na jejím významu. Stavebně technický stav stavby se zohledňuje v indexu konstrukce a vybavení v deseti kvalitativních pásmech v členění podle stáří a stavu nemovitosti (s přihlédnutím na rozsah nutných oprav).“*  
[9, č. 5, d. 4, k. 1, s. 1-2]

$$I = I_T \times I_P \times I_V$$

Například při ocenění bytu v krajském městě Zlín se hodnotí tyto znaky:

- **Trh s nemovitostmi – Index trhu ( $I_T$ )**
  1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi
  2. Vlastnictví nemovitostí
  3. Vliv právních vztahů na prodejnost
  
- **Poloha nemovitosti – Index polohy ( $I_P$ )**
  1. Poloha nemovitosti
  2. Význam lokality v obci, oblasti, okresu
  3. Okolní zástavba a životní prostředí
  4. Dopravní možnosti v okolí nemovitosti
  5. Obyvatelstvo
  6. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti
  7. Vlivy neuvedené
  
- **Konstrukce a vybavení nemovitosti – Index konstrukce a vybavení ( $I_V$ )**
  1. Typ stavby
  2. Společné části domu
  3. Příslušenství domu
  4. Umístění bytu v domě
  5. Orientace obytných místností ke světovým stranám
  6. Základní příslušenství bytu

7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem
8. Vytápění bytu
9. Vybavení jinde neuvedené
10. Stavebně-technický stav [12, příl. č. 19]

Porovnávacím způsobem ocenění se zjišťuje cena pouze předepsaných typů nemovitostí (byt v nebytovém domě, garáž, zahrádkářská a rekreační chata a rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek o obestavěném prostoru do 1 100 m<sup>3</sup>). V ceně zjištěné je zahrnuto i vybavení nemovitosti a příslušný podíl na ceně příslušenství stavby (vedlejší stavby, venkovní úpravy, studna). Pozemky se oceňují samostatně, při ocenění bytu se k ceně bytové jednotky zjištěné porovnávacím způsobem připočítává příslušný spoluvlastnický podíl na ceně pozemku. [9, č. 5, d. 4, k. 1, s. 3-4]

### ***Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění***

Tento způsob ocenění vznikl za účelem přiblížit se reálným tržním podmínkám, jelikož cena obvyklá představuje jak náklady do ní vložené, tak i výnosy z ní plynoucí. U výnosového ocenění nemovitosti je značně zjednodušen výpočet nákladů na provoz nemovitosti zavedením paušálu. Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění není stanovena pouhým aritmetickým průměrem nákladové a výnosové ceny, nýbrž s ohledem na příležitosti a hrozby jejího okolí, které mohou mít zásadní vliv na její výnosnost a tím pádem i na její prodejnost.

$$CV = N / p \times 100$$

Kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění se zjistí cena pronajatých budov a hal, a to i částečně pronajatých, a také objektů potencionálně pronajímatelných, jejichž stavebně-technický stav umožňuje pronájem. Skutečné nájemné se pro výpočet použije pouze tehdy, pokud dosahuje úrovně obvyklého nájemného v místě a čase. Nájemné za nepronajaté plochy se dopočte ve výši obvyklého nájemného. Cena nákladová (CN) do tohoto výpočtu vstupuje bez úpravy koeficientem prodejnosti  $K_p$ . Cena výnosová (CV) se zjistí podle následujícího vztahu, kde  $N$  představuje roční nájemné snížené o 40 % a popřípadě také o nájemné z pozemku jiného vlastníka či snížené o 5 % z ceny pozemku a  $p$  tvoří míru kapitalizace v % uvedenou v příloze č. 16. [9, č. 5, d. 4, k. 1, s. 4]



## **4.7.2 Způsoby ocenění pozemků**

### ***Stavební pozemky***

Ocenění stavebního pozemku, umístěného ve městě s platnou cenovou mapou, se provede podle této cenové mapy. V současnosti u nás existuje pouze několik měst s platnou cenovou mapou, mezi tyto města patří mj. Zlín, kde je cenová mapa č. 11, platná od 1. 4. 2013. Pokud však od účinnosti vydání nebo poslední aktualizace cenové mapy uplynulo více než dva roky, pak ji nelze použít pro zjištění cen pozemků v daném městě. [12, § 27]

V ostatních případech se stavební pozemky oceňují podle § 28 vyhl. č. 450/2012 Sb., tzn. základní cenou za 1 m<sup>2</sup> v závislosti na velikosti a významu obce. Tuto cenu lze ještě upravit přírážkami a srážkami (např. nepříznivé docházkové vzdálenosti, zainvestovanost inženýrskými sítěmi v místě, svažitostí pozemků s orientací na sever, nepříznivými vlivy okolí, výskytem radonu, atd.). Výsledná základní cena upravená o příslušené přírážky a srážky se na závěr vynásobí ještě koeficientem prodejnosti  $K_p$ .

Cena zahrady a ostatní plochy v jednotném funkčním celku se stavbou a stavebním pozemkem se zjistí stejně jako cena zastavěného stavebního pozemku vynásobená koeficientem 0,40.

Nestavební pozemek zahrnutý do územního plánu pro budoucí výstavbu se ocenění také stejně jako zastavěný stavební pozemek, vynásobí se však koeficientem 0,30.

### ***Zemědělské pozemky***

Zemědělskými pozemky jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu orná půda, vinice, chmelnice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost. Tyto pozemky se ocení jako zemědělské, pokud není územním nebo regulačním plánem předpokládáno jiné nezemědělské využití a také v případě, že nejsou předmětem územního či stavebního řízení. Cena je stanovena platnou oceňovací vyhláškou za 1 m<sup>2</sup> podle BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotek). Výsledná cena se upraví o příslušené přírážky a srážky (např. balvanitost, počet stožárů, atd.) a vynásobí se koeficientem prodejnosti  $K_p$ . [9, č. 5, d. 4, k. 1, s. 5-6]

### ***Jiné pozemky***

Mezi jiné pozemky se řadí pozemky komunikací, těžební pozemky, lesní pozemky, neplodná půda, neobhospodařované zemědělské pozemky a pozemky vodních ploch. Způsob ocenění těchto pozemků je uvedený v jednotlivých ustanoveních aktuální oceňovací vyhlášky.

## ***Trvalé porosty***

Trvalé porosty tvoří neoddělitelnou součást pozemků, a proto je zapotřebí je ocenit spolu s pozemky. Cenový předpis upravuje samostatně ocenění lesních porostů, ovocných a okrasných dřevin, vinné révy a chmelových rostlin. Ocenění ovocných a okrasných porostů vysázených na stavebních pozemcích ve funkčním celku s některými stavbami (rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, rekreační chata, zahrádkářská chata, byt a nebytový prostor) lze provést podílem z ceny těchto pozemků, dle jejich hustoty osázení. [12, § 42]

## **5 TRH NEMOVITOSTÍ**

*„Trh nemovitostí je součástí všeobecného tržního systému, parciálním trhem, který podléhá obecným tržním záležitostem s určitými zvláštnostmi, které jsou dány naturálně věcnými vlastnostmi nemovitostí na rozdíl od věcí movitých, snadno přemístitelných. Trh nemovitostí jako součást všeobecného tržního systému proniká a ovlivňuje všechny ostatní trhy, celou tržní soustavu a její jednotlivé prvky. Nemovitosti obsahují jak trh výrobní, tak i osobní spotřeby, zasahují do všech trhů výrobních činitelů stejně jako do trhu spotřebních předmětů.“* [11, s. 10]

Pro oceňování nemovitostí je nezbytným předpokladem dokonalá znalost trhu nemovitostí, jelikož trh nemovitostí, jako součást širších ekonomických vztahů, má spolu s technickými a právními vlastnostmi zásadní vliv na oceňování.

Stejně jako ostatní ekonomické systémy se trh nemovitostí dělí na subjekty, objekty a vzájemné vztahy mezi nimi. Subjekty představují účastníky trhu nemovitostí a objekty jsou nemovitosti a jejich vlastnická práva.

Základními dvěma subjekty na trhu nemovitostí jsou prodávající, neboli vlastníci nemovitostí, kteří je chtějí prodat a kupující, jež se chtějí vlastníky nemovitostí stát. Prodávající a kupující současně ztvárňují nabídku a poptávku trhu nemovitostí. [4, s. 25]

### **5.1 CHARAKTER TRHU NEMOVITOSTÍ**

#### **5.1.1 Poptávka po nemovitostech**

Hlavním důvodem, proč si kupující nemovitost pořizuje, je užitek, který mu tato nemovitost přinese. Takový užitek se může projevat formou **vlastní potřeby** nemovitosti pro bydlení či podnikání. Jinou alternativou se v tomto případě může stát nájem takové nemovitosti spojený s pravidelnou platbou nájemného. Nákladem je pro potencionálního kupujícího tedy kupní cena nebo nájemné. Kupující se proto musí rozhodnout, zda je pro něj

výhodnější potřebné prostory si pronajmout a minimalizovat tak své náklady, nebo zvolit koupi nemovitosti a potom maximalizovat svůj užitek. V případě fungujícího trhu nemovitostí se tak kupní cena a nájemné stávají faktorem ovlivňující poptávku po nemovitostech.

Dalším typem užitku z nemovitosti je **očekávaný příjem** z jejího vlastnictví. Nákup nemovitosti za tímto účelem má charakter investování a příjmy představují výnosy z jejího pronájmu. Tato forma investování je poměrně dlouhodobou záležitostí vykoupenou nízkou mírou rizika. Vliv na poptávku po nemovitostech v tomto případě přináší výše výnosů z pronájmu v kombinaci s rizikem alternativních možností investování. [4, s. 25-26]

Nemovitosti přinášejí užitek také **zvýšení hodnoty v čase**. Z tohoto důvodu nakupují spekulanti pozemky v okolí větších měst a dopravních koridorů, aby dosáhli skokového zhodnocení své investice při změně územního plánu a tím i charakteru využití takového pozemku. Ze stejných důvodů nakupují investoři také byty obsazené nájemníky a bytové domy s regulovaným nájemným. [9, č. 5, d. 4, k. 1, s. 2]

Koupě nemovitosti však není jediným způsobem uspokojení poptávky po nemovitostech. Vlastnictví nemovitosti lze nabýt také její výstavbou. Poptávající subjekt pak zosobňuje stavebníka a kupní cenu nahrazují náklady na výstavbu stavby. Na poptávku po výstavbě nemovitostí působí výše stavebních nákladů (ceny stavebních prací a materiálů).

Zdroje financování nemovitostí jsou dva – vlastní a cizí. Pokud se poptávající subjekt rozhodne financovat pořízení nemovitosti vlastními zdroji, pak musí uvážit náklady obětované příležitostí v případě vynaložení těchto peněz na jiné investice. U využití cizích zdrojů lze využít financování formou leasingu nebo mnohem častěji využívaného bankovního úvěru. Poptávku po nemovitostech ovlivňuje především výše úroků a další náklady spojené s cizím zdrojem financování, ale i dostupnost cizích zdrojů. [4, s. 26]

### **5.1.2 Nabídka nemovitostí**

Pokud užitek vlastníka nemovitosti, který ji využívá pro vlastní potřebu, neodpovídá jeho potřebám, pozbyl takový užitek smysl a vlastník nemovitost nabídne k prodeji. Důvodem může být nedostatečná kapacita (např. zvýšení počtu členů rodiny či rozšíření podnikatelských aktivit), vysoké náklady na provoz nemovitosti převyšující možnosti jejího vlastníka či nevyhovující poloha nemovitosti (např. stěhování za prací, přemístění společnosti do místa s lepšími podmínkami pro podnikatelskou činnost).

Nabídka nemovitostí vzroste i tehdy, pokud se investor rozhodne pro přesunutí svých prostředků do jiných podnikatelských aktivit. Dalším faktorem zapříčiňujícím růst nabízených

nemovitostí je výstavba nemovitostí za účelem dosažení zisku z jejich prodeje. Vlastníkem takových nemovitostí je obvykle developer (stavební firma), jenž nemovitost postaví a posléze rozprodá jednotlivým zájemcům (obvykle pomocí zprostředkovatele). Nejčastěji se jedná o objekty pro bydlení či kanceláře, ale i výrobní a skladové objekty. [4, s. 27]

Nabídku nemovitostí lze rozdělit do na tři části s odlišným charakterem chování trhu a strukturou nabízejících:

- Trh s pozemky
- Trh se stavbami
- Trh s nájmy

Chování trhu s pozemky je zcela odlišné od ostatních dvou trhů nabízených nemovitostí, a to vzhledem k tomu, že jsou omezeným přírodním zdrojem, jsou nereprodukovatelné. Vývoj na trhu pozemků je obvykle jiný než u ostatních trhů s nemovitostmi, v některých případech však může mít obdobné vývojové tendence (poptávka po bytech zvyšuje poptávku po výstavbě bytových domů, se kterou současně roste i poptávka po pozemcích vhodných pro jejich výstavbu).

Trh se stavbami se skládá z prodeje staveb a jejich součástí, kde tyto představují zejm. byty a nebytové jednotky. Na rozdíl od pozemků jsou stavby reprodukovatelné, mohou nově vznikat, ale také měnit svou kvalitu a kvantitu.

V případě trhu s nájmy se v našem případě jedná pouze o nájmy spojené s nemovitostmi, jimiž jsou pozemky stavby a jejich součástí. Nabídka nájmu se podmnožinou trhu s nemovitostmi, jelikož část nemovitostí si kupující pořizují pro vlastní potřebu a nenabízejí je dále k pronájmu. Zájemci o nájem objektů jsou odlišní od těch, kteří si nemovitosti chtějí koupit. Z těchto důvodů je chování trhu s nájmy zcela odlišné od chování zbytku trhu s nemovitostmi. [9, č. 5, d. 4, k. 2, s. 1]

## **5.2 VLASTNOSTI TRHU NEMOVITOSTÍ**

### **5.2.1 Veřejný charakter vlastnictví**

Zvláštní vlastností trhu s nemovitostmi je veřejné vlastnictví nemovitostí, a to vzhledem ke skutečnosti, že katastr nemovitostí, kam se nemovitosti zapisují, je veřejnou listinou. Z toho vyplývá, že každý má právo do něj nahlížet a pořizovat si z něj kopie. Díky této vlastnosti má kdokoli možnost identifikovat vlastnictví jakékoli nemovitosti.

## 5.2.2 Trh nemovitostí jako místní trh

Mezi základní charakteristiky nemovitostí patří jejich nepřemístitelnost, neboli sepětí s určitou částí zemského povrchu, což činí trh nemovitostí trhem místním. Ve skutečnosti tedy nelze hovořit o národním trhu, tento pojem byl zaveden pouze pro měření národní ekonomiky v makroekonomickém měřítku. Národní trh je obecně souhrnem všech dílčích trhů, které se mezi sebou navzájem liší. Odlišnosti místních trhů představují především různé cenové úrovně, vztahy nabídky a poptávky či pružností nabídky a poptávky. Ve skutečnosti však může být velmi obtížné určit prostorové vymezení jednotlivých dílčích trhů, často se jejich rozsah liší podle druhu nemovitosti. Obvykle se tento rozsah vymezuje podle vzdálenosti dopravní obslužnosti.

## 5.2.3 Diferenciální polohová renta

Cena nemovitostí se na trhu utváří pomocí tzv. diferenciální polohové renty. Ta však nikterak nesouvisí se způsobem využití té které nemovitosti, ale vzniká podle výhodnosti polohy dané nemovitosti tvořené množinou multiplikačních faktorů, které označujeme jako okolní vlivy. Výhodnou polohu lze proto chápat jako mimořádnou přidanou hodnotu. Diferenciální polohovou rentu vztahujeme vždy k jiným aktivitám v místě (např. výhodný trh práce, blízkost trhu spotřeby, ložiska surovin, atd.).

## 5.2.4 Veřejný zájem

Nemovitosti jsou neodmyslitelnou součástí umělého prostředí, kde všichni žijeme a jsou proto podrobeny veřejnému zájmu. Ten se projevuje formou netržních zásahů v podobě administrativních rozhodnutí orgánů státní správy a místní samosprávy. Hlavním smyslem uplatňování veřejného zájmu je zamezení svévolného upřednostňování soukromého zájmu konkrétních osob před všeobecným zájmem všech. Veřejný zájem bývá ve zvláštních případech povyšován na zájem státní.

Veřejný zájem se uplatňuje:

- a) regulací výstavby nemovitosti prostřednictvím územních a regulačních plánů,
- b) vyvlastněním nemovitostí ve veřejném zájmu,
- c) stanovením norem stavebních materiálů a technologií,
- d) schvalováním projektů výstavby,
- e) regulací hodnotových kategorií (regulace cen, daňová a úvěrová politika), atd.

### 5.2.5 Trh pracovní síly

Trh nemovitostí ovlivňuje, prostřednictvím výstavby objektů určených pro bytové potřeby, trh pracovní síly. Byty a rodinné domy jsou nemovitosti určené k přímé spotřebě a uspokojují jednu ze základních lidských potřeb, kterou je bydlení. Pokud by například neexistoval fungující trh, jenž tvoří neoddělitelnou součást trhu nemovitostí, nemohla by být tato potřeba uspokojována a trhu nemovitostí by nedošlo k rovnovážnému stavu nabídky a poptávky.

### 5.2.6 Národohospodářský cyklus

Realitní trh je poměrně spolehlivým měříčem vývoje národního hospodářství, a to pomocí cen nemovitostí. Rostoucí úroveň ekonomiky se vždy zobrazí ve zvýšení poptávky po nemovitostech a současně také v nárůstu jejich cen. Naopak pokles národní ekonomiky má vliv na snížení poptávky po nemovitostech a jejich ceny proto padají. Z výše uvedeného vyplývá, že se změna národního hospodářství projeví posléze také na trhu nemovitostí, neboli trh nemovitostí kopíruje aktuální stav národní ekonomiky státu.

Důvodem souvislosti trhu nemovitostí s národní ekonomikou je vliv tzv. multiplikačního efektu na poptávku po nemovitostech. Výstavba nemovitostí je totiž poměrně složitý vnitřně strukturovaný systém, na kterém se podílí velké množství podnikatelských aktivit. Zvýšená poptávka po nemovitostech dává podnět k nové výstavbě, na které se podílí různá hospodářská odvětví formou dodávaných prací a materiálů. Pro provoz nemovitostí je pak zapotřebí složitý systém technické infrastruktury (např. rozvody elektrické energie, vody, kanalizace a plynu (inženýrské sítě), zpevněná příjezdová komunikace, atd.). Rozvoj investiční výstavby v této oblasti má zásadní dopad na růst národního hospodářství jako celku. [11, s. 10-13]

## 5.3 SUBJEKTY NA TRHU NEMOVITOSTÍ

V užším pojetí tvoří trh nemovitostí hlavní dva subjekty – **prodávající a kupující**, kteří mezi sebou uzavírají kupní smlouvu. Nelze však hovořit o trhu, pokud by jej tvořili pouze samotní prodávající nebo samotní kupující. Jeho podstata je právě v tom, že je tvořen větším množstvím prodávajících a kupujících, kteří představují střet nabídky a poptávky, čímž dochází k ustanovení tržních cen nemovitostí.

Na stejném principu fungují také další dva významné subjekty trhu nemovitostí – **pronajímatel a nájemce**. Pronajímatel zde zastupuje stranu nabídky, přičemž poskytuje k pronájmu jím nevyužívané nemovitosti (stavby i pozemky) a na druhé straně nájemce, jenž

představuje poptávku po těchto nemovitostech. Zatímco v prodeji je předmětem obchodu vlastnické právo k nemovitostem, u pronájmu je to pouze právo užívání dané nemovitosti. Opět se při větším množství účastníků tohoto trhu utváří tržní cena (tzv. tržní nájemné).

Neodmyslitelnou součástí trhu s nemovitostmi jsou **realitní makléři**, kteří tvoří prostředníka mezi prodávajícími a kupujícími, popř. pronajímateli a nájemci. Hlavní činností realitních makléřů je soustřeďovat na jednom místě a aktivně vyhledávat nabídku a poptávku nemovitostí. Jejich odměnou je potom provize ze spotřebovaného obchodu stanovená obvykle procentuálním podílem z předmětu obchodu nebo sjednanou fixní částkou. Mimo zprostředkovatelkou činnost nabízí realitní makléři celou řadu dalších činností souvisejících s obchodem s nemovitostmi, např. poradenskou činnost, převod vlastnických práv v katastru nemovitostí, správu nemovitostí, oceňování nemovitostí, pojištění či pomoc při zajištění financování koupě.

Společnosti poskytujícími úvěry určené k financování nemovitostí a dalším subjektem na trhu nemovitostí jsou **bankovní domy**. Jedná se o tzv. hypoteční banky, kterým v České republice udělila licenci pro tuto činnost Česká národní banka. Finanční půjčka na odkup nemovitosti se nazývá hypoteční úvěr, je zajištěn zástavním právem k nemovitosti a jeho cenou je úrok. Výše úroku je závislá na celé řadě faktorů, mezi které patří například jeho výše, délka doby splatnosti, délka fixačního období, bonita klienta nebo aktivní využívání běžného účtu u dané banky. S poskytnutím úvěru souvisí také různé bankovní poplatky, mezi tyto se nejčastěji řadí vedení účtu klienta či správa hypotečního úvěru.

Velmi důležitou roli na trhu s nemovitostmi hraje **stát**, jenž vytváří právní prostředí a vhodné podmínky pro fungování trhu. Právní ochrana spočívá v nastavení pravidel ochrany vlastnických a jiných práv. Stát může prostřednictvím své legislativy ovlivnit přímo i ceny na trhu nemovitostí (např. regulovanou cenou nájemného). Dalším způsobem zásahu státu do realitního trhu je jeho daňová soustava, jelikož nemovitosti představují poměrně oblíbený předmět zdanění (daň z nemovitostí, daň z převodu nemovitostí, atd.). [4, s. 27-29]

## **5.4 SPECIFIKA TRHU NEMOVITOSTÍ**

Na trhu nemovitostí existuje celá řada faktorů vyplývajících ze specifické podstaty staveb a pozemků. Právě díky těmto činitelům se trh s nemovitostmi liší od ostatních trhů. Jedná se o fyzická a sociální specifika.

### 5.4.1 Fyzická specifika

- Všechny pozemky jsou unikátní, a to svou polohou, svými fyzikálními vlastnostmi, pozůstatky předchozího využití, atd. Vzhledem k tomu je velmi obtížné stanovit kvalitu pozemku a s tím spojenou jeho hodnotu.
- Všechny nemovitosti lze využívat více možnými způsoby s různými ekonomickými efekty. Hodnota stavebních pozemků je podstatně vyšší než u ostatních pozemků.
- Změna využití nemovitosti souvisí s vynaložením poměrně vysokých nákladů a velkou časovou ztrátou při této změně. Stavba ku příkladu nepřináší po dobu výstavby svému vlastníkovi žádný příjem ani jiný užitek.
- Na ekonomický potenciál nemovitostí mají vliv vnější vlivy okolí (tzv. externality).
- Způsob využití každé nemovitosti ovlivňuje její tržní hodnotu. Maximalizací výnosnosti nemovitosti může dojít ke snížení hodnoty jiné, zejm. sousední, nemovitosti.

### 5.4.2 Sociální specifika

- Na trhu je v jednu chvíli pouze velmi malá část nemovitostí. Většina jich totiž není obvykle nabízena k prodeji, a proto jsou možnosti výběru potencionálních zájemců velmi omezené.
- Vzhledem k velmi malé frekvenci prodeje a nákupu nemovitostí je gramotnost veřejnosti ve vztahu k obchodování s nemovitostmi nízká, a proto se často využívá služeb různých zprostředkovatelů.
- Na trhu nemovitostí neexistuje instituce (realitní kancelář), která poskytuje komplexní přehled a plný sortiment nabízených typů nemovitostí na větším území. Realitní kanceláře z pravidla zahrnují pouze lokální trh nemovitostí.
- Výrazný vliv na užitnou hodnotu nemovitostí, především obytných území, má sociální statut území. [11, s. 17]

## 5.5 DYSFUNKCE TRHU NEMOVITOSTÍ

Trh nemovitostí je nedokonalým trhem, jelikož na něj působí celá řada neekonomických faktorů. Pokud bychom podrobili územní rozvoj na takovém trhu působení



volných sil, pak s největší pravděpodobností nelze dosáhnout efektivního využití daného území.

Trh vypovídá svou funkci tehdy, pokud ten, kdo způsobil negativní změnu v územním rozvoji, nenese za svůj čin žádnou zodpovědnost, a to ani v případě, že se jedná o pozitivní změnu (externalitu). V důsledku působení vnějších vlivů může dojít k neefektivnímu rozdělení zdrojů. V takovém případě nabízené nemovitosti neodpovídají svým množstvím, kvalitou či cenou ideálním představám poptávky a území proto není optimálně využíváno.

### **5.5.1 Nadměrná intenzita využití území**

Intenzita využití území se zpravidla počítá obytnou hustotou udávanou počtem obyvatel na konkrétním území. Zákon klesajících hodnot říká, že optimální intenzity využití území dosáhneme tehdy, pokud se kapitalizovaný výnos z nájmu nově postaveného domu rovná nákladům na jeho pořízení a provozování po dobu návratnosti. Výsledkem je obytná hustota dosahující úrovně maximálního zisku investora.

Trendem současnosti je bydlení v rodinných domech s velkým přilehlým pozemkem. Každým zvýšením obytné zástavby v místě proto klesá tržní hodnota okolních domů. Pokud bude výstavbu celé čtvrti provádět jedna firma, pak se bude zřejmě snažit dosáhnout optimální hustoty obydlí prostřednictvím mezních nákladů a výnosů. V případě individuální výstavby jednotlivými subjekty budou každého stavebníka zajímat pouze jeho náklady a výnosy a optimálního stavu tak nebude dosaženo.

### **5.5.2 Neelastická omezená nabídka**

Jakmile je nabídka pozemků v dlouhodobém časovém horizontu omezená, sníží se jejich zásoba a není možné dosáhnout rovnovážného stavu na trhu. Důvodem může být nedostatečný rozvoj technické infrastruktury či nedostatečně rychlý územní rozvoj města. V takovém případě trh přestane fungovat, anebo vznikne černý trh bez oficiálních pravidel.

### **5.5.3 Spekulace a malá ochota prodávat**

Pokud dojde na trhu nemovitostí k poklesu cen, tak se část potencionálních prodávajících, kteří nejsou z nějakých důvodů nuceni nemovitost ihned zobchodovat, rozhodne s prodejem své nemovitosti vyčkat. Jakmile však pokles cen přetrvává dlouho, tak tyto nemovitosti začnou chátrat a jejich hodnota ještě více klesá. V takovém případě se může stát bankovní úvěr nedostupný z hlediska zvýšeného opotřebení nemovitosti a taková nemovitost se stává velmi obtížně prodejnou až neprodejnou.

Naopak když ceny nemovitostí rostou, rozhodnou se jejich vlastníci (potencionální prodávající) ještě s prodejem počkat, až bude jejich cena vyšší. Po dobu spekulace do takovýchto nemovitostí jejich obvykle neinvestují a nemovitosti mezitím leží ladem, aniž by byly efektivně využívány nebo nabízeny na trhu nemovitostí k prodeji.

Spekulacemi s cenami nemovitostí spojené s malou ochotou nemovitosti prodávat činí z nemovitostí vzácné statky. Představy prodávajících o ceně nemovitostí se zpravidla liší od představ kupujících. Pokud je rozdíl jejich představ výrazný, tak musí část prodávajících slevit, aby se jim podařilo své nemovitosti prodat. Podobná situace nastane i v případě, kdy vlivem zvýšené výstavby nastane převis nabídky, pak může dojít až ke zhroucení trhu.

#### **5.5.4 Lokální monopol**

Každé území se obvykle skládá z mnoha pozemků, kde každý takový pozemek má jiného majitele. Právě poloha každého pozemku dává svému majiteli jakýsi lokální monopol, který lze v některých případech výhodně zhodnotit. Jedná se například o pozemky tvořící jediný možný vstup na území s plánovanou bytovou nebo průmyslovou výstavbou. Takový pozemek má pro developera velký význam a je proto ochoten za něj zaplatit vyšší cenu, než je jeho tržní hodnota.

#### **5.5.5 Subjektivní hodnota nemovitostí**

Pro vlastníka a uživatele konkrétní nemovitosti může mít tato nemovitost tzv. subjektivní užitnou hodnotu, která obsahuje i sociální vztahy k této nemovitosti vzniklé především jejím dlouhodobým užíváním. Tato hodnota je obvykle vyšší, než je její tržní hodnota, tedy než je její hodnota z pohledu potencionálního zájemce. Takové nemovitosti se proto na trh nemovitostí dostanou jen v ojedinělých případech (např. pokud taková nemovitost změní majitele formou dědictví). [11, s. 20-23]

### **5.6 TRH S BYTY**

Na tržní hodnotu bytů má významný vliv jejich lokace. Jednak je to lokace v rámci celé České republiky, a také umístění v daném městě. Toto rozdělení má však význam pouze v hlavním městě a ve statutárních městech. V ostatních městech a obcích je totiž lokální trh značně omezený.

#### **5.6.1 Byty v prima rate lokalitách**

Jedná se o historická jádra měst, širší centra a stabilizované rezidenční čtvrti. Tyto lokality jsou obvykle plně zastavěny a nové prostory pro výstavbu se v nich objevují pouze

zřídka. Nabídka podobných nemovitostí je proto značně omezená. Ceny těchto bytů mají dlouhodobě rostoucí tendenci, jelikož poptávka, vzhledem k jejich omezenosti, stále stoupá. Důvodem je zejména přísun bohatých zahraničních klientů, kteří tyto byty nakupují za účelem výnosů z nájmu a zvýšení hodnoty v čase. Nejvíce roste zájem o tyto byty především v hlavním městě Praha a jejich cena se postupně zvyšuje na úroveň ostatních evropských metropolí.

### **5.6.2 Nové developerské projekty**

Jde o byty v novostavbách bytových domů postavených na volných parcelách v okrajových částech měst, které jsou však v dobrém dosahu městské hromadné dopravy a všech inženýrských sítí.

Patří sem však také velké množství developerských projektů postavených v 90. letech za účelem dosažení rychlého zisku nesoucích celou řadu negativních jevů. Jednak je to maximální zahuštěná zástavba spojená s minimálními odstupovými vzdálenostmi, minimem veřejné zeleně a nedostatkem parkovacích míst. Dále je to minimální občanská vybavenost v místě, nedořešená dopravní dostupnost a dopravní obslužnost. Velkým problémem je také nízká kvalita těchto staveb z důvodu použití nekvalitních stavebních materiálů i vlastního provádění staveb. Ceny těchto méně kvalitních nemovitostí mohou proto do budoucna klesat.

### **5.6.3 Panelové byty**

Jsou to byty umístěné v panelových bytových domech z železobetonových plošných dílců vyráběných v průmyslových závodech a montovaných na staveništích. Přínosem této technologie byla rychlá bytová výstavba a zvyšující se kvalita bydlení tohoto typu. Panelové bytové domy se v České republice stavěly od konce 50. let až do počátku 90. let 20. století. Po roce 1990 byla většina těchto bytů převedena do vlastnictví tehdejšími nájemníky za výrazně zvýhodněných podmínek.

Dnes je v panelových domech často široká sociální struktura obydlí. Nejčastějšími obyvateli jsou domácnosti s nízkými příjmy, mladé rodiny, důchodci nebo cizinci. Od sociální struktury těchto domů se odvíjí také jejich hodnota.

V poslední době jsou panelové domy ve velkém revitalizovány, což obnáší zateplení obvodového pláště, výměnu oken a opravu střechy. Uvnitř domu pak obvykle probíhá rekonstrukce výtahu a technického zařízení budov. V bytových jednotkách je často prováděna výměna původního umakartového bytového jádra za klasické zděné.

Prognózy cenového vývoje panelových bytů se různí a nelze proto jednoznačně určit další cenový vývoj. Ceny těchto bytů se zřejmě budou odvíjet od umístění v rámci města a sociální struktury obydlí. [9, č. 4, d. 5, k. 1, s. 1-5]

## **6 STATUTÁRNÍ MĚSTO ZLÍN**

### **6.1 HISTORIE**

První písemná zmínka sahá až do roku 1322, kdy byl Zlín řemeslnicko-cechovním centrem pro okolní valašská osídlení, která se živila především pastevectvím. Zlín se stal sídelním městem majitelů panství a rostl postupným rozvojem městské samosprávy.

Velký zlom nastal v roce 1894, kdy byla založena obuvnická firma Baťa. Pro zajímavost v té době žilo ve městě Zlín necelé 3 000 obyvatel. Postupným nebývalým rozvojem firmy podnikatele Tomáše Bati započal také výrazný růst města Zlín, které se v meziválečné době stalo moderním městským centrem, vynikající zcela výjimečným architektonickým stylem a vysokým životním tempem.

V meziválečném období nastala enormní stavitelská činnost v čele s renomovanými architekty J. Kotěrou, F. L. Gahrou, M. Lorencem a V. Karfikem. Za tuto dobu se několikatisícové městečko změnilo na rozsáhlou aglomeraci funkcionalistické architektury s 43 500 obyvateli. Kromě bytové výstavby rostla také kulturní a občanská vybavenost města. V tuto dobu vznikly také zlínské filmové ateliéry, Velké kino, koupaliště v centru města, Baťova nemocnice či slavný zlínský mrakodrap.

Po 2. světové válce, kdy byla výstavba pozastavena a město bylo bombardováno, byly baťovy závody znárodněny a město bylo přejmenováno na Gottwaldov.

Na počátku 50. let byl ve městě Zlín postaven první panelový bytový dům, jenž byl dokonce úplně první v celém Československu. V roce 1968 pak byla zahájena výstavba největšího zlínského sídliště Jižní Svahy.

Po změně politického režimu v roce 1989 ve Zlíně nastal prudký hospodářský růst podnikatelsko-obchodních aktivit a Zlín tak opět převyšoval celorepublikový průměr jako za éry Tomáše Bati. Na toho se nezapomnělo a město doposud dodržuje baťovskou tradici. [18]

### **6.2 SOUČASNOST**

Dnešní Zlín je krajským městem čítajícím téměř 80 tis. obyvatel. Tvoří obchodní, průmyslové a kulturní centrum Zlínského kraje. Leží při silnici I. třídy č. 55 ve směru

Otrokovice – Vizovice. V místě je horší komunikační dostupnost, která se zlepšila až stavbou dálnice R55 spojující město Otrokovice s městem Hulín, kde přímo navazuje na dálnici D1. Zlín neleží na ani na žádném významném železničním tahu, protíná jej pouze jednokolejová lokální trať ve směru Vizovice – Otrokovice, které tvoří významnější železniční dopravní uzel. Komunikační obslužnost je vlastní MHD – Dopravní podnik Zlín – Otrokovice.

Statutární město Zlín dnes již nabízí kvalitní občanskou vybavenost, v okrajových částech města bylo vybudováno několik nákupních center. Od roku 2008 je v provozu také unikátní nákupní centrum Zlaté jablko v úplném centru města.

Z kulturních center se ve městě nachází Městské divadlo, Filharmonie Bohuslava Martinů, Velké kino, multikino Golden Apple Cinema, Krajská galerie výtvarného umění, Muzeum jihovýchodní Moravy umístěné ve zlínském zámku, apod. Významným kulturním centrem je také místní hokejový stadion Luďka Čajky, jelikož lední hokej patří nepochybně k nejoblíbenějším sportům města.

Město Zlín je také univerzitním městem od roku 2001, kdy byla založena Univerzita Tomáše Bati, která se dnes již skládá z pěti fakult rozmístěných v různých částech města.

Současným problémem města je snaha některých okrajových částí o odtržení, čemuž se však magistrát neúspěšně brání. Důvodem je údajné nerovnoměrné rozdělování finančních prostředků a zanedbávání zájmů těchto okrajových částí. Naposledy se v roce 2008 oddělila stavebně oddělená část Želechovice a vznikla tak samostatná obec Želechovice nad Dřevnicí.

Následující fotografie zobrazuje aktuální podobu centra města Zlín, v pozadí je možno zhlédnout panelové sídliště Jižní Svahy vybudované zejm. v letech 1968 – 1990.



Obr. č. 5 – Aktuální fotografie města Zlín [17]

## **6.3 VYHODNOCENÍ TRHU S BYTY**

Celková situace na trhu s byty je ve městě Zlín zhoršená a nabídka převyšuje poptávku. Důvodem je celosvětová hospodářská krize z roku 2008, která se ve Zlíně začala projevovat nejvíce od roku 2010, kdy byl zaznamenán prudký pokles uskutečněných obchodů s byty a jejich ceny, které v té době dosahovaly historického maxima, klesly na cenovou úroveň roku 2005. Lze konstatovat, že od roku 2010 poklesly ceny bytů o 20 – 30 % své původní hodnoty. V současnosti nastala víceméně stagnace a ceny bytů klesají už jen minimálně, velkometrážní nezrekonstruované panelové byty v okrajových částech se prodávají za velmi nízké ceny, naopak kvalitní malometrážní byty v centru města si stále drží poměrně vysokou cenu. Aktuální výstavba zděných bytových domů je velmi zanedbatelná.

### **6.3.1 Jednopokojové bytové jednotky**

Současný stav na trhu s jednopokojovými byty – nabídka odpovídá poptávce. O malometrážní byty v centru a širším centru města Zlín je dlouhodobě větší zájem a jsou obvykle zobchodovány do jednoho až dvou měsíců od vystavení nabídky.

Panelové bytové jednotky v nízkopodlažních bytových domech v centru sídliště Jižní Svahy je také poměrně zájem a jsou obvykle zobchodovány do tří měsíců. Horší je to u malometrážních bytů umístěných ve velkokapacitních domech na periferiích města, tyto jsou méně vyhledávané a jejich cena je proto nižší.

Jednopokojové byty v novostavbách jsou vyhledávané především z důvodu nízkých nákladů na bydlení. Doba zobchodování se odvíjí od výše ceny bytu, obvyklá doba zobchodování může být 1 – 2 měsíce, v případě předražených developerských projektů však může být podstatně delší.

### **6.3.2 Dvoupokojové bytové jednotky**

Současný stav na trhu se dvoupokojovými byty – nabídka mírně převyšuje poptávku. V současné nabídce realitních kanceláří je nabízeno velké množství dvoubytových zděných jednotek v širším centru krajského města Zlín. Rychlost zobchodování tak závisí především na výši požadované ceny a může se pohybovat v časovém rozmezí 2 – 3 měsíce.

Aktuální nabídka realitních kanceláří poskytuje také velké množství panelových bytů dispozice 2+1. Především o nezrekonstruované byty je v současnosti menší zájem. Doba zobchodování činí asi 3 měsíce od vystavení nabídky.

O zděné byty v novostavbách je v současnosti zájem, i přesto je nabídka těchto nemovitostí poměrně široká a převyšuje poptávku. Cenu těchto bytů ovlivňuje také orientace vůči světovým stranám, vybavení kuchyňskou linkou či absence balkonu (popř. lodžie). Byty orientované na severní stranu, bez vlastní kuchyňské linky a bez balkonu mohou zůstat v nabídce i déle než rok a jejich skutečná cena je potom výrazně nižší.

### **6.3.3 Třípokojové bytové jednotky**

Současný stav na trhu se třípokojovými byty – nabídka převyšuje poptávku. Aktuální nabídka velkometrážních zděných bytů je poměrně široká. Zobchodování těchto bytů za cenu obvyklou je do 3 měsíců.

Současná nabídka panelových bytů se zděným jádrem je velmi široká. Tyto byty jsou vyhledávanější než panelové byty s původním umakartovým jádrem, jelikož poskytují standardní bydlení bez dalších stavebních úprav. Zobchodování těchto bytů se může pohybovat v rozmezí 2 – 3 měsíce. Nezrekonstruované byty s umakartovým jádrem jsou dlouhodobě méně žádané a jejich cena v současnosti dosahuje částek z roku 2005. Třípokojový panelový byt v původním stavu lze ve městě Zlín možné poříditi již od 1 mil. Kč.

Zděné třípokojové byty v novostavbách jsou poměrně žádané, zejm. pro jejich nízké provozní náklady, nabídka těchto bytů však mírně převyšuje poptávku. Důvodem je především vyšší cena developerských projektů a neochota developerů prodávat za cenu obvyklou. Zobchodování podobných bytů je až půl roku, v závislosti na požadované ceně.

### **6.3.4 Čtyřpokojové bytové jednotky**

Současný stav na trhu se čtyřpokojovými zděnými byty – nabídka převyšuje poptávku. Aktuální nabídka zděných i panelových bytových jednotek je omezená a k dispozici je vždy pouze několik jednotek. Poptávka po tomto typu nemovitosti však ještě menší, jelikož celková kupní cena je poměrně vysoká. Zobchodování bytu do 100 m<sup>2</sup> je běžně 6 – 12 měsíců, větší byty mohou zůstat v nabídce realitní kanceláře i déle než rok. Zděné čtyřpokojové byty se obvykle obchodují od 2 mil Kč nahoru.

Velkometrážní panelové byty jsou dlouhodobě méně žádané a obchodují se pouze za výrazně nižší cenu za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy. V závislosti na požadované ceně jsou tyto byty zobchodovány do půl roku. Ceny panelových bytů jsou však pouze v cenovém rozmezí 1,5 – 2 mil. Kč, a to v závislosti na provedené rekonstrukci.

## 7 OCENĚNÍ VYBRANÝCH BYTŮ

V této kapitole je uvedeno ocenění jedenácti vybraných bytových jednotek nacházejících se ve městě Zlín. Jde o skutečně zrealizované prodeje bytů v dubnu roku 2013. Výsledkem je porovnání kupní ceny, administrativní ceny a porovnávací hodnoty těchto bytů.

Vybrané byty jsou záměrně zvoleny dle typu stavby (zděná, panelové, novostavba) a různé dispozice (1+1, 2+1, 3+1, 4+1). Bytové jednotky v novostavbách jsou dnes často stavěny menší než dříve, a proto obvykle obývací pokoj s kuchyňským koutem tvoří jednu místnost, čímž dochází k úspoře místa a nákladů.

Bohužel se mi nepodařilo získat informaci o prodeji nové bytové jednotky dispozice 4+1, resp. 4+kk, poněvadž se tyto byty obchodují pouze zřídka. Důvodem je vysoká celková pořizovací cena těchto bytů a také poměrně omezená nabídka bytů tohoto typu.

V následující tabulce je uveden souhrn všech vybraných bytových jednotek.

Tab. č. 1 – Souhrn vybraných bytů

Číslo	Objekt	Dispozice	Typ stavby	Kupní cena [Kč]
1	Byt č. 3896/16, k.ú. Zlín	1+1	zděná	1 100 000
2	Byt č. 4523/31, k.ú. Zlín	1+1	panelová	720 000
3	Byt č. 5450/132, k.ú. Zlín	1+kk	novostavba	970 000
4	Byt č. 4081/13, k.ú. Zlín	2+1	zděná	1 220 000
5	Byt č. 3972/10, k.ú. Zlín	2+1	panelová	1 230 000
6	Byt č. 5609/73, k.ú. Zlín	2+kk	novostavba	1 370 000
7	Byt č. 3595/6, k.ú. Zlín	3+1	zděná	1 530 000
8	Byt č. 4798/213, k.ú. Zlín	3+1	panelová	1 399 000
9	Byt č. 5587/121, k.ú. Zlín	3+kk	novostavba	1 990 000
10	Byt č. 2674/24, k.ú. Zlín	4+1	zděná	2 331 675
11	Byt č. 4751/113, k.ú. Zlín	4+1	panelová	1 300 000

Výměry jednotlivých místností oceňovaných bytů jsou uvedeny vždy ve vlastním ocenění bytu. Pro administrativní ocenění jsou tyto výměry vynásobeny příslušnými koeficienty dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pro ocenění metodou přímého porovnání jsou skutečné výměry místností vynásobeny koeficientem 1,00 u obytných místností a koeficientem 0,50 u sklepů, balkonů, lodžii a teras, dle aktuální metodiky používané bankovními domy v České republice.

Na následující obecné mapě města Zlín je znázorněno rozmístění všech vybraných bytových jednotek v rámci krajského města. Všechny tyto byty jsou umístěny v sídelní části města tvořené katastrálním územím Zlín.





Obr. č. 6 – Rozmístění vybraných bytů ve městě Zlín

## 7.1 BYT Č. 1 – JEDNOPOKOJOVÝ ZDĚNÝ BYT

### 7.1.1 Celkový popis bytu č. 1

#### *Oceňovaná nemovitost*

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 3896/16, jejíž dispozice je 1+1, která je umístěná ve 4. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 3895 postaveného na parcelách p.č. st. 4779 a st. 4781, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín. K oceňovanému bytu náleží spoluvlastnický podíl id. 370/9824 na společných částech bytového domu č.p. 3896 a na pozemcích p.č. st. 4779 a st. 4781.

*Informace o jednotce a fotodokumentace viz. příloha č. 1.*



**Obr. č. 7 – Bytová jednotka č. 1**

### ***Lokalita***

Oceňovaná nemovitost je umístěna v centru města Zlín, na rohu ulic Školní a Sadová, ve vzdálenosti cca 300 m od náměstí Míru. Jedná se o poměrně žádanou lokalitu v dosahu všech obchodů a služeb krajského města. Nejbližší zastávka městské hromadné dopravy – Školní, leží cca 100 m od oceňované nemovitosti. Okolní zástavbu tvoří podobné nízkopodlažní zděné bytové domy s komerčními plochami v přízemí, objekty občanské vybavenosti a administrativní objekty. V místě je plná zainvestovanost inženýrskými sítěmi.

### ***Popis objektu***

Jedná se o vnitřní řadový, zděný, podsklepený bytový dům o čtyřech nadzemních podlažích, zastřešený mírnou pultovou střechou. V 1. nadzemním podlaží jsou umístěny dvě nebytové jednotky s komerčním využitím, v dalších třech nadzemních podlažích je rozmístěno 18 bytových jednotek. V 1. podzemním podlaží se nacházejí společné prostory bytového domu a sklepní kóje jednotlivých vlastníků bytů. Oceňovaný byt je umístěn ve 4. nadzemním podlaží bez výtahu.

### ***Popis konstrukcí a vybavení***

Základy: železobetonové pasy s hydroizolací.

Obvodové zdivo: cihelné zdivo tl. 50 cm.

Stropy: železobetonové monolitické.

Střecha: mírná pultová.

Krytina: asfaltové natahovací pásy.

Klempířské konstrukce: žlaby, svody a parapety z pozinkovaného plechu.

Venkovní úprava stěn: břizolitové omítky škrábané, obklad 1. NP z lomového kamene.

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka štuková, keramický obklad kuchyně, koupelny a WC.

Schodiště: železobetonové monolitické dvouramenné s povrchem z teraca.

Dveře: dřevěné plné.

Okna: dřevěná dvojitá.

Podlahy a dlažby: palubky, PVC.

Vytápění: dálkové parovodní ÚT, radiátory jsou litinové žebrové.

Elektroinstalace: světelná a motorová.

Bleskosvod: instalován.

Rozvod vody: teplé a studené.

Kanalizace: z kuchyně, koupelny a WC.

Plynovod: zemní plyn.

Zdroj teplé vody: dálkový.

Vybavení kuchyně: kombinovaný sporák.

Vnitřní hygienické vybavení: vana, umyvadlo a WC.

Ostatní: digestoř, anténní a telefonní rozvody pod omítkou, vestavěná skříň.

Výtah: chybí.

### ***Technický stav a opotřebení***

Objekt byl zkolaudován a je užíván od roku 1956. V roce 2011 byla provedena částečná rekonstrukce interiéru bytu (kuchyně, koupelna, podlahy, okna). Současný technický stav bytu je dobrý, je prováděna pravidelná údržba.

### ***Výměry místností***

V následující tabulce jsou uvedeny výměry jednotlivých místností oceňovaného bytu, a to skutečné a započitatelné pro jednotlivé metody ocenění.

Tab. č. 2 – Výměry místností bytu č. 1

Název místnosti	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Administrativní ocenění		Porovnávací ocenění	
		Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]
kuchyně	8,96	1,00	8,96	1,00	8,30
pokoj	17,22	1,00	17,22	1,00	17,80
předsíň	7,84	1,00	7,84	1,00	3,90
koupelna s WC	2,24	1,00	2,24	1,00	2,80
spíž	0,72	1,00	0,72	1,00	1,00
sklepní kóje	2,72	0,10	0,27	0,50	1,36
<b>celkem</b>	<b>39,70</b>	<b>-</b>	<b>37,25</b>	<b>-</b>	<b>38,34</b>

### 7.1.2 Zjištění administrativní ceny bytu č. 1

Ocenění je provedeno dle oceňovací vyhlášky v aktuálním znění.

Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Indexovaná průměrná cena (IPC): 29 940,- Kč/m<sup>2</sup> pro obec Zlín (75 469 obyvatel)

Tab. č. 3 – Administrativní ocenění bytu č. 1

**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a – tabulka č. 1

<b>Index trhu:</b> $I_T = 1 + \sum T_i$	<b>1,000</b>
---	--------------

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a – tabulka č. 6

<b>Index polohy:</b> $I_P = 1 + \sum P_i$	<b>1,020</b>
---	--------------

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 19 – tabulka č. 2

<b>Koeficient s pro kategorii D – pro stavby stáří nad 50 let do 80 let včetně:</b> $V_{10} = 0,70$	
<b>Index konstrukce a vybavení:</b> $I_V = (1 + \sum V_i) \times V_{10}$	<b>0,801</b>
Index cenového porovnání: $I = I_T \times I_P \times I_V = 1,000 \times 1,020 \times 0,801$	0,817
Cena upravená: $CU = IPC \times I = 29\,940,- \times 0,817$	Kč/m <sup>2</sup> 24 460,98
Určení porovnávací hodnoty bytu: $PP \times CU = 37,25 \times 24\,460,98$	Kč <b>911 171,51</b>
Hodnota spoluvlastnického podílu = cena pozemku × spoluvlastnický podíl	
Hodnota spoluvlastnického podílu = 3 450 000 × 370/9824	Kč <b>129 936,89</b>
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	1 041 108,40
<b>Zjištěná cena bytu č. 1 – po zaokrouhlení</b>	<b>Kč 1 041 110</b>

*Podrobnější ocenění a zařazení jednotlivých znaků viz. příloha č. 1.*

### 7.1.3 Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 1

Aktuální nabídka zděných malometrážních bytů se obvykle pohybuje v cenovém rozmezí 24 000 – 26 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy za byty v původním stavu bez rekonstrukce a v případě provedení rekonstrukce se ceny mohou pohybovat až mezi 26 000 – 28 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy. Důležitým cenotvorným faktorem je také vzdálenost bytu od centra města.

Ze současné nabídky realitních kanceláří uvádím pouze osm porovnatelných bytových jednotek (viz. příloha č. 1), a to z důvodu poměrně rychlé obchodovatelnosti nově inzerovaných bytů. Výpočet porovnávací hodnoty je uvedený v následující tabulce.

**Tab. č. 4 – Porovnávací ocenění bytu č. 1**

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceňovaného objektu Kč
1	23 171	0,90	20 854	1,10	1,05	1,05	0,95	1,00	1,05	1,2097	25 227
2	24 711	0,90	22 240	1,10	1,05	1,05	0,95	1,00	1,00	1,1521	25 623
3	27 778	0,90	25 000	1,10	1,05	0,95	1,00	0,95	1,00	1,0424	26 060
4	25 588	0,90	23 029	1,15	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	1,1471	26 417
5	26 667	0,90	24 000	1,15	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,0925	26 220
6	24 889	0,90	22 400	1,05	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,1576	25 931
7	26 053	0,90	23 448	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,1550	25 851
8	25 800	0,90	23 220	1,05	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,1576	26 880
<b>Jednotková porovnávací hodnota bytu č. 1</b>										<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>26 026</b>
Započitatelná plocha bytu č. 1										m <sup>2</sup>	38,34
<b>Porovnávací hodnota bytu č. 1</b>										<b>Kč</b>	<b>997 846</b>
<i>K1</i> Koeficient úpravy na lokalitu <i>K2</i> Koeficient úpravy na podlaží umístění <i>K3</i> Koeficient úpravy pro technický stav <i>K4</i> Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) <i>K5</i> Koeficient úpravy pro vybavení bytu <i>K6</i> Koeficient úpravy pro názor zpracovatele ocenění Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00; nabídka realitní kanceláře = 0,90											
<i>IO</i> Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Vybrané byty pro porovnávací metodu se nacházejí v různých částech krajského města Zlín, počínaje okrajovou částí Mladcová, až po širší centrum města. Oceňovaný byt je však situován v úplném centru města v těsné blízkosti hlavního náměstí Míru. Tato skutečnost má poměrně významný vliv na hodnotu bytu.

Velká část porovnávaných bytů je umístěna v 1. nadzemním podlaží, což zapříčiňuje menší soukromí a zvýšené riziko vloupání, jeden z bytů je umístěn v 5. nadzemním podlaží bez výtahu.

Většina vybraných bytů je v zanedbaném technickém stavu, jeden byt je, stejně jako oceňovaný byt, v dobrém stavu s pravidelnou údržbou a jeden dokonce ve výborném stavu po generální rekonstrukci.

Příslušenstvím je v tomto případě myšlen balkon a sklep, přičemž polovina porovnávaných bytů disponuje balkonem i sklepem a druhá polovina nabízí pouze sklep v 1. podzemním podlaží bytového domu.

Vybavení výše uvedených bytových jednotek je standardní, jeden z bytů je však vytápěn vlastním kotlem na zemní plyn, který je umístěn přímo v bytě, což považuji za vyšší standard s možností vlastní regulace tepla a většího přehledu plateb za plyn.

Dle mého názoru jde o byty srovnatelné, kromě porovnávaného bytu č. 1, který je podstatně horší než oceňovaný byt a proto zvyšují koeficient porovnání o 5 %.

#### 7.1.4 Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 1

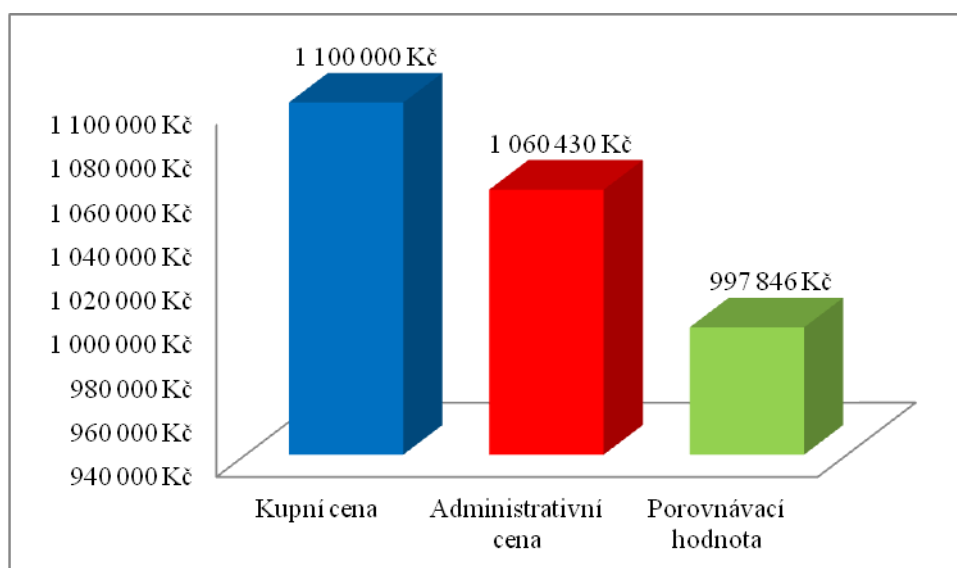
Oceňovaná bytová jednotka byla zobchodována za částku 1 100 000 Kč. Jedná se o realitní prodej, kde zprostředkovatelská provize realitní kanceláře činila 50 000 Kč.

Skutečná kupní cena převyšuje možnou cenu obvyklou, která v tomto případě může činit po zaokrouhlení 1 mil. Kč. Tato skutečnost je zřejmě způsobena vlivy zvláštní obliby kupujícího, který byl ochoten zaplatit vyšší kupní cenu, jelikož malometrážní byty v lokalitě Sadová se v nabídkách realitních kanceláří vyskytují pouze zřídka.

Vzhledem k poměrně vysoké kupní ceně bytu je zjištěná cena menší než cena kupní. Jedná se totiž o malometrážní bytovou jednotku v dobré lokalitě.

Tab. č. 5 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 1

Kupní cena	Administrativní cena	Porovnávací hodnota
1 100 000 Kč	1 060 430 Kč	997 846 Kč



Obr. č. 8 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 1



## 7.2 BYT Č. 2 – JEDNOPOKOJOVÝ PANELOVÝ BYT

### 7.2.1 Celkový popis bytu č. 2

#### *Oceňovaná nemovitost*

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 4523/31, jejíž dispozice je 1+1, která je umístěná ve 2. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 4520, 4521, 4522, 4523, 4524, 4525, 4526, 4527, 4528 a 4529 postaveného na parcelách p.č. st. 5994, st. 5995, st. 5996, st. 5997, st. 5999, st. 6000, st. 6001, st. 6003, st. 6004 a st. 6005, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín. K oceňovanému bytu náleží spoluvlastnický podíl id. 348/33460 na společných částech bytových domů č.p. 4520, 4521, 4522, 4523, 4524, 4525, 4526, 4527, 4528 a 4529, bez podílu na pozemcích p.č. st. 5994, st. 5995, st. 5996, st. 5997, st. 5999, st. 6000, st. 6001, st. 6003, st. 6004 a st. 6005, které jsou ve vlastnictví statutárního města Zlín.

*Informace o jednotce a fotodokumentace viz. příloha č. 2.*



**Obr. č. 9 – Bytová jednotka č. 2**

#### *Lokalita*

Nemovitost je umístěna na největším zlínském sídlišti Jižní Svahy – ulice Javorová, ve vzdálenosti cca 2,60 km od centra města Zlín. Tato část města je poměrně vyhledávanou lokalitou z hlediska bydlení, a to z důvodu velmi dobré komunikační dostupnosti do centra města a blízkosti všech obchodů a služeb. Nejbližší zastávka MHD – Družstevní, je ve vzdálenosti cca 400 m. Okolní zástavbu tvoří převážně podobné nízkopodlažní panelové domy. Z hlediska občanské vybavenosti se v docházkové vzdálenosti nachází mateřská škola, restaurace a fakulta Aplikované informatiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně.

### ***Popis objektu***

Jedná se o železobetonový panelový montovaný, nepodsklepený bytový dům o třech nadzemních podlažích, zastřešený plochou střechou. V objektu se nachází 90 bytových jednotek rozmístěných ve všech třech nadzemních podlažích, přístupné jsou po vnitřním dvouramenném schodišti. Sklepní kóje jednotlivých vlastníků bytů jsou umístěny vždy v 1. nadzemním podlaží. Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží bez výtahu.

### ***Popis konstrukcí a vybavení***

Základy: z armovaného betonu s hydroizolací.

Obvodové zdivo: železobetonové panelové montované systému P 1.11 – tl. 30 cm.

Stropy: železobetonové panelové montované.

Střecha: plochá jednoplášťová.

Krytina: asfaltové natavovací pásy.

Klempířské konstrukce: žlaby, svody a parapety z pozinkovaného plechu.

Venkovní úprava stěn: tepelná izolace PPS tl. 10 cm + stěrková omítka.

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka štuková, keramický obklad kuchyně.

Schodiště: žb. montované dvouramenné s povrchem z teraca.

Dveře: dřevěné hladké a prosklené.

Okna: plastová s dvojsklem.

Podlahy a dlažby: PVC.

Vytápění: dálkové parovodní ÚT, radiátory jsou ocelové deskové.

Elektroinstalace: světelná a motorová.

Bleskosvod: instalován.

Rozvod vody: teplé a studené.

Kanalizace: z kuchyně, koupelny a WC.

Plynovod: chybí.

Zdroj teplé vody: dálkový.

Vybavení kuchyně: elektrický sporák.



Vnitřní hygienické vybavení: vana, umyvadlo a WC.

Instalační prefabrikovaná jádra: instalační umakartové bytové jádro.

Ostatní: digestoř, anténní a telefonní rozvody pod omítkou, vestavěná skříň.

Výtah: chybí.

### **Technický stav a opotřebení**

Objekt byl zkolaudován a je užíván od roku 1975. V roce 2012 byla provedena celková revitalizace bytového domu spojená s výměnou oken v bytě. Současný technický stav bytu je však zanedbaný, byt je v původním stavu, konstrukce krátkodobé životnosti vykazují zvýšené opotřebení a vyžadují výměnu.

### **Výměry místností**

V následující tabulce jsou uvedeny výměry jednotlivých místností oceňovaného bytu, a to skutečné a započitatelné pro jednotlivé metody ocenění.

**Tab. č. 6 – Výměry místností bytu č. 2**

Název místnosti	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Administrativní ocenění		Porovnávací ocenění	
		Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]
kuchyně	8,30	1,00	8,30	1,00	8,30
pokoj	17,80	1,00	17,80	1,00	17,80
předsíň	3,90	1,00	3,90	1,00	3,90
koupelna	2,80	1,00	2,80	1,00	2,80
WC	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
sklepní kóje	1,00	0,10	0,10	0,50	0,50
celkem	34,80	-	<b>33,90</b>	-	<b>34,30</b>

### **7.2.2 Zjištění administrativní ceny bytu č. 2**

Ocenění je provedeno dle oceňovací vyhlášky v aktuálním znění.

Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Indexovaná průměrná cena (IPC): 29 940,- Kč/m<sup>2</sup> pro obec Zlín (75 660 obyvatel)

**Tab. č. 7 – Administrativní ocenění bytu č. 2**

**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a – tabulka č. 1

<b>Index trhu:</b> $I_T = 1 + \sum T_i$	<b>0,950</b>
---	--------------

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a – tabulka č. 6

<b>Index polohy:</b> $I_P = 1 + \sum P_i$	<b>1,03</b>
---	-------------

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 19 – tabulka č. 2

<b>Koeficient s pro kategorií C – pro stavby stáří nad 30 let do 50 let včetně:</b> $V_{10} = 0,80$	
<b>Index konstrukce a vybavení:</b> $I_V = (1 + \sum V_i) \times V_{10}$	<b>0,605</b>
Index cenového porovnání: $I = I_T \times I_P \times I_V = 0,950 \times 1,030 \times 0,605$	0,592

Cena upravená: $CU = IPC \times I = 29\,940,- \times 0,592$	Kč/m <sup>2</sup>	17 724,48
Určení porovnávací hodnoty bytu: $PP \times CU = 33,90 \times 17\,724,48$	Kč	<b>600 859,87</b>
<b>Zjištěná cena bytu č. 2 – po zaokrouhlení</b>	<b>Kč</b>	<b>600 860</b>

Podrobnější ocenění a zařazení jednotlivých znaků viz. příloha č. 2.

### 7.2.3 Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 2

Současná nabídka realitních kanceláří nabízí širokou škálu podobných jednopokojových panelových bytů na sídlišti Jižní Svahy. Nezekonstruované byty s umakartovým bytovým jádrem jsou obvykle nabízeny v cenovém rozmezí 20 000 - 22 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy a byty po rekonstrukci za 22 000 – 24 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného bytu uvádím nabídku deseti podobných bytů (viz. příloha č. 2), výpočet porovnávací hodnoty je uvedený v následující tabulce.

Tab. č. 8 – Porovnávací ocenění bytu č. 2

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceňovaného objektu Kč
1	22 188	0,90	19 969	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,1025	22 016
2	22 162	0,90	19 946	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	19 946
3	23 611	0,90	21 250	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	21 250
4	22 714	0,90	20 443	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	0,9975	20 392
5	21 143	0,90	19 029	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	0,9975	18 981
6	23 611	0,90	21 250	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	21 250
7	20 286	0,90	18 257	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,1025	20 129
8	23 714	0,90	21 343	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	0,9975	21 289
9	22 029	0,90	19 826	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,1025	21 858
10	20 811	0,90	18 730	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	0,9975	18 683
<b>Jednotková porovnávací hodnota bytu č. 2</b>										<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>20 579</b>
Započitatelná plocha bytu č. 2										m <sup>2</sup>	34,30
<b>Porovnávací hodnota bytu č. 2</b>										<b>Kč</b>	<b>705 860</b>
K1 Koeficient úpravy na lokalitu K2 Koeficient úpravy na podlaží umístění K3 Koeficient úpravy pro technický stav K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) K5 Koeficient úpravy pro vybavení bytu K6 Koeficient úpravy pro názor zpracovatele ocenění Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00; nabídka realitní kanceláře = 0,90											
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Všechny porovnávané bytové jednotky se nacházejí na sídlišti Jižní Svahy, většina z nich je lokalizována v centrální části sídliště, některé byty jsou však umístěny v méně preferované okrajové části, na ulici Česká.

Umístění bytu v 1. nadzemním podlaží považuji za méně výhodné, jelikož tyto byty poskytují menší soukromí a hrozí zde větší riziko vloupání. Ostatní porovnávané byty jsou umístěny ve 2. – 4. nadzemním podlaží nízkopodlažních bytových domů a ve vyšších podlažích výškových domů s výtahem.

Technický stav porovnávaných bytů je téměř shodný, jedná se o byty v původním stavu s umakartovým jádrem, pouze dvě bytové jednotky byly částečně zrekonstruovány.

Většina malometrážních panelových bytů disponuje pouze sklepní kójí mimo byt, stejně jako oceňovaná bytová jednotka. Pouze dva porovnávané byty mají vlastní balkon.

Vybavení výše uvedených bytových jednotek je často standardní, některé nabízené byty jsou však bez vlastní kuchyňské linky.

Nejčastěji jde o byty v osobním vlastnictví, v nabídkách realitních kanceláří se však vyskytují i byty ve družstevním vlastnictví. Tato skutečnost má také vliv na cenu bytu a proto ji zohledňuji ve znaku pro úvahu zpracovatele ocenění, jelikož převod družstevního bytu do osobního vlastnictví skýtá mnohá úskalí a vyžaduje si vynaložení dalších finančních prostředků.

#### **7.2.4 Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 2**

Oceňovaná bytová jednotka byla zobchodována za částku 740 000 Kč. Jedná se o realitní prodej, kde 40 000 Kč tvoří provize realitní kanceláře za zprostředkovatelskou činnost.

Dle zjištěných hodnot lze usuzovat, že oceňovaná bytová jednotka byla prodána za cenu obvyklou, zvýšenou o provizi realitní kanceláře.

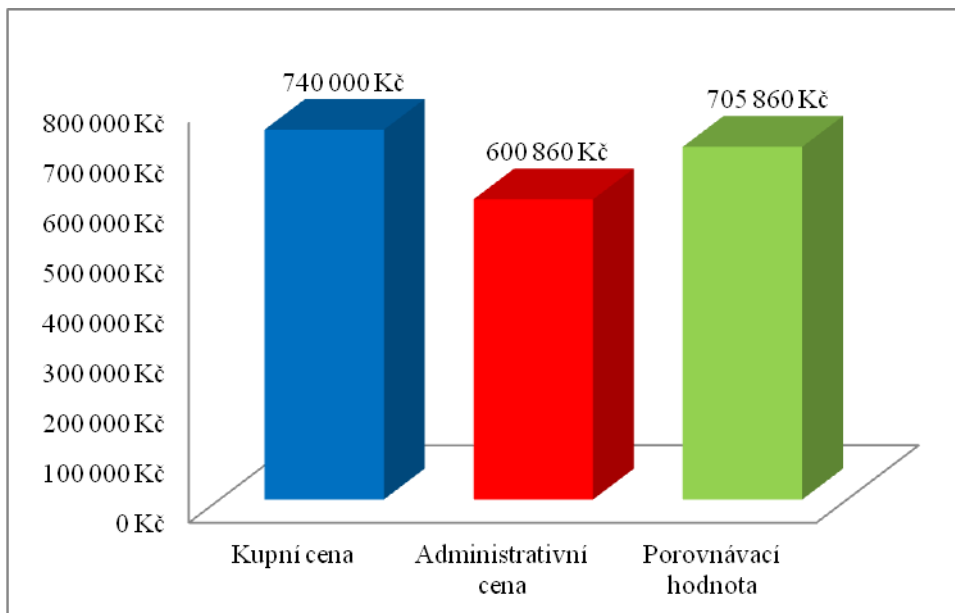
Naopak administrativní cena je výrazně nižší než cena kupní. Důvodem tohoto výrazného rozdílu je zřejmě skutečnost, že cena obvyklá za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy malometrážních bytů je podstatně vyšší než u velkometrážních bytů, což vyhlášková cena nikterak nezohledňuje. Výsledkem tohoto nedostatku je potom nepřiměřeně nízká administrativní cena podobných malometrážních bytů.

Dalším důvodem nižší administrativní ceny je, že nezahrnuje spoluvlastnický podíl na pozemích pod bytovým domem, které jsou ve vlastnictví České republiky. Tato skutečnost však nebyla zohledněna v porovnávací hodnotě bytu, jelikož podobných bytových domů na

pozemcích jiného vlastníka je na sídlišti Jižní Svahy mnoho a realitní inzerce neuvádí informace tohoto typu. Z důvodu nedostatečné informovanosti veřejnosti jsou však tyto byty běžně obchodovány za stejnou cenu jako byty s podílem na pozemcích.

**Tab. č. 9 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 2**

<b>Kupní cena</b>	<b>Administrativní cena</b>	<b>Porovnávací hodnota</b>
<b>740 000 Kč</b>	<b>600 860 Kč</b>	<b>705 860 Kč</b>



**Obr. č. 10 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 2**

## **7.3 BYT Č. 3 – JEDNOPOKOJOVÝ BYT V NOVOSTAVBĚ**

### **7.3.1 Celkový popis bytu č. 3**

#### ***Oceňovaná nemovitost***

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 5450/132, jejíž dispozice je 1+1, která je umístěná ve 3. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 5450 postaveného na parcele p.č. st. 8521, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín. K oceňovanému bytu náleží spoluvlastnický podíl id. 369/37814 na společných částech bytového domu č.p. 5450 a na pozemku p.č. st. 8521.

*Informace o jednotce a fotodokumentace viz. příloha č. 3.*



**Obr. č. 11 – Bytová jednotka č. 3**

### ***Lokalita***

Předmětná nemovitost je situována v okrajové části největšího zlínského sídliště Jižní Svahy, v blízkosti místního lesa. Tato část krajského města Zlín je vzdálená od centra cca 2,20 km. Jedná se o klidovou obytnou zónu podobných zděných bytových domů ve stáří cca 10 let. V dosahu cca 250 je umístěna konečná zastávka MHD – Jižní Svahy – Kocanda. V pěším dosahu je veškerá občanská vybavenost. Z inženýrských sítí je v místě elektrorozvod, vodovod a kanalizace.

### ***Popis objektu***

Bytový dům, v němž se oceňovaná jednotka nachází, je krajní řadový, zděný, podsklepený, o šesti nadzemních podlažích, zastřešený plochou jednoplášťovou střechou. V 1. podzemním podlaží je umístěno technické podlaží se společnými částmi domu a sklepními boxy. Celkem 60 bytových jednotek je rozmístěno v šesti nadzemních podlažích, přístupné jsou po vnitřním dvouramenném schodišti a osobním výtahem. Oceňovaný byt se nachází ve 3. nadzemním podlaží.

### ***Popis konstrukcí a vybavení***

Základy: z armovaného betonu s hydroizolací.

Obvodové zdivo: cihelné tvárnice Porotherm tl. 45 cm.

Stropy: železobetonové monolitické deskové.

Střecha: plochá jednoplášťová.

Krytina: asfaltové natavovací pásy.

Klempířské konstrukce: žlaby, svody a parapety z pozinkovaného plechu.

Venkovní úprava stěn: stříkané omítky hladké.

Vnitřní úprava stěn: vápenné omítky hladké, keramický obklad kuchyně a koupelny s WC.

Schodiště: železobetonové monolitické dvouramenné s povrchem z keramické dlažby.

Dveře: dřevěné hladké a prosklené do obložkových zárubní.

Okna: plastová s dvojsklem.

Podlahy a dlažby: laminátové dílce, keramická dlažba.

Vytápění: dálkové parovodní ÚT, radiátory jsou ocelové deskové.

Elektroinstalace: světelná a motorová.

Bleskosvod: instalován.

Rozvod vody: teplé a studené.

Kanalizace: z kuchyně a koupelny s WC.

Plynovod: chybí.

Zdroj teplé vody: dálkový.

Vybavení kuchyně: elektrický sporák se sklokeramickou deskou.

Vnitřní hygienické vybavení: sprchový kout, umyvadlo a WC.

Ostatní: digestoř, anténní a telefonní rozvody pod omítkou, vestavěná skříň.

Výtah: osobní výtah o nosnosti 520 kg.

### ***Technický stav a opotřebení***

Objekt byl zkolaudován a je užíván od roku 2003. Současný technický stav bytu je dobrý, je prováděna pravidelná údržba. Vybavení bytu je původní.

### ***Výměry místností***

V následující tabulce jsou uvedeny výměry jednotlivých místností oceňovaného bytu, a to skutečné a započitatelné pro jednotlivé metody ocenění.

**Tab. č. 10 – Výměry místností bytu č. 3**

Název místnosti	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Administrativní ocenění		Porovnávací ocenění	
		Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]
<b>kuchyně</b>	7,75	1,00	7,75	1,00	7,75
<b>pokoj</b>	19,38	1,00	19,38	1,00	19,38
<b>předsíň</b>	3,16	1,00	3,16	1,00	3,16

Název místnosti	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Administrativní ocenění		Porovnávací ocenění	
		Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]
koupelna s WC	3,00	1,00	3,00	1,00	3,00
sklep	3,60	0,80	2,88	0,50	1,80
<b>celkem</b>	<b>36,89</b>	<b>-</b>	<b>36,17</b>	<b>-</b>	<b>35,09</b>

### 7.3.2 Zjištění administrativní ceny bytu č. 3

Ocenění je provedeno dle oceňovací vyhlášky v aktuálním znění.

Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Indexovaná průměrná cena (IPC): 29 940,- Kč/m<sup>2</sup> pro obec Zlín (75 660 obyvatel)

**Tab. č. 11 – Administrativní ocenění bytu č. 3**

**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a – tabulka č. 1

<b>Index trhu:</b> $I_T = 1 + \sum T_i$	<b>1,000</b>
---	--------------

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a – tabulka č. 6

<b>Index polohy:</b> $I_P = 1 + \sum P_i$	<b>1,030</b>
---	--------------

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 19 – tabulka č. 2

<b>Koeficient s pro kategorií A – pro stavby stáří do 20 let včetně:</b> $V_{10} = 1,00$	
<b>Index konstrukce a vybavení:</b> $I_V = (1 + \sum V_i) \times V_{10}$	<b>1,197</b>
Index cenového porovnání: $I = I_T \times I_P \times I_V = 1,000 \times 1,030 \times 1,197$	1,233
Cena upravená: $CU = IPC \times I = 29\,940,- \times 1,233$	Kč/m <sup>2</sup> 36 916,02
Určení porovnávací hodnoty bytu: $PP \times CU = 36,17 \times 36\,916,02$	Kč <b>1 335 252,44</b>
Hodnota spoluvlastnického podílu = cena pozemku × spoluvlastnický podíl	
Hodnota spoluvlastnického podílu = $957\,950,00 \times 369/37814$	Kč <b>9 347,95</b>
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	1 344 600,39
<b>Zjištěná cena bytu č. 3 – po zaokrouhlení</b>	<b>Kč 1 344 600</b>

*Podrobnější ocenění a zařazení jednotlivých znaků viz. příloha č. 3.*

### 7.3.3 Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 3

Novostavby bytových domů se ve městě Zlín vyskytují převážně v okrajových částech sídliště Jižní Svahy. Jejich cena se proto odvíjí především od stáří stavby, technického stavu a typu vlastnictví. Jednopokojové byty ve stavbách ve stáří cca 10 let se v nabídkách realitních kanceláří nabízejí již od 24 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, jedná se však především o byty v družstevním vlastnictví. Podobné byty v osobním vlastnictví se pak nabízejí v cenovém rozmezí 26 000 – 30 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy. Byty v novostavbách do 3 let pak začínají na částce 30 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy. Obvykle jsou zbrusu nové bytové jednotky, které doposud nebyly užívány. V těchto bytech často chybí kuchyňská linka, kterou si nový majitel může zařídit dle osobního vkusu, avšak za předpokladu vynaložení vlastních finančních prostředků.

Ze současné nabídky realitních kanceláří uvádím pouze osm porovnatelných bytových jednotek (viz. příloha č. 3), a to z důvodu poměrně rychlé obchodovatelnosti nově inzerovaných bytů. Výpočet porovnávací hodnoty je uvedený v následující tabulce.

**Tab. č. 12 – Porovnávací ocenění bytu č. 3**

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceňovaného objektu Kč
1	24 474	0,90	22 027	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,0450	23 018
2	32 857	0,90	29 571	1,00	1,00	0,95	0,95	1,05	1,00	0,9476	28 023
3	35 461	0,90	27 752	0,95	1,00	0,95	0,95	1,05	1,00	0,9002	28 731
4	32 857	0,90	29 571	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	0,9025	26 688
5	25 000	0,90	22 500	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,0450	23 513
6	25 686	0,90	23 117	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,0450	24 158
7	34 167	0,90	30 750	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	0,8574	26 365
8	26 786	0,90	24 107	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	1,00	0,9975	24 047
<b>Jednotková porovnávací hodnota bytu č. 3</b>										<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>25 568</b>
Započitatelná plocha bytu č. 3										m <sup>2</sup>	35,09
<b>Porovnávací hodnota bytu č. 3</b>										<b>Kč</b>	<b>897 170</b>
K1 Koeficient úpravy na lokalitu											
K2 Koeficient úpravy na podlaží umístění											
K3 Koeficient úpravy pro technický stav											
K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep)											
K5 Koeficient úpravy pro vybavení bytu											
K6 Koeficient úpravy pro názor zpracovatele ocenění											
Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00; nabídka realitní kanceláře = 0,90											
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Bytové jednotky zvolené pro porovnávací metodu ocenění se všechny nacházejí na sídlišti Jižní Svahy. Za výhodnější polohu umístění považují lokalitu Centrálního parku – ulice Plesníkova a Zelinova, poněvadž se jedná o nově vybudovanou část města s kvalitní infrastrukturou a luxusními byty.

Bytové jednotky umístěné v 1. nadzemním podlaží jsou obchodovány za podstatně nižší kupní cenu. Ostatní umístění v novostavbách bytových domů je pak irelevantní, jelikož prakticky všechny novostavby jsou vybaveny kvalitními výtahy. Byty umístěné v nejvyšších podlažích jsou mnohdy paradoxně považovány za lepší pro větší výhled do krajiny.

Technický stav oceňované jednotky je dobrý s pravidelnou údržbou, některé porovnávané bytové jednotky jsou však zcela nové, mnohdy doposud neužívané, jejich technický stav je proto výborný.



Všechny výše uvedené porovnávané bytové jednotky disponují vlastním balkonem i sklepní místností, oceňovaná bytová jednotka je však bez balkonu, tato skutečnost má negativní vliv na její cenu.

Některé byty v novostavbách do 3 let stáří nejsou vybaveny vlastní kuchyňskou linkou, cena takové kuchyňské linky je však nezanedbatelná a kupující proto musí s jejím pořízením počítat již při výběru bytu.

Na sídlišti Jižní Svahy se nachází bezpočet bytových jednotek v družstevním vlastnictví, jejich převod do osobního vlastnictví v současnosti není možný, což výrazně omezuje práva vlastníka bytu. Tyto byty v družstevním vlastnictví se proto obchodují v cenách o cca 10 % nižších.

Porovnávaný byt č. 5 nabízí nadprůměrně velkou podlahovou plochu, která spíše odpovídá dvoupokojovému bytu. Poněvadž cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy dvoupokojového bytu je obvykle nižší, stanovuji u tohoto bytu vlastní přírážku 10 %.

#### **7.3.4 Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 3**

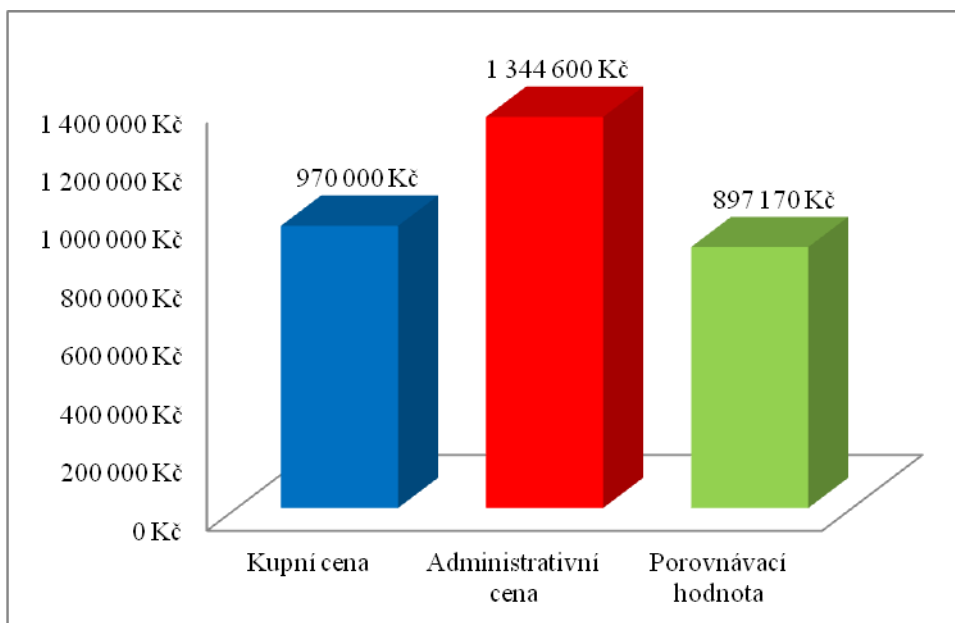
Bytová jednotka je předmětem prodeje za částku 970 000 Kč. Jelikož jde o realitní prodej, je v této ceně zahrnuta i provize realitní kanceláře za zprostředkování prodeje ve výši 50 000 Kč.

Jedná se o vyšší kupní cenu, podobné byty jsou totiž v místě obchodovány v cenovém rozmezí 850 000 – 950 000 Kč. Důvodem, proč kupující akceptoval tuto poměrně vysokou částku, je časová tíseň a nedostatečná nabídka podobných bytů v danou dobu.

Nepřiměřeně vysoká je však administrativní cena, která výrazně převyšuje jak porovnávací hodnotu, tak skutečnou kupní cenu. Oceňovací předpis v tomto případě totiž nereflektuje na rozdílné ceny staveb ve stáří do 20 let. Příčinou takto vysoké zjištěné ceny bytů v novostavbách může být ochota některých movitých klientů kupovat předražené byty z developerských projektů.

**Tab. č. 13 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 3**

<b>Kupní cena</b>	<b>Administrativní cena</b>	<b>Porovnávací hodnota</b>
<b>970 000 Kč</b>	<b>1 344 600 Kč</b>	<b>897 170 Kč</b>



Obr. č. 12 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 3

## 7.4 BYT Č. 4 – DVOUPOKOJOVÝ ZDĚNÝ BYT

### 7.4.1 Celkový popis bytu č. 4

#### *Oceňovaná nemovitost*

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 4081/13, jejíž dispozice je 2+1, která je umístěná v 1. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 4081 postaveného na parcele p.č. st. 162/2, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín. K oceňovanému bytu náleží spoluvlastnický podíl id. 59/859 na společných částech bytového domu č.p. 4081 a na pozemku p.č. st. 162/2.

*Informace o jednotce a fotodokumentace viz. příloha č. 4.*



Obr. č. 13 – Bytová jednotka č. 4

## ***Lokalita***

Bytový dům, kde je oceňovaná bytová jednotka umístěna, se nachází v širším centru krajského města Zlín, ve vzdálenosti cca 300 m od hlavního náměstí Míru. Přístup je po zpevněné komunikaci ulice Santražiny. Nejbližší zastávka MHD - Dlouhá je vzdálená asi 250 m od nemovitosti, opačným směrem je ve stejné vzdálenosti umístěna vlaková zastávka Dlouhá. Okolní zástavbu tvoří převážně zděné a panelové bytové domy, v okolní zástavě se však vyskytuje i několik objektů občanské vybavenosti včetně Městské policie Zlín. V místě je velmi dobrá občanská vybavenost, výborná komunikační dostupnost centra města a plná zainvestovanost inženýrskými sítěmi.

## ***Popis objektu***

Jedná se o vnitřní řadový, zděný, podsklepený bytový dům o čtyřech nadzemních podlažích, zastřešený plochou střechou. V 1. podzemním podlaží se nacházejí společné části domu a prostorné sklepní místnosti jednotlivých vlastníků. Celkem 12 bytových jednotek je rozmístěno po 4. nadzemních podlažích, která jsou přístupná pouze po vnitřním dvouramenném schodišti. Oceňovaný byt je umístěn v 1. nadzemním podlaží.

## ***Popis konstrukcí a vybavení***

Základy: železobetonové pasy s hydroizolací.

Obvodové zdivo: cihelné zdivo tl. 45 cm.

Stropy: železobetonové monolitické deskové.

Střecha: plochá jednoplášťová.

Krytina: asfaltové natavovací pásy.

Klempířské konstrukce: žlaby, svody a parapety z pozinkovaného plechu.

Venkovní úprava stěn: břízlitové omítky škrábané.

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká, keramický obklad kuchyně, koupelny a WC.

Schodiště: železobetonové monolitické dvouramenné s povrchem z teraca.

Dveře: dřevěné hladké a prosklené.

Okna: dřevěná zdvojená.

Podlahy a dlažby: parketové a keramická dlažba.

Vytápění: dálkové parovodní ÚT, radiátory jsou ocelové žebrové.

Elektroinstalace: světelná a motorová.

Bleskosvod: instalován.

Rozvod vody: teplé a studené.

Kanalizace: z kuchyně, koupelny a WC.

Plynovod: zemní plyn.

Zdroj teplé vody: dálkový.

Vybavení kuchyně: kombinovaný sporák.

Vnitřní hygienické vybavení: sprchový kout, umyvadlo a WC.

Ostatní: digestoř, anténní a telefonní rozvody pod omítkou.

Výtah: chybí.

### ***Technický stav a opotřebení***

Objekt byl zkolaudován a je užíván od roku 1967. Současný technický stav bytu je zanedbaný bez pravidelné údržby. Konstrukce krátkodobé životnosti vykazují zvýšené opotřebení a vyžadují výměnu. Doposud nebyla provedena revitalizace bytového domu.

### ***Výměry místností***

V následující tabulce jsou uvedeny výměry jednotlivých místností oceňovaného bytu, a to skutečné a započitatelné pro jednotlivé metody ocenění.

**Tab. č. 14 – Výměry místností bytu č. 4**

Název místnosti	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Administrativní ocenění		Porovnávací ocenění	
		Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]
kuchyně	8,30	1,00	8,30	1,00	8,30
pokoj	17,95	1,00	17,95	1,00	17,95
pokoj	15,60	1,00	15,60	1,00	15,60
předsíň	8,20	1,00	8,20	1,00	8,20
koupelna	1,90	1,00	1,90	1,00	1,90
WC	0,95	1,00	0,95	1,00	0,95
lodžie	2,90	1,00	2,90	0,50	1,45
sklep	3,60	0,80	2,88	0,50	1,80
<b>celkem</b>	<b>59,40</b>	-	<b>58,68</b>	-	<b>56,15</b>

## 7.4.2 Zjištění administrativní ceny bytu č. 4

Ocenění je provedeno dle oceňovací vyhlášky v aktuálním znění.

Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Indexovaná průměrná cena (IPC): 29 940,- Kč/m<sup>2</sup> pro obec Zlín (75 660 obyvatel)

**Tab. č. 15 – Administrativní ocenění bytu č. 4**

**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a – tabulka č. 1

<b>Index trhu:</b> $I_T = I + \sum T_i$	<b>0,950</b>
---	--------------

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a – tabulka č. 6

<b>Index polohy:</b> $I_P = I + \sum P_i$	<b>1,020</b>
---	--------------

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 19 – tabulka č. 2

<b>Koeficient s pro kategorií C – pro stavby stáří od 30 let do 50 let včetně:</b> $V_{10} = 0,80$	
<b>Index konstrukce a vybavení:</b> $I_V = (I + \sum V_i) \times V_{10}$	<b>0,748</b>
Index cenového porovnání: $I = I_T \times I_P \times I_V = 0,950 \times 1,020 \times 0,748$	0,725
Cena upravená: $CU = IPC \times I = 29\,940,- \times 0,725$	Kč/m <sup>2</sup> 21 706,50
Určení porovnávací hodnoty bytu: $PP \times CU = 58,68 \times 21\,706,50$	Kč <b>1 273 737,42</b>
Hodnota spoluvlastnického podílu = cena pozemku × spoluvlastnický podíl	
Hodnota spoluvlastnického podílu = $2\,160\,000 \times 59/859$	Kč <b>148 358,56</b>
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	1 422 095,98
<b>Zjištěná cena bytu č. 4 – po zaokrouhlení</b>	<b>Kč 1 422 100</b>

*Podrobnější ocenění a zařazení jednotlivých znaků viz. příloha č. 4.*

## 7.4.3 Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 4

Zděné dvoupokojové byty se v nabídkách realitních kanceláří pohybují v cenovém rozmezí 20 000 – 22 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy za byty v zanedbaném technickém stavu a v cenovém rozmezí 22 000 – 24 000 Kč/ Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy za byty v dobrém technickém stavu. Pouze kvalitní byty v centru města mohou být nabízeny za vyšší částky.

Ze současné nabídky realitních kanceláří uvádím deset bytových jednotek převážně v širším centru města (*viz. příloha č. 4*). Výpočet porovnávací hodnoty je uvedený v následující tabulce.

**Tab. č. 16 – Porovnávací ocenění bytu č. 4**

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceňovaného objektu Kč
1	21 500	0,90	19 350	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9975	19 302
2	21 186	0,90	19 067	1,05	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,0474	19 971
3	19 333	0,90	17 400	1,05	0,95	1,00	1,05	1,00	1,05	1,0997	19 135
4	21 774	0,90	19 597	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0450	20 478

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceňovaného objektu Kč
5	23 387	0,90	21 048	1,05	0,95	0,95	1,00	0,95	1,00	0,9002	18 949
6	21 169	0,90	19 052	1,10	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,0973	20 905
7	19 985	0,90	17 987	1,10	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,0973	19 736
8	24 034	0,90	21 631	1,00	0,95	0,95	1,05	1,00	1,00	0,9476	20 498
9	21 481	0,90	19 333	1,05	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,0474	20 249
10	20 833	1,00	20 833	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9975	20 781
<b>Jednotková porovnávací hodnota bytu č. 4</b>										<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>20 000</b>
Započitatelná plocha bytu č. 4										m <sup>2</sup>	56,15
<b>Porovnávací hodnota bytu č. 4</b>										<b>Kč</b>	<b>1 123 015</b>
<i>K1</i> Koeficient úpravy na lokalitu <i>K2</i> Koeficient úpravy na podlaží umístění <i>K3</i> Koeficient úpravy pro technický stav <i>K4</i> Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) <i>K5</i> Koeficient úpravy pro vybavení bytu <i>K6</i> Koeficient úpravy pro názor zpracovatele ocenění Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00; nabídka realitní kanceláře = 0,90											
<i>IO</i> Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Oceňovaný byt se nachází ve velmi těsné blízkosti centra města, ostatní porovnatelné byty jsou sice umístěny ve většině případů také v širším centru, jejich poloha je však strategicky méně výhodná.

Umístění oceňovaného bytu v 1. nadzemním podlaží bytového domu dává předpoklad horšímu zobchodování, podobně na tom mohou být i byty umístěné v 5. nadzemním podlaží bez výtahu.

Technický stav porovnávaných bytů je buď dobrý s pravidelnou údržbou či po částečné rekonstrukci a nebo zanedbaný, stejně jako technický stav oceňovaného bytu.

Standardně dvoupokojové byty disponují vlastním balkonem (popř. lodžií) a sklepem (popř. sklepní kóji), některé porovnávané byty jsou však vybaveny pouze sklepem.

Vybavení oceňovaných bytů je ve všech případech standardní, kromě bytu č. 5, který má novou kvalitní kuchyňskou linku plnou moderních spotřebičů dodávanou na míru. Tato skutečnost může znamenat menší výhodu daného bytu v porovnání se srovnatelnými byty.

Výsledná upravená cena všech porovnávaných bytů se pohybuje v cenovém rozmezí 19 000 – 21 000 Kč/m<sup>2</sup>započitatelné plochy bytu, pouze jednotka č. 3 z tohoto rozmezí vybočuje. Dle mého názoru jde o podezřele nízkou cenu a poskytovaná nabídka tohoto bytu

může být zkreslená špatnými informacemi. Z tohoto důvodu mírně zvyšují cenu pro stanovení objektivní porovnávací hodnoty.

#### 7.4.4 Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 4

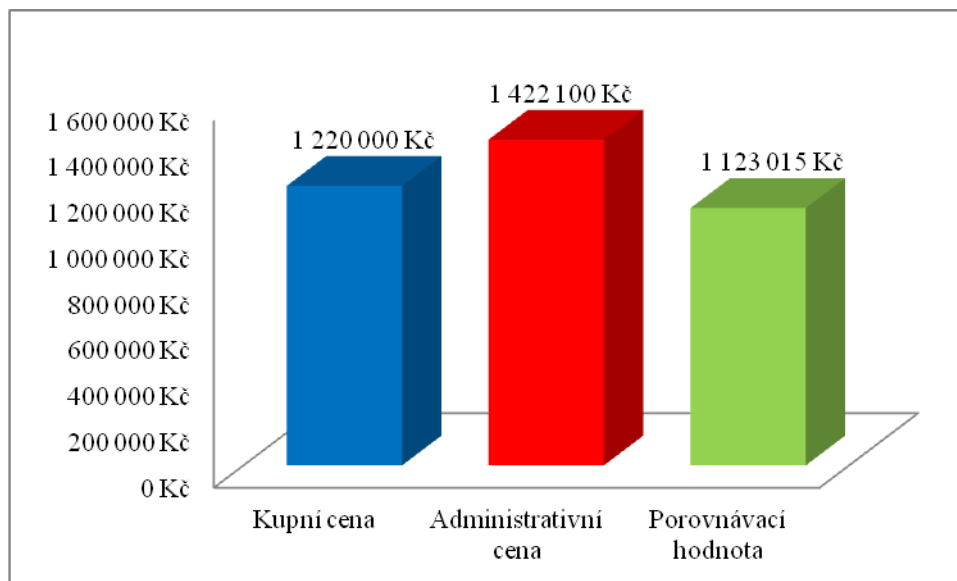
Bytová jednotka č. 4 byla zobchodována za částku 1 220 000 Kč. V této částce je již započtena provize realitní kanceláře ve výši 50 000 Kč.

Podle výše uvedené porovnávací metody byla jako porovnatelná hodnota nemovitosti stanovena částka o téměř 100 000 Kč nižší a podle ní cena obvyklá činí 1,12 mil. Kč. Jedná se však spíše o minimální možnou cenu obvyklou, poněvadž v nabídkách realitních kanceláří v současnosti nejsou dostatečně porovnatelné byty v těsné blízkosti centra města. Po odečtení provize by se tak kupní cena mohla tvořit skutečnou tržní cenu nemovitosti.

Administrativní cena se v tomto případě tržní ceně vůbec nepodobá a nekoresponduje s aktuálními cenami podobných bytů na trhu. Zjištěná cena odpovídá spíše obdobnému zděnému bytu po rekonstrukci.

Tab. č. 17 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 4

Kupní cena	Administrativní cena	Porovnávací hodnota
1 220 000 Kč	1 422 100 Kč	1 123 015 Kč



Obrázek 14 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 4

## 7.5 BYT Č. 5 – DVOUPOKOJOVÝ PANELOVÝ BYT

### 7.5.1 Celkový popis bytu č. 5

#### *Oceňovaná nemovitost*

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 3972/10, jejíž dispozice je 2+1, která je umístěná ve 2. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 3971, 3972 a 3973 postaveného na parcelách p.č. st. 4863, st. 4864 a st. 4865, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín. K oceňovanému bytu náleží spoluvlastnický podíl id. 554/12891 na společných částech bytového domu č.p. 3971, 3972 a 3973 a na pozemcích p.č. st. 4863, st. 4864 a st. 4865.

*Informace o jednotce a fotodokumentace viz. příloha č. 5.*



Obr. č. 15 - Bytová jednotka č. 5

#### *Lokalita*

Oceňovaná nemovitost se nachází ve vyhledávané bytové zóně – Bartošova čtvrť. Jedná se o klidovou obytnou lokalitu nízkopodlažních bytových domů na břehu řeky Dřevnice. V docházkové vzdálenosti je velmi kvalitní občanská vybavenost – Bařova nemocnice, mateřská škola, základní škola, střední škola, koupaliště, sportovní hala, domov důchodců a cyklistická stezka. Přimo před bytovým domem je umístěna zastávka MHD – Dukelská. Vzdálenost od centra města je cca 2,70 km.

#### *Popis objektu*

Jedná se o železobetonový panelový montovaný, podsklepený, nízkopodlažní bytový dům o třech nadzemních podlažích, zastřešený plochou střechou. Budova skýtá celkem 21 bytových jednotek rovnoměrně rozmístěných ve všech třech nadzemních podlažích, přístupné jsou pouze nitřním schodištěm. V 1. podzemním podlaží jsou umístěny prostorné



sklepní boxy jednotlivých vlastníků bytů. Oceňovaný byt se nachází ve druhém nadzemním podlaží bez výtahu.

### ***Popis konstrukcí a vybavení***

Základy: z armovaného betonu s hydroizolací.

Obvodové zdivo: žb. panelové montované systému G 59 – tl. 30 cm.

Stropy: žb. panelové montované – tl. 15 cm.

Střecha: plochá jednoplášťová.

Krytina: živičné natavovací pásy IPA.

Klempířské konstrukce: žlaby, svody a parapety z pozinkovaného plechu.

Venkovní úprava stěn: tepelná izolace PPS tl. 10 cm + stěrková omítka.

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka štuková, keramický obklad kuchyně, koupelny a WC.

Schodiště: žb. montované dvouramenné s povrchem z teraca.

Dveře: dřevěné hladké a prosklené.

Okna: plastová s dvojsklem.

Podlahy a dlažby: parketové a keramická dlažba.

Vytápění: dálkové parovodní ÚT, radiátory jsou litinové žebrové.

Elektroinstalace: světelná a motorová.

Bleskosvod: instalován.

Rozvod vody: teplé a studené.

Kanalizace: z kuchyně, koupelny a WC.

Plynovod: zemní plyn.

Zdroj teplé vody: dálkový.

Vybavení kuchyně: kombinovaný sporák.

Vnitřní hygienické vybavení: vana, umyvadlo a WC.

Instalační prefabrikovaná jádra: chybí.

Ostatní: anténní a telefonní rozvody pod omítkou.

Výtah: chybí.

## Technický stav a opotřebení

Bytový dům byl zkolaudován a je užíván od roku 1959. V roce 2003 byla provedena revitalizace bytového domu. Ve stejném roce proběhla také částečná rekonstrukce interiéru bytu (okna, kuchyňská linka, koupelna).

## Výměry místností

V následující tabulce jsou uvedeny výměry jednotlivých místností oceňovaného bytu, a to skutečné a započitatelné pro jednotlivé metody ocenění.

Tab. č. 18 – Výměry místností bytu č. 5

Název místnosti	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Administrativní ocenění		Porovnávací ocenění	
		Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]
kuchyně	7,60	1,00	7,60	1,00	7,60
pokoj	18,60	1,00	18,60	1,00	18,60
pokoj	13,90	1,00	13,90	1,00	13,90
předsíň	8,30	1,00	8,30	1,00	8,30
koupelna	1,90	1,00	1,90	1,00	1,90
WC	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90
sklep	4,20	0,80	3,36	0,50	2,10
celkem	55,40	-	<b>54,56</b>	-	<b>53,30</b>

## 7.5.2 Zjištění administrativní ceny bytu č. 5

Ocenění je provedeno dle oceňovací vyhlášky v aktuálním znění.

Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Indexovaná průměrná cena (IPC): 29 940,- Kč/m<sup>2</sup> pro obec Zlín (75 660 obyvatel)

Tab. č. 19 – Administrativní ocenění bytu č. 5

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a – tabulka č. 1

Index trhu: $I_T = 1 + \sum T_i$	<b>0,950</b>
----------------------------------	--------------

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

Index polohy: $I_P = 1 + \sum P_i$	<b>1,03</b>
------------------------------------	-------------

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

Koeficient s pro kategorii D – pro stavby stáří od 50 let do 80 let včetně: $V_{10} = 0,70$	
Index konstrukce a vybavení: $I_V = (1 + \sum V_i) \times V_{10}$	<b>0,728</b>
Index cenového porovnání: $I = I_T \times I_P \times I_V = 0,950 \times 1,030 \times 0,728$	0,712
Cena upravená: $CU = IPC \times I = 29\,940,- \times 0,712$	Kč/m <sup>2</sup> 21 317,28
Určení porovnávací hodnoty bytu: $PP \times CU = 54,56 \times 21\,317,28$	Kč <b>1 163 070,80</b>
Hodnota spoluvlastnického podílu = cena pozemku × spoluvlastnický podíl	
Hodnota spoluvlastnického podílu = 578 550,00 × 554/12891	Kč <b>24 863,60</b>
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	1 187 934,40
<b>Zjištěná cena bytu č. 5 – po zaokrouhlení</b>	<b>Kč 1 187 930</b>

Podrobnější ocenění a zařazení jednotlivých znaků viz. příloha č. 5.

### 7.5.3 Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 5

Ceny dvoupokojových bytů v panelových domech se v současnosti pohybují v cenovém rozmezí 18 000 – 22 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, v závislosti na lokalitě umístění, technickém stavu a vybavení bytu.

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného bytu uvádím nabídku deseti podobných bytů (viz. příloha č. 5), výpočet porovnávací hodnoty je uvedený v následující tabulce.

**Tab. č. 20 – Porovnávací ocenění bytu č. 5**

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceňovaného objektu Kč
1	20 175	0,90	18 158	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,0500	19 065
2	19 355	0,90	17 420	1,05	1,05	1,05	0,95	1,05	1,00	1,1547	20 115
3	20 339	0,90	18 305	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,0500	19 220
4	18 750	0,90	16 875	1,05	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,1576	19 535
5	23 333	0,90	21 000	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,9500	19 950
6	21 852	0,90	19 667	0,95	1,00	1,05	0,95	1,05	1,00	0,9950	19 569
7	18 333	0,90	16 500	1,05	1,00	1,05	0,95	1,05	1,00	1,0997	18 145
8	21 667	0,90	19 500	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	1,05	0,9476	18 479
9	21 897	0,90	19 707	1,05	1,00	1,05	0,95	1,05	0,95	1,0448	20 589
10	18 413	1,00	18 413	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	0,9975	18 367
<b>Jednotková porovnávací hodnota bytu č. 5</b>										<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>19 303</b>
Započitatelná plocha bytu č. 5										m <sup>2</sup>	53,30
<b>Porovnávací hodnota bytu č. 5</b>										<b>Kč</b>	<b>1 028 874</b>
K1 Koeficient úpravy na lokalitu											
K2 Koeficient úpravy na podlaží umístění											
K3 Koeficient úpravy pro technický stav											
K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep)											
K5 Koeficient úpravy pro vybavení bytu											
K6 Koeficient úpravy pro názor zpracovatele ocenění											
Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00; nabídka realitní kanceláře = 0,90											
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Lokalita Bartošova čtvrť je vyhledávaná z hlediska bydlení, jelikož jde o klidovou obytnou zónu nízkopodlažních bytových domů v blízkosti Baťovy nemocnice a dobré dostupnosti centra města. Byty v této lokalitě jsou žádanější než byty umístěné na sídlišti Jižní Svahy či na Podhoří, naopak byty poblíž centra jsou vyhledávanějšími.

Za horší umístění v rámci bytového domu považují byty v 1. nadzemním podlaží pro omezené soukromí. Cena těchto bytů je téměř vždy nižší.

Výše uvedené porovnávané byty jsou v různém technickém stavu, přičemž převažuje původní stav se zanedbanou údržbou, najdou se zde ale také byty s pravidelnou údržbou či po rekonstrukci.

Dvoupokojové panelové byty již běžně mají vlastní prostory mimo byt, obvykle je to drátěná nebo dřevěná sklepní kóje v suterénu domu či na patře. Některé tyto byty však nedisponují vlastním balkonem, jiné mohou mít lodžii dodatečně zřízenou při revitalizaci bytového domu.

V uvedené nabídce bytů rozlišuji mezi byty vybavenými zděným a umakartovým jádrem. Některé starší panelové byty nacházející se v Bartošově čtvrti mají původní panelové jádro.

Hodnota oceňovaného objektu zjištěná z nabídkových cen výše uvedených bytových jednotek se pohybuje v cenovém rozmezí 18 000 – 20 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy. Výsledné hodnoty porovnávaných bytových jednotek č. 8 a 9 z tohoto rozmezí výrazně vybočují, a proto upravuji jejich cenu o +/- 5 %.

#### **7.5.4 Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 5**

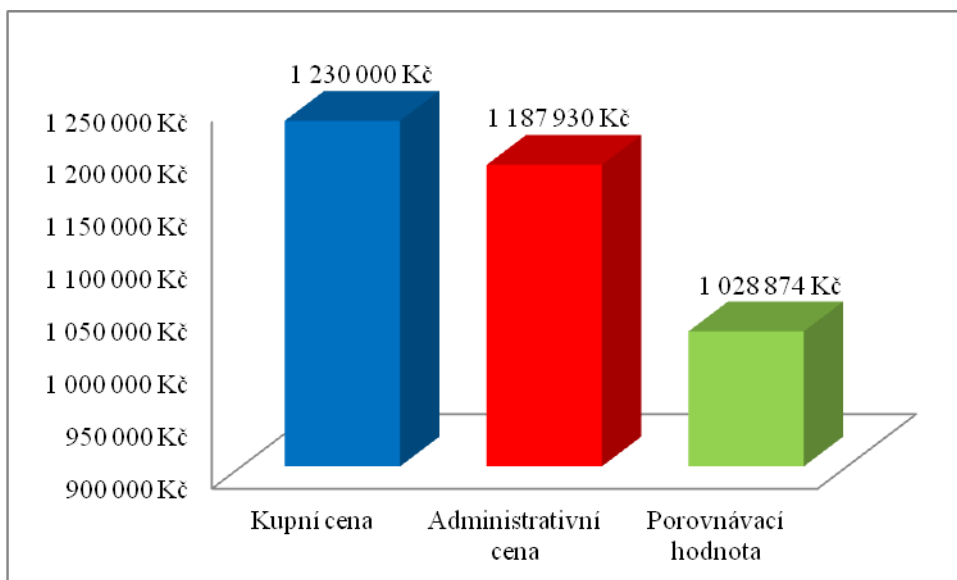
Oceňovaná bytová jednotka je předmětem prodeje za sjednanou kupní cenu 1,23 mil. Kč. V této ceně je již zahrnuta provize realitní kanceláře ve výši 50 000 Kč za zprostředkování prodeje a doprovodné služby.

Skutečná kupní cena výrazně převyšuje možnou cenu obvyklou, která v místě může činit 1,03 mil. Kč, dle porovnatelných nabídek podobných bytů. Důvodem mohou být vlivy zvláštní obliby kupujícího, který je ochoten zaplatit tuto vyšší cenu. Pokud by si však na koupi tohoto bytu zřizoval hypoteční úvěr, tak by z vlastních finančních prostředků musel vynaložit částku ve výši minimálně 200 tis. Kč.

O nepřiměřeně vysoké kupní ceně vypovídá i cena zjištěná dle oceňovacího předpisu, která v současnosti téměř ve všech případech bytů ve Zlíně kupní cenu převyšuje. Nižší administrativní cena je způsobena poměrně vysokým stářím nemovitosti (přes 50 let) a také poněkud malou započítatelnou plochou bytu.

**Tab. č. 21 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 5**

<b>Kupní cena</b>	<b>Administrativní cena</b>	<b>Porovnávací hodnota</b>
<b>1 230 000 Kč</b>	<b>1 187 930 Kč</b>	<b>1 028 874 Kč</b>



Obr. č. 16 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 5

## 7.6 BYT Č. 6 – DVOUPOKOJOVÝ BYT V NOVOSTAVBĚ

### 7.6.1 Celkový popis bytu č. 6

#### *Oceňovaná nemovitost*

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 5609/73, jejíž dispozice je 2+1, která je umístěná v 6. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 5609 postaveného na parcele p.č. st. 8895, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín. K oceňovanému bytu náleží spoluvlastnický podíl id. 539/47191 na společných částech bytového domu č.p. 5609 a na pozemku p.č. st. 8895.

*Informace o jednotce a fotodokumentace viz. příloha č. 6.*



Obr. č. 17 - Bytová jednotka č. 6

## ***Lokalita***

Oceňovaná nemovitosti se nachází na sídlišti Jižní Svahy, na ulici Podlesí II. Tato část města je vzdálena od centra cca 1,50 km. Jedná se o klidovou obytnou zónu, okolní zástavbu tvoří zděné novostavby bytových domů a panelové bytové domy ve stáří cca 20 let. V těsné blízkosti této nemovitosti je umístěna konečná zastávka trolejbusu a restaurace, v pěším dosahu je supermarket a další občanská vybavenost. Z inženýrských sítí je v místě pouze elektrorozvod, vodovod a kanalizace.

## ***Popis objektu***

Bytový dům je volně stojící, zděný, podsklepený, o sedmi nadzemních podlažích, zastřešený plochou jednoplášťovou střechou. V podzemním podlaží největší část tvoří nebytová jednotka sloužící jako parkovací stání, která je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků těchto stání. Dále jsou zde umístěny další dvě nebytové jednotky a společné prostory. Bytových jednotek je v tomto domě celkem 85 a jsou rozmístěny v sedmi nadzemních podlažích, přístup je po vnitřním schodišti či výtahem.

## ***Popis konstrukcí a vybavení***

Základy: z armovaného betonu s hydroizolací.

Obvodové zdivo: žb. monolitický skelet s vyzdívkou z cihelných tvárnic Porotherm tl. 45 cm.

Stropy: železobetonové monolitické deskové.

Střecha: plochá jednoplášťová.

Krytina: asfaltové natavovací pásy.

Klempířské konstrukce: žlaby, svody a parapety z pozinkovaného plechu.

Venkovní úprava stěn: tepelná izolace PPS tl. 10 cm, stříkaná omítka.

Vnitřní úprava stěn: vápenné omítky hladké, keramický obklad koupelny a WC.

Schodiště: železobetonové monolitické dvouramenné s povrchem z keramické dlažby.

Dveře: dřevěné hladké a prosklené do obložkových zárubní.

Okna: plastová s dvojsklem.

Podlahy a dlažby: laminátové dílce, keramická dlažba.

Vytápění: dálkové parovodní ÚT, radiátory jsou hliníkové článkové.

Elektroinstalace: světelná a motorová.

Bleskosvod: instalován.

Rozvod vody: teplé a studené.

Kanalizace: z kuchyně, koupelny a WC.

Plynovod: chybí.

Zdroj teplé vody: dálkový.

Vybavení kuchyně: chybí.

Vnitřní hygienické vybavení: sprchový kout, umyvadlo a WC.

Ostatní: anténní a telefonní rozvody pod omítkou.

Výtah: osobní výtah o nosnosti 520 kg.

### ***Technický stav a opotřebení***

Objekt byl zkolaudován a je užíván od roku 2010. Současný technický stav bytu je velmi dobrý, je prováděna pravidelná údržba. V bytě ke dni ocenění není kuchyňská linka s příslušenstvím.

### ***Výměry místností***

V následující tabulce jsou uvedeny výměry jednotlivých místností oceňovaného bytu, a to skutečné a započitatelné pro jednotlivé metody ocenění.

**Tab. č. 22 – Výměry místností bytu č. 6**

Název místnosti	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Administrativní ocenění		Porovnávací ocenění	
		Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]
<b>Pokoj s kuch. koutem</b>	27,00	1,00	27,00	1,00	27,00
<b>Pokoj</b>	13,50	1,00	13,50	1,00	13,50
<b>Předsíň</b>	6,10	1,00	6,10	1,00	6,10
<b>koupelna s WC</b>	5,20	1,00	5,20	1,00	5,20
<b>Sklep</b>	2,10	0,80	1,68	0,50	1,05
<b>Celkem</b>	53,90	-	<b>53,48</b>	-	<b>52,85</b>

### **7.6.2 Zjištění administrativní ceny bytu č. 6**

Ocenění je provedeno dle oceňovací vyhlášky v aktuálním znění.

Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Indexovaná průměrná cena (IPC): 29 940,- Kč/m<sup>2</sup> pro obec Zlín (75 660 obyvatel)

**Tab. č. 23 – Administrativní ocenění bytu č. 6**

**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a – tabulka č. 1

<b>Index trhu:</b> $I_T = I + \sum T_i$	<b>0,950</b>
---	--------------

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a – tabulka č. 6

<b>Index polohy:</b> $I_P = I + \sum P_i$	<b>1,030</b>
---	--------------

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 19 – tabulka č. 2

<b>Koeficient s pro kategorii A – pro stavby stáří do 20 let včetně:</b> $V_{10} = 1,00$	
<b>Index konstrukce a vybavení:</b> $I_V = (I + \sum V_i) \times V_{10}$	<b>1,134</b>
Index cenového porovnání: $I = I_T \times I_P \times I_V = 0,950 \times 1,030 \times 1,134$	1,110
Cena upravená: $CU = IPC \times I = 29\,940,- \times 1,110$	Kč/m <sup>2</sup> 33 233,40
Určení porovnávací hodnoty bytu: $PP \times CU = 53,48 \times 33\,233,40$	Kč <b>1 777 322,23</b>
Hodnota spoluvlastnického podílu = cena pozemku × spoluvlastnický podíl	
Hodnota spoluvlastnického podílu = $2\,296\,800,00 \times 539/47191$	Kč <b>26 233,29</b>
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	1 803 555,52
<b>Zjištěná cena bytu č. 6 – po zaokrouhlení</b>	<b>Kč 1 803 560</b>

*Podrobnější ocenění a zařazení jednotlivých znaků viz. příloha č. 6.*

### 7.6.3 Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 6

Cenové nabídky dvoupokojových bytů v novostavbách se ve městě Zlín pohybují v cenovém rozmezí od 26 000 do 30 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy a v případě kvalitnějších novostaveb do 3 let stáří přesahují částku 30 000 Kč/ Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.

Ze současné nabídky realitních kanceláří uvádím následujících deset porovnatelných bytových jednotek (viz. příloha č. 6). Výpočet porovnávací hodnoty je uvedený v následující tabulce.

**Tab. č. 24 – Porovnávací ocenění bytu č. 6**

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceňovaného objektu Kč
1	31250	0,90	28 125	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,9500	26 719
2	27 273	0,90	24 546	1,00	1,00	1,05	0,95	0,95	1,00	0,9476	23 260
3	29 835	0,90	26 852	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,9500	25 509
4	29 481	0,90	26 533	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	26 533
5	32 247	0,90	29 022	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,9025	26 193
6	29 200	0,90	26 280	1,00	1,05	1,05	0,95	0,95	1,00	0,9950	26 149
7	28192	0,90	25 373	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	25 373
8	31 818	0,90	28 636	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	0,8574	24 552
9	33 800	0,90	30 420	0,95	1,05	1,00	0,95	1,00	0,95	0,9002	27 385
10	33 474	0,90	30 127	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,9025	27 189
<b>Jednotková porovnávací hodnota bytu č. 6</b>										<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>25 886</b>
Započitatelná plocha bytu č. 6										m <sup>2</sup>	52,85
<b>Porovnávací hodnota bytu č. 6</b>										<b>Kč</b>	<b>1 368 083</b>



<i>K1</i>	Koeficient úpravy na lokalitu
<i>K2</i>	Koeficient úpravy na podlaží umístění
<i>K3</i>	Koeficient úpravy pro technický stav
<i>K4</i>	Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep)
<i>K5</i>	Koeficient úpravy pro vybavení bytu
<i>K6</i>	Koeficient úpravy pro názor zpracovatele ocenění
	Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00; nabídka realitní kanceláře = 0,90
<i>IO</i>	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00	

Všechny výše uvedené bytové jednotky jsou situovány na sídlišti Jižní Svahy. Za výhodnější polohu umístění považují lokalitu Centrálního parku – ulice Plesníková a Zelinova, poněvadž se jedná o nově vybudovanou část města s kvalitní infrastrukturou a luxusními byty.

Cena bytů umístěných v 1. nadzemním podlaží bytových domů je značně nižší než ostatních bytů a to především z důvodu omezeného soukromí. Ostatní umístění bytů v novostavbách bytový dům je bez vlivu na cenu, jelikož tyto domy jsou již vybaveny kvalitními výtahy. V případě developerských projektů jsou byty ve vyšších podlažích více ceněny, jelikož nabízí lepší výhled.

Bytové jednotky v novostavbách jsou obvykle v dobrém až výborném technickém stavu, v závislosti na stáří a prováděné údržbě.

Dvoupokojové byty v nových bytových domech mnohdy mají vlastní sklep i balkon (popř. lodžii). Oceňovaná bytová jednotka však vlastním balkonem či lodžií nedisponuje.

Doposud neužívané byty ve stavbách starých méně než 3 roky často nejsou vybaveny vlastní kuchyňskou linkou. Jiné nadstandardní vybavení jako je klimatizace či elektronické zabezpečení se v porovnávaných bytech nevyskytuje.

Podle mého názoru a dle ostatních nabídek bytů je požadovaná cena byt č. 9 nepřiměřeně vysoká, proto ji snižuji o 5 %.

#### **7.6.4 Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 6**

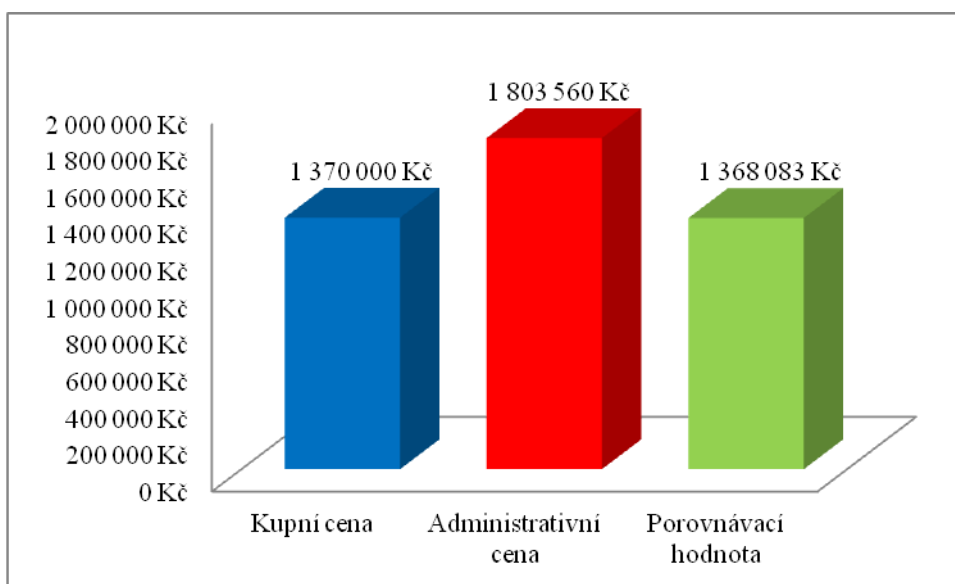
Sjednanou kupní cenou oceňovaného bytu je částka 1 370 000 Kč. Jedná se o realitní prodej, provize realitní kanceláře ve výši 5 % z ceny bytu je již zahrnuta v jeho ceně.

Dle výše uvedené porovnávací metody ocenění skutečná kupní cena zcela odpovídá možné ceně obvyklé v místě a čase. Vzhledem ke špatné orientaci ke světovým stranám a absenci balkonu byl byt v nabídce realitní kanceláře více než rok a postupným snižováním požadované kupní ceny bylo dosaženo skutečné ceny obvyklé.

Cena bytu č. 6 zjištěná podle platného oceňovacího předpisu je nepřiměřeně vysoká a absolutně neodpovídá možné ceně obvyklé, technický stav bytu je navíc na hraně dobrého a výborného stavu, v případě použití vyššího znaku by však cena administrativní převýšila cenu obvyklou o téměř 800 tis. Kč. Dalším důvodem takto vysoké administrativní ceny je také poměrně nízký koeficient na orientaci ke světovým stranám a vybavení bytu balkonem. Tyto nedostatky totiž mají poměrně velký vliv na cenu bytu. Pouze velmi kvalitní byt o shodné podlahové ploše v novostavbě umístěné v centru města by mohl být zobchodován za částku 1,80 mil. Kč.

Tab. č. 25 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 6

Kupní cena	Administrativní cena	Porovnávací hodnota
1 370 000 Kč	1 803 560 Kč	1 368 083 Kč



Obr. č. 18 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 6

## 7.7 BYT Č. 7 – TŘÍPOKOJOVÝ ZDĚNÝ BYT

### 7.7.1 Celkový popis bytu č. 7

#### *Oceňovaná nemovitost*

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 3595/6, jejíž dispozice je 3+1, která je umístěná ve 3. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 3595 postaveného na parcele p.č. st. 4426, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín. K oceňovanému bytu náleží spoluvlastnický podíl id. 15/100 na společných částech bytového domu č.p. 3595 a na pozemku p.č. st. 4426.

*Informace o jednotce a fotodokumentace viz. příloha č. 7.*



**Obr. č. 19 - Bytová jednotka č. 7**

### ***Lokalita***

Jedná se o klidovou obytnou lokalitu nízkopodlažních zděných bytových domů, které byly vystavěny ve dvou etapách – na konci 50. a 70. let 20. století. Vzdálenost centra města je cca 2,30 km od oceňované nemovitosti. V pěším dosahu je kvalitní občanská vybavenost (supermarket, restaurace, pošta, lékárna, základní a mateřská škola, koupaliště), v blízkosti cca 50 m je umístěna zastávka MHD – Slínová. Vlaková zastávka Zlín-Podvesná je ve vzdálenosti cca 400 m, jde o lokální železniční trať ve směru Vizovice – Otrokovice. V místě je plná zainvestovanost inženýrskými sítěmi.

### ***Popis objektu***

Jedná se o krajní řadový, zděný, podsklepený bytový dům o třech nadzemních podlažích, zastřešený plochou střechou. V 1. podzemním podlaží jsou umístěny společné části domu a prostorné sklepní místnosti jednotlivých vlastníků. Ve třech nadzemních podlažích je rozmístěno celkem 6 bytových jednotek přístupných vnitřním dvouramenným schodištěm. Oceňovaný byt se nachází v 3. nadzemním podlaží, které je zároveň nejvyšší.

### ***Popis konstrukcí a vybavení***

Základy: železobetonové pasy s hydroizolací.

Obvodové zdivo: cihelné zdivo tl. 45 cm.

Stropy: keramické vložkové.

Střecha: plochá jednoplášťová.

Krytina: asfaltové natavovací pásy.

Klempířské konstrukce: žlaby, svody a parapety z pozinkovaného plechu.

Venkovní úprava stěn: spárované zdivo.

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká, keramický obklad kuchyně a koupelny s WC.

Schodiště: železobetonové monolitické dvouramenné s povrchem z teraca.

Dveře: dřevěné hladké a prosklené.

Okna: plastová s dvojsklem.

Podlahy a dlažby: kobercové a keramická dlažba.

Vytápění: dálkové parovodní ÚT, radiátory jsou ocelové žebrové.

Elektroinstalace: světelná a motorová.

Bleskosvod: instalován.

Rozvod vody: teplé a studené.

Kanalizace: z kuchyně a koupelny s WC.

Plynovod: zemní plyn.

Zdroj teplé vody: dálkový.

Vybavení kuchyně: elektrický sporák se sklokeramickou deskou, horkovzdušná trouba.

Vnitřní hygienické vybavení: vana, umyvadlo a WC.

Ostatní: digestoř, anténní a telefonní rozvody pod omítkou.

Výtah: chybí.

### ***Technický stav a opotřebení***

Objekt byl zkolaudován a je užíván od roku 1948. Současný technický stav bytu je dobrý s pravidelnou údržbou. V roce 2010 byla provedena rekonstrukce interiéru bytu (omítky, podlahy, TZB, okna, kuchyňská linka, sociální zařízení). Bytový dům není z architektonických důvodů zateplený.

### ***Výměry místností***

V následující tabulce jsou uvedeny výměry jednotlivých místností oceňovaného bytu, a to skutečné a započítatelné pro jednotlivé metody ocenění.

Tab. č. 26 – Výměry místností bytu č. 7

Název místnosti	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Administrativní ocenění		Porovnávací ocenění	
		Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]
kuchyně	7,26	1,00	7,26	1,00	7,26
pokoj	18,86	1,00	18,86	1,00	18,86
pokoj	16,80	1,00	16,80	1,00	16,80
pokoj	14,88	1,00	14,88	1,00	14,88
předsíň	6,48	1,00	6,48	1,00	6,48
koupelna s WC	3,20	1,00	3,20	1,00	3,20
balkon	3,84	0,17	0,65	0,50	1,92
sklep	9,45	0,80	7,56	0,50	4,73
<b>celkem</b>	<b>80,77</b>	<b>-</b>	<b>75,69</b>	<b>-</b>	<b>74,12</b>

### 7.7.2 Zjištění administrativní ceny bytu č. 7

Ocenění je provedeno dle oceňovací vyhlášky v aktuálním znění.

Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Indexovaná průměrná cena (IPC): 29 940,- Kč/m<sup>2</sup> pro obec Zlín (75 660 obyvatel)

Tab. č. 27 – Administrativní ocenění bytu č. 7

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a – tabulka č. 1

Index trhu: $I_T = I + \sum T_i$	<b>0,950</b>
----------------------------------	--------------

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

Index polohy: $I_P = I + \sum P_i$	<b>1,030</b>
------------------------------------	--------------

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

Koeficient s pro kategorií D – pro stavby stáří od 50 let do 80 let včetně: $V_{10} = 0,70$	
Index konstrukce a vybavení: $I_V = (I + \sum V_i) \times V_{10}$	<b>0,809</b>
Index cenového porovnání: $I = I_T \times I_P \times I_V = 0,950 \times 1,030 \times 0,809$	0,792
Cena upravená: $CU = IPC \times I = 29\,940,- \times 0,792$	Kč/m <sup>2</sup> 23 712,48
Určení porovnávací hodnoty bytu: $PP \times CU = 75,69 \times 23\,712,48$	Kč <b>1 794 797,61</b>
Hodnota spoluvlastnického podílu = cena pozemku × spoluvlastnický podíl	
Hodnota spoluvlastnického podílu = 214 200 × 15/100	Kč <b>32 130,00</b>
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	1 826 927,61
<b>Zjištěná cena bytu č. 7 – po zaokrouhlení</b>	<b>Kč 1 826 930</b>

*Podrobnější ocenění a zařazení jednotlivých znaků viz. příloha č. 7.*

### 7.7.3 Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 7

Nabídka třípokojových zděných bytů se pohybuje v cenovém rozmezí 20 000 – 22 000 Kč/ Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy za byty v zanedbaném technickém stavu a v cenovém rozmezí 22 000 – 24 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy za byty v dobrém technickém stavu. Pouze kvalitní byty v centru města mohou být nabízeny za vyšší částky.

Ze současné nabídky realitních kanceláří uvádím deset bytových jednotek, většina z nich se nachází v bytové zóně Obeciny, stejně jako oceňovaná jednotka (viz. příloha č. 7). Výpočet porovnávací hodnoty je uvedený v následující tabulce.

**Tab. č. 28 – Porovnávací ocenění bytu č. 7**

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceňovaného objektu Kč
1	22 297	0,90	20 067	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	20 067
2	21 795	0,90	19 615	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	19 566
3	23 333	0,90	21 000	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	22 050
4	21 667	0,90	19 500	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	20 475
5	24 521	0,90	22 068	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	0,90	19 917
6	23 194	0,90	20 875	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	20 823
7	19 595	0,90	17 635	0,95	1,00	1,10	1,05	1,00	1,00	1,10	19 350
8	24 552	0,90	22 097	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	22 042
9	23 077	0,90	20 769	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	19 731
10	19 724	0,90	17 752	0,95	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	1,05	18 593
<b>Jednotková porovnávací hodnota bytu č. 7</b>										<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>20 261</b>
Započitatelná plocha bytu č. 7										m <sup>2</sup>	74,12
<b>Porovnávací hodnota bytu č. 7</b>										<b>Kč</b>	<b>1 501 772</b>
K1 Koeficient úpravy na lokalitu											
K2 Koeficient úpravy na podlaží umístění											
K3 Koeficient úpravy pro technický stav											
K4 Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep)											
K5 Koeficient úpravy pro vybavení bytu											
K6 Koeficient úpravy pro názor zpracovatele ocenění											
Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00; nabídka realitní kanceláře = 0,90											
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Oceňovaná bytová jednotka je situovaná v okrajové části města, v obytné lokalitě Obeciny. V nabídce realitních kanceláří se vyskytuje několik podobných bytů ve stejné lokalitě, další byty jsou umístěny v širším centru města.

Téměř všechny porovnávané bytové jednotky jsou umístěny ve 2. – 4. nadzemním podlaží nízkopodlažních bytových domů, jedna z těchto porovnávaných bytových jednotek se nachází v posledním pátém podlaží bytového domu bez výtahu.

Současný technický stav vybraných bytů je zanedbaný v původním stavu bez rekonstrukce, dobrý s pravidelnou údržbou a v jednom případě také výborný po generální rekonstrukci.

Příslušenství vybraných bytů tvoří standardně sklepní místnost a balkon (popř. lodžii). Některé byty však vlastní balkon nemají a disponují pouze vlastním sklepem.

Vybavení porovnávaných bytových jednotek je standardní, byt č. 5 však není vybaven kuchyňskou linkou. Bytové jednotky č. 4 a 9 naopak mají velmi kvalitní kuchyňskou linku vyráběnou na míru s vestavnými spotřebiči.

Upravená nabídková cena bytu č. 10 neodpovídá skutečné možné ceně obvyklé, jelikož se jedná o dobře situovanou bytovou jednotku v širším centru krajského města, zvyšují proto mírně její porovnatelnou hodnotu.

#### **7.7.4 Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 7**

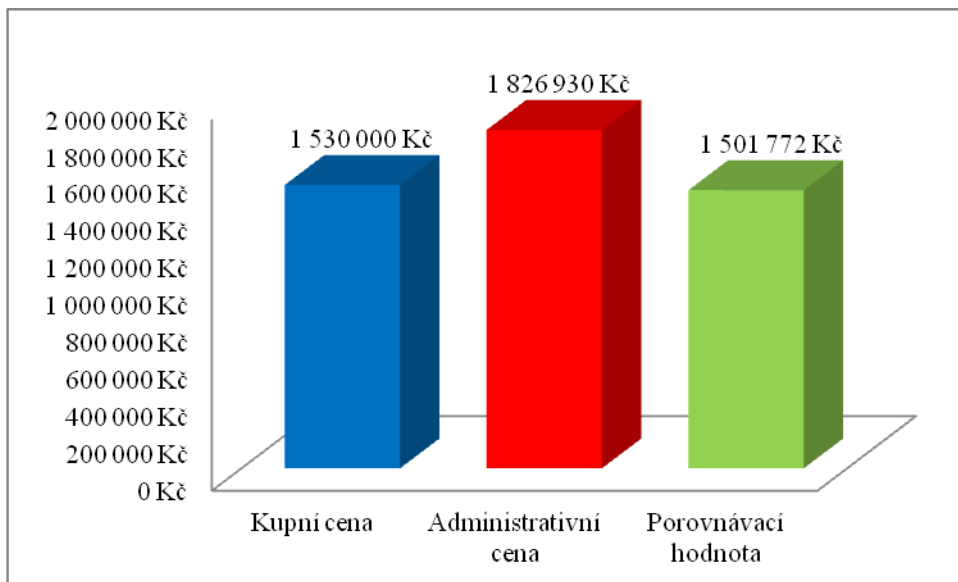
Oceňovaná bytová jednotka byla zobchodována za částku 1 530 000 Kč. Zprostředkovatelem tohoto obchodu byla soukromá realitní kancelář za zprostředkovatelskou provizi 30 000 Kč, která je již v této ceně zahrnuta.

Sjednaná kupní cena může odpovídat možné ceně obvyklé v místě a čase, která byla zjištěna porovnávací hodnotou a může činit 1,50 mil. Kč. Jde o kupní cenu po odečtení zprostředkovatelské provize.

Zjištěná administrativní cena výrazně převyšuje kupní cenu i porovnatelnou hodnotu. Důvodem je nepoměrně vysoká jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> stanovená dle platného oceňovacího předpisu. Důsledkem je, že prodávající ve skutečnosti zaplatí daň z převodu nemovitostí téměř 5 % ze skutečné kupní ceny!

**Tab. č. 29 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 7**

<b>Kupní cena</b>	<b>Administrativní cena</b>	<b>Porovnávací hodnota</b>
<b>1 530 000 Kč</b>	<b>1 826 930 Kč</b>	<b>1 501 772 Kč</b>



Obr. č. 20 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 7

## 7.8 BYT Č. 8 – TŘÍPOKOJOVÝ PANELOVÝ BYT

### 7.8.1 Celkový popis bytu č. 8

#### *Oceňovaná nemovitost*

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 4798/213, jejíž dispozice je 3+1, která je umístěná ve 2. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 4798 a 4799 postaveného na parcelách p.č. st. 7047 a st. 7048, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín. K oceňovanému bytu náleží spoluvlastnický podíl id. 76/1602 na společných částech bytového domu č.p. 4798 a 4799 a na pozemcích p.č. st. 7047 a st. 7048.

*Informace o jednotce a fotodokumentace viz. příloha č. 8.*



Obr. č. 21 - Bytová jednotka č. 8



## ***Lokalita***

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v nízkopodlažním panelovém bytovém, lokalizovaném na sídlišti Jižní Svahy – ulice Budovatelská, zastavěné ve 2. polovině 80. let. Jedná se o klidovou obytnou zónu, v pěší vzdálenosti cca 1,60 km od centra krajského města Zlín. Okolní zástavbu tvoří objekty pro bydlení – panelové bytové domy a řadové zděné rodinné domy. V těsné blízkosti bytového domu je umístěna mateřská školka a dětské centrum. Nejbližší zastávka trolejbusu – Budovatelská, je ve vzdálenosti cca 250 m od objektu, ve stejné vzdálenosti je také nákupní centrum.

## ***Popis objektu***

Bytový dům je železobetonový panelový montovaný, nepodsklepený, o pěti nadzemních podlažích, zastřešený plochou střechou. Přízemí bytového domu tvoří technické podlaží se společnými prostory domu a sklepními kójiemi jednotlivých vlastníků bytů, podle platného oceňovacího předpisu se jedná o podlaží nadzemní. Celkem 24 bytových jednotek je rozmístěno v dalších čtyřech nadzemních podlažích, přístupné jsou pouze po vnitřním dvouramenném schodišti. Oceňovaný byt je umístěn ve 2. nadzemním podlaží.

## ***Popis konstrukcí a vybavení***

Základy: z armovaného betonu s hydroizolací.

Obvodové zdivo: žb. panelové montované systému P 1.11 – tl. 30 cm.

Stropy: žb. panelové montované – tl. 15 cm.

Střecha: plochá jednoplášťová.

Krytina: živичné natavovací pásy IPA.

Klempířské konstrukce: žlaby, svody a parapety z pozinkovaného plechu.

Venkovní úprava stěn: pohledový beton.

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká, keramický obklad kuchyně, koupelny a WC.

Schodiště: žb. montované dvouramenné s povrchem z PVC.

Dveře: dřevěné hladké a prosklené do obložkových zárubní.

Okna: plastová s dvojsklem.

Podlahy a dlažby: laminátové, PVC a keramická dlažba.

Vytápění: dálkové parovodní ÚT, radiátory jsou ocelové deskové.

Elektroinstalace: světelná a motorová.

Bleskosvod: instalován.

Rozvod vody: teplé a studené.

Kanalizace: z kuchyně, koupelny a WC.

Plynovod: zemní plyn.

Zdroj teplé vody: dálkový.

Vybavení kuchyně: kombinovaný sporák.

Vnitřní hygienické vybavení: vana, umyvadlo a WC.

Instalační prefabrikovaná jádra: chybí.

Ostatní: digestoř, anténní a telefonní rozvody pod omítkou.

Výtah: chybí.

### ***Technický stav a opotřebení***

Bytový dům byl zkolaudován a je užíván od roku 1986. V roce 2011 byla provedena střešního pláště bytového domu. V roce 2005 proběhla generální rekonstrukce bytu (zděné jádro, kuchyňská linka, okna, dveře, podlahy). Současný technický stav bytu je proto dobrý, je prováděna pravidelná údržba.

### ***Výměry místností***

V následující tabulce jsou uvedeny výměry jednotlivých místností oceňovaného bytu, a to skutečné a započitatelné pro jednotlivé metody ocenění.

**Tab. č. 30 – Výměry místností bytu č. 8**

Název místnosti	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Administrativní ocenění		Porovnávací ocenění	
		Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]
kuchyně	8,91	1,00	8,91	1,00	8,91
pokoj	20,90	1,00	20,90	1,00	20,90
pokoj	14,96	1,00	14,96	1,00	14,96
pokoj	12,86	1,00	12,86	1,00	12,86
předsíň	7,54	1,00	7,54	1,00	7,54
koupelna	4,81	1,00	4,81	1,00	4,81
WC	1,05	1,00	1,05	1,00	1,05
lodžie	3,60	1,00	3,60	0,50	1,80
sklepní kóje	1,02	0,10	0,10	0,50	0,51
<b>celkem</b>	<b>75,65</b>	-	<b>74,73</b>	-	<b>73,34</b>

## 7.8.2 Zjištění administrativní ceny bytu č. 8

Ocenění je provedeno dle oceňovací vyhlášky v aktuálním znění.

Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Indexovaná průměrná cena (IPC): 29 940,- Kč/m<sup>2</sup> pro obec Zlín (75 660 obyvatel)

**Tab. č. 31 – Administrativní ocenění bytu č. 8**

**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a – tabulka č. 1

<b>Index trhu:</b> $I_T = I + \sum T_i$	<b>0,950</b>
---	--------------

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a – tabulka č. 6

<b>Index polohy:</b> $I_P = I + \sum P_i$	<b>1,03</b>
---	-------------

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 19 – tabulka č. 2

<b>Koeficient s pro kategorií B – pro stavby stáří od 20 let do 30 let včetně:</b> $V_{10} = 0,90$	
<b>Index konstrukce a vybavení:</b> $I_V = (I + \sum V_i) \times V_{10}$	<b>0,898</b>
Index cenového porovnání: $I = I_T \times I_P \times I_V = 0,950 \times 1,030 \times 0,898$	0,879
Cena upravená: $CU = IPC \times I = 29\,940,- \times 0,879$	Kč/m <sup>2</sup> 26 317,26
Určení porovnávací hodnoty bytu: $PP \times CU = 54,56 \times 26\,317,26$	Kč <b>1 966 688,84</b>
Hodnota spoluvlastnického podílu = cena pozemku × spoluvlastnický podíl	
Hodnota spoluvlastnického podílu = 517 650,00 × 76/1602	Kč <b>24 557,68</b>
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	1 991 246,52
<b>Zjištěná cena bytu č. 8 – po zaokrouhlení</b>	<b>Kč 1 991 250</b>

*Podrobnější ocenění a zařazení jednotlivých znaků viz. příloha č. 8.*

## 7.8.3 Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 8

Dle aktuálních nabídek realitních kanceláří se třípokojové panelové bytové jednotky se zděným jádrem nabízejí v cenovém rozmezí 19 500 – 21 500 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy. Jedná se však většinou o zrekonstruované byty v dobrém technickém stavu. Bytové jednotky s původním panelovým jádrem a zanedbaných technickým stavem se mohou pohybovat v cenovém rozmezí 17 500 – 19 500 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného bytu uvádím nabídku deseti podobných bytů (viz. příloha č. 8), výpočet porovnávací hodnoty je uvedený v následující tabulce.

**Tab. č. 32 – Porovnávací ocenění bytu č. 8**

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceňovaného objektu Kč
1	19 863	0,90	17 877	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0500	18 771
2	20 819	0,90	18 737	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0500	19 674
3	21 324	0,90	19 192	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9975	19 144
4	19 388	0,90	17 449	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,0500	18 322

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceňovaného objektu Kč
5	20 746	0,90	18 671	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,9500	17 738
6	20 139	0,90	18 125	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0500	19 031
7	19 375	0,90	17 438	0,95	1,05	1,05	1,05	1,00	1,00	1,0997	19 177
8	21 294	0,90	19 165	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	19 165
9	20 735	0,90	18 662	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	0,95	1,0474	19 546
10	20 986	1,00	20 986	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	0,9025	18 940
<b>Jednotková porovnávací hodnota bytu č. 8</b>										<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>18 951</b>
Započitatelná plocha bytu č. 8										m <sup>2</sup>	73,34
<b>Porovnávací hodnota bytu č. 8</b>										<b>Kč</b>	<b>1 389 835</b>
<i>K1</i> Koeficient úpravy na lokalitu <i>K2</i> Koeficient úpravy na podlaží umístění <i>K3</i> Koeficient úpravy pro technický stav <i>K4</i> Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) <i>K5</i> Koeficient úpravy pro vybavení bytu <i>K6</i> Koeficient úpravy pro názor zpracovatele ocenění Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00; nabídka realitní kanceláře = 0,90											
<i>IO</i> Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Bytové jednotky situované na sídlištích v okrajových částech města, kterými jsou Jižní Svahy, Malenovice a Vršava, jsou méně žádané. Oproti tomu byty nacházející se v širším centru krajského města Zlín jsou poměrně vyhledávané a jejich cena je proto mírně vyšší.

Obecně je preferováno umístění bytů v nízkopodlažních bytových domech, popřípadě v nižších podlažích výškových panelových budov (vyjma přízemí). Umístění bytů ve vyšších podlažích panelových bytů patří mezi méně žádané, jelikož při husté zástavbě sídliště Jižní Svahy mnohdy nelze hovořit o kvalitním výhledu. Velké riziko tvoří závislost na funkčním výtahu, starší výtahy totiž trpí častou poruchovostí.

Technický stav panelových bytů s dodatečně provedeným zděným jádrem je často dobrý s pravidelnou údržbou, některé rekonstrukce jader panelových bytů jsou však starší 20. let a jejich údržba tak může být zanedbaná. Naopak byty po nově provedené generální rekonstrukci mají technický stav výborný.

Třípokojevé panelové byty již ve většině případů disponují vlastní sklepní kójí a balkonem (popř. lodžií). Některé byty, zejm. ve starší bytové zástavbě lokality Padělky z 60. let, nemají k dispozici vlastní balkon či lodžii.

Porovnávané bytové jednotky jsou vybaveny standardním vybavením, pouze porovnávaný byt č. 10 je vybaven moderní kuchyňskou linkou na míru a sociálním zařízením s kvalitními zařizovacími předměty.

Vybrané bytové jednotky pro porovnávací metodu jsou srovnatelné s oceňovanou bytovou jednotkou, a to především díky zděnému bytovému jádru, jež všechny porovnávané bytové jednotky mají. Ve vlastním názoru zpracovatele ocenění je v tomto případě zahrnut pouze způsob vlastnictví, jelikož dva byty jsou družstevní, což má negativní vliv na cenu.

#### 7.8.4 Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 8

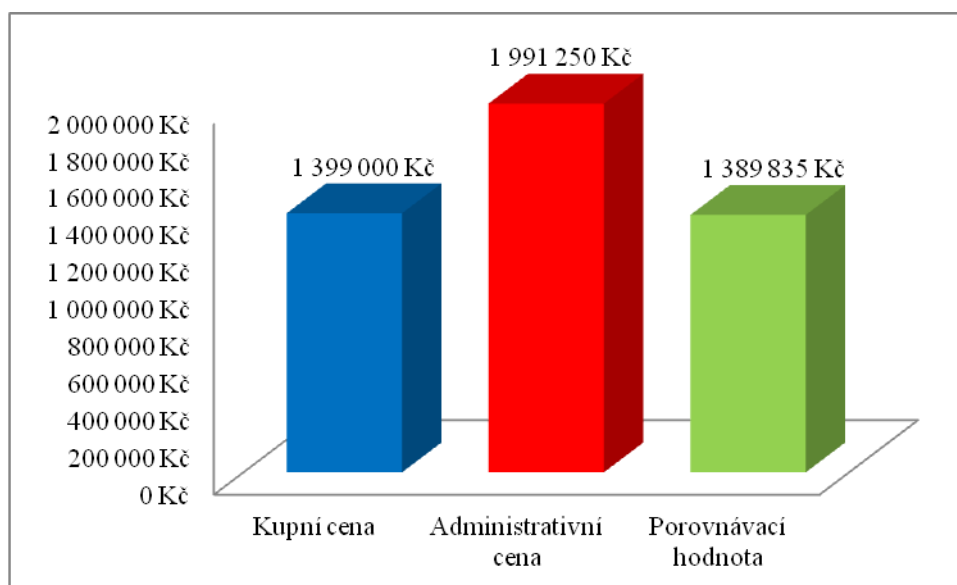
Bytová jednotka byla zobchodována za částku 1 399 000 Kč za účasti realitní kanceláře. Sjednanou zprostředkovatelskou provizí je 5 % z kupní ceny nemovitosti.

Cena obvyklá, stanovená porovnávací metodou, prakticky odpovídá skutečné kupní ceně. Podobné bytové jednotky jsou poměrně vyhledávané a obchodují se okolo částky 19 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.

Administrativní, cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu, však s cenou obvyklou absolutně nekoresponduje. Zjištěná cena 26 317,26 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy neodpovídá ani ceně generálně zrekonstruovaného panelového bytu poblíž centra krajského města Zlín. Jedná se proto o naprosto umělou cenu, která neodpovídá skutečnosti, jelikož převyšuje možnou cenu obvyklou o půl milionu korun českých.

Tab. č. 33 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 8

Kupní cena	Administrativní cena	Porovnávací hodnota
1 399 000 Kč	1 991 250 Kč	1 389 835 Kč



Obr. č. 22 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 8

## 7.9 BYT Č. 9 – TŘÍPOKOJOVÝ BYT V NOVOSTAVBĚ

### 7.9.1 Celkový popis bytu č. 9

#### *Oceňovaná nemovitost*

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 5587/121, jejíž dispozice je 3+1, která je umístěná ve 2. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 5586 a 5587 postaveného na parcele p.č. st. 8822, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín. K oceňovanému bytu náleží spoluvlastnický podíl id. 649/30972 na společných částech bytového domu č.p. 5586 a 5587 a na pozemku p.č. st. 8822.

*Informace o jednotce a fotodokumentace viz. příloha č. 9.*



Obr. č. 23 - Bytová jednotka č. 9

#### *Lokalita*

Bytový dům, ve kterém se oceňovaný byt nachází, je situován v okrajové části sídliště Jižní Svahy, v nově vzniklé lokalitě Centrální park. Jedná se o obytnou lokalitu zděných novostaveb ve stáří do 3 let, vzdálenou od centra města cca 2,50 km. Kromě bytových domů je v místě také restaurace a dům pokojného stáří, zastávka trolejbusu – Česka, je ve vzdálenosti cca 250 m od bytového domu, v pěší dosahu je supermarket a další občanská vybavenost. Pozemky jsou mírně svažité s jižní orientací, přístup je po místní zpevněné komunikaci ulice Zelinova. Z inženýrských sítí je v místě pouze elektrorozvod, vodovod a kanalizace.

#### *Popis objektu*

Bytový dům je volně stojící, zděný, podsklepený, o pěti nadzemních podlažích, zastřešený mansardovou střechou. V 1. podzemním podlaží je umístěno technické podlaží se

společnými prostory budovy, sklepními boxy a dvaceti soukromými garážovými stáními. Celkem 40 bytových jednotek je rozmístěno v 5. nadzemních podlažích, přístup je po vnitřním dvouramenném schodišti a osobním výtahem. Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží.

### ***Popis konstrukcí a vybavení***

Základy: z armovaného betonu s hydroizolací.

Obvodové zdivo: cihelné tvárnice Porotherm tl. 45 cm.

Stropy: železobetonové monolitické deskové.

Střecha: mansardová.

Krytina: falcovaný plech s povrchovou úpravou.

Klempířské konstrukce: žlaby, svody a parapety z pozinkovaného plechu.

Venkovní úprava stěn: tepelná izolace PPS tl. 10 cm, stříkaná omítka.

Vnitřní úprava stěn: vápenné omítky hladké, keramický obklad koupelny a WC.

Schodiště: železobetonové monolitické dvouramenné s povrchem z keramické dlažby.

Dveře: dřevěné hladké a prosklené do obložkových zárubní.

Okna: plastová s dvojsklem.

Podlahy a dlažby: laminátové dílce, keramická dlažba.

Vytápění: dálkové parovodní ÚT, radiátory jsou ocelové deskové.

Elektroinstalace: světelná a motorová.

Bleskosvod: instalován.

Rozvod vody: teplé a studené.

Kanalizace: z kuchyně, koupelny a WC.

Plynovod: chybí.

Zdroj teplé vody: dálkový.

Vybavení kuchyně: elektrický sporák se sklokeramickou deskou, horkovzdušná trouba.

Vnitřní hygienické vybavení: vana, umyvadlo a WC.

Ostatní: digestoř, anténní a telefonní rozvody pod omítkou, vestavěná skříň.

Výtah: osobní výtah o nosnosti 520 kg.

## Technický stav a opotřebení

Objekt byl zkolaudován a je užíván od roku 2011. Současný technický stav bytu je velmi dobrý, je prováděna pravidelná údržba.

## Výměry místností

V následující tabulce jsou uvedeny výměry jednotlivých místností oceňovaného bytu, a to skutečné a započitatelné pro jednotlivé metody ocenění.

Tab. č. 34 – Výměry místností bytu č. 9

Název místnosti	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Administrativní ocenění		Porovnávací ocenění	
		Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]
pokoj s kuch. koutem	22,40	1,00	22,40	1,00	22,40
ložnice	14,10	1,00	14,10	1,00	14,10
ložnice	11,70	1,00	11,70	1,00	11,70
chodba	6,60	1,00	6,60	1,00	6,60
koupelna s WC	5,20	1,00	5,20	1,00	5,20
šatna	2,40	1,00	2,40	1,00	2,40
balkon	5,80	0,17	0,98	0,50	2,90
terasa	7,40	0,17	1,26	0,50	3,70
sklep	2,50	0,80	2,00	0,50	1,25
<b>Celkem</b>	<b>78,10</b>	<b>-</b>	<b>66,64</b>	<b>-</b>	<b>70,25</b>

## 7.9.2 Zjištění administrativní ceny bytu č. 9

Ocenění je provedeno dle oceňovací vyhlášky v aktuálním znění.

Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Indexovaná průměrná cena (IPC): 29 940,- Kč/m<sup>2</sup> pro obec Zlín (75 660 obyvatel)

Tab. č. 35 – Administrativní ocenění bytu č. 9

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a – tabulka č. 1

Index trhu: $I_T = 1 + \sum T_i$	<b>0,950</b>
----------------------------------	--------------

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

Index polohy: $I_P = 1 + \sum P_i$	<b>1,030</b>
------------------------------------	--------------

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

Koeficient s pro kategorií A – pro stavby stáří do 20 let včetně: $V_{10} = 1,00$	
Index konstrukce a vybavení: $I_V = (1 + \sum V_i) \times V_{10}$	<b>1,250</b>
Index cenového porovnání: $I = I_T \times I_P \times I_V = 0,950 \times 1,030 \times 1,250$	1,223
Cena upravená: $CU = IPC \times I = 29\,940,- \times 1,223$	Kč/m <sup>2</sup> 36 616,62
Určení porovnávací hodnoty bytu: $PP \times CU = 66,64 \times 36\,616,62$	Kč <b>2 440 131,56</b>
Hodnota spoluvlastnického podílu = cena pozemku × spoluvlastnický podíl	
Hodnota spoluvlastnického podílu = 1 082 400,00 × 649/30972	Kč <b>22 681,05</b>
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	2 462 812,61
<b>Zjištěná cena bytu č. 9 – po zaokrouhlení</b>	<b>Kč 2 462 810</b>



Podrobnější ocenění a zařazení jednotlivých znaků viz. příloha č. 9.

### 7.9.3 Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 9

Cenové nabídky třípokojových bytů v novostavbách se ve městě Zlín pohybují v cenovém rozmezí od 26 000 do 30 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, a to v závislosti na stáří stavby a lokalitě umístění. Nabídka novostaveb v rámci developerských projektů může přesahovat i částku Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.

Ze současné nabídky realitních kanceláří uvádím pouze devět porovnatelných bytových jednotek (viz. příloha č. 9), které lze s oceňovanou bytovou jednotkou srovnávat. Výpočet porovnávací hodnoty je uvedený v následující tabulce.

Tab. č. 36 – Porovnávací ocenění bytu č. 9

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceňovaného objektu Kč
1	29 577	0,90	26 619	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0500	27 950
2	30 128	0,90	27 115	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,0500	28 471
3	26 686	0,90	24 017	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,1025	26 479
4	32 410	0,90	29 169	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,9500	27 711
5	26 279	0,90	23 651	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,1025	26 075
6	30 845	0,90	27 761	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0500	29 149
7	30 132	0,90	27 119	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0500	28 475
8	28 398	0,90	25 558	1,10	1,00	1,05	1,05	1,00	0,90	1,0915	27 896
9	26 533	0,90	23 880	1,10	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,1550	27 581
<b>Jednotková porovnávací hodnota bytu č. 9</b>										<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>27 754</b>
Započitatelná plocha bytu č. 9										m <sup>2</sup>	70,25
<b>Porovnávací hodnota bytu č. 9</b>										<b>Kč</b>	<b>1 949 724</b>
<i>K1</i> Koeficient úpravy na lokalitu <i>K2</i> Koeficient úpravy na podlaží umístění <i>K3</i> Koeficient úpravy pro technický stav <i>K4</i> Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) <i>K5</i> Koeficient úpravy pro vybavení bytu <i>K6</i> Koeficient úpravy pro názor zpracovatele ocenění Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00; nabídka realitní kanceláře = 0,90											
<i>IO</i> Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve vyhledávané lokalitě kvalitních novostaveb v okrajové části sídliště Jižní Svahy, v uvedené nabídce realitních kanceláří jsou však i další novostavby na sídlišti Jižní Svahy, které se nacházejí v méně žádaných lokalitách. V této

nabídce je také několik bytů v novostavbách situovaných ve stavebně oddělených částech krajského města Zlín.

Bytové jednotky umístěné v 1. nadzemním podlaží bytových domů jsou méně vyhledávané, jelikož neposkytují dostatek soukromí a výhled. Ostatní porovnávané bytové jednotky jsou rozmístěny ve 2. – 4. nadzemním podlaží bytových domů s výtahem.

Technický stav vybraných bytových jednotek je prakticky shodný, jedná se o novostavby ve stáří do 5 let. Pouze jedna porovnávaná jednotka je však starší a její opotřebení je proto vyšší.

Některé nabízené bytové jednotky nejsou vybaveny vlastní kuchyňskou linkou, poněvadž doposud nebyly užívány, popř. nebyly využívány ke klasickému bydlení. Tato skutečnost může mít vliv na cenu bytu, protože kupující musí počítat s nemalou finanční částkou pro zřízení kuchyňské linky, aby mohl byt běžně užívat.

Některé porovnávané bytové jednotky nedisponují vlastním balkonem, což může mít také vliv na cenu bytu, poptávka po těchto typech bytů je výrazně nižší.

Nabídková cena porovnávané bytové jednotky č. 4 je neúměrně vyšší než ostatní srovnatelné byty, snižují proto její porovnatelnou hodnotu o 5 %. Dále byt č. 8 je umístěný v podkroví bytového domu situovaného ve stavebně oddělené části města Zlín, snižují proto jeho porovnatelnou hodnotu o celých 10 %.

#### **7.9.4 Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 9**

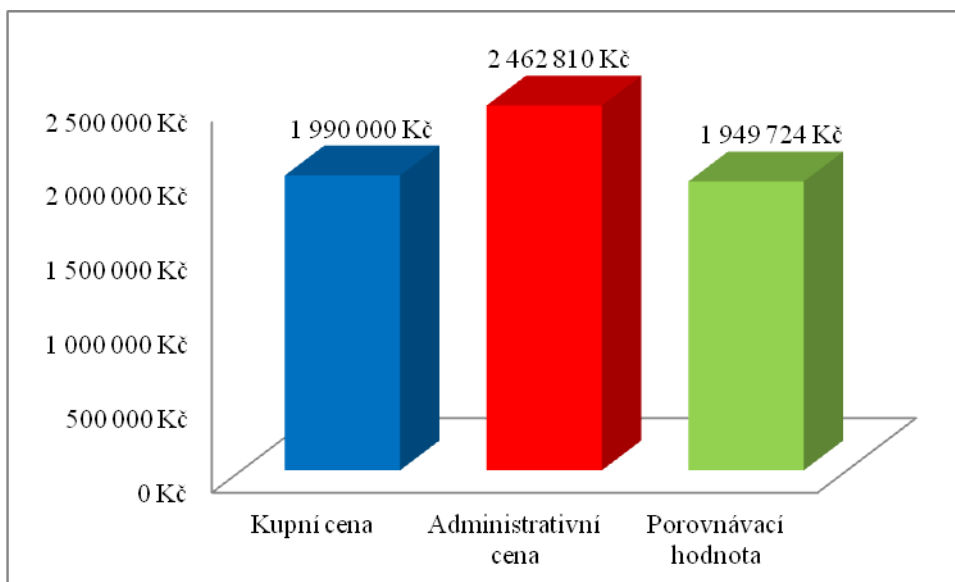
Oceňovaná nemovitost je předmětem současně probíhajícího prodeje za částku 1 990 000 Kč. V této ceně je již započtena provize realitní kanceláře ve výši 40 000 Kč.

Hodnota bytu stanovená porovnávací metodou odpovídá možné ceně obvyklé v místě a čase, které může činit 1,95 mil. Kč. Podobné bytové jednotky jsou v dané lokalitě poměrně vyhledávané.

Cena administrativní opět výrazně převyšuje stanovenou porovnávací hodnotu i skutečnou kupní cenu. Zjištěná cena 36 616,62 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy neodpovídá ani ceně nejluxusnějších jednopokojových bytů v novostavbě na území města Zlín. V tomto případě cena zjištěná podle platného cenového předpisu převyšuje kupní cenu odpovídající ceně obvyklé o téměř půl milionu korun českých.

**Tab. č. 37 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 9**

<b>Kupní cena</b>	<b>Administrativní cena</b>	<b>Porovnávací hodnota</b>
<b>1 990 000 Kč</b>	<b>2 462 810 Kč</b>	<b>1 949 724 Kč</b>



Obr. č. 24 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 9

## 7.10 BYT Č. 10 – ČTYŘPOKOJOVÝ ZDĚNÝ BYT

### 7.10.1 Celkový popis bytu č. 10

#### *Oceňovaná nemovitost*

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2674/24, jejíž dispozice je 4+1, která je umístěná ve 2. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 2674 postaveného na parcele p.č. st. 5425, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín. K oceňovanému bytu náleží spoluvlastnický podíl id. 105/1853 na společných částech bytového domu č.p. 2674, bez podílu na pozemku p.č. st. 5425, který je ve vlastnictví statutárního města Zlín.

*Informace o jednotce a fotodokumentace viz. příloha č. 10.*



Obr. č. 25 - Bytová jednotka č. 10

## ***Lokalita***

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve zlínské místní části Lazy, vzdálené od centra města cca 1,40 km. Jedná se o klidovou obytnou lokalitu v dosahu všech obchodů a služeb, trolejbusové zastávky Lazy-škola – cca 250 m, ale i v blízkosti lesa. Okolní zástavbu tvoří převážně nízkopodlažní zděné bytové domy, v okolí je umístěna základní škola, speciální škola a klinika oční a estetické chirurgie. Přístup je po veřejné komunikaci ulice Kamenná. V místě je plná zainvestovanost inženýrskými sítěmi.

## ***Popis objektu***

Jedná se o volně stojící, zděný, podsklepený bytový dům o pěti nadzemních podlažích, zastřešený plochou střechou. V podzemním podlaží se nacházejí společné prostory bytového domu a sklepní boxy jednotlivých vlastníků. V pěti nadzemních podlažích je rozmístěno celkem 18 bytových jednotek, které jsou přístupné pouze vnitřním dvouramenným schodištěm. Oceňovaný byt je umístěn ve 2. nadzemním podlaží.

## ***Popis konstrukcí a vybavení***

Základy: železobetonové pasy s hydroizolací.

Obvodové zdivo: cihelné zdivo tl. 45 cm.

Stropy: železobetonové monolitické deskové.

Střecha: plochá jednoplášťová.

Krytina: asfaltové natavovací pásy.

Klempířské konstrukce: žlaby, svody a parapety z pozinkovaného plechu.

Venkovní úprava stěn: tepelná izolace PPS tl. 10 cm + stěrková omítka.

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká, keramický obklad kuchyně, koupelny a WC.

Schodiště: železobetonové monolitické dvouramenné s povrchem z teraca.

Dveře: dřevěné hladké a prosklené.

Okna: plastová s dvojsklem.

Podlahy a dlažby: laminátové dílce, parketové a keramická dlažba.

Vytápění: dálkové parovodní ÚT, radiátory jsou litinové žebrové.

Elektroinstalace: světelná a motorová.

Bleskosvod: instalován.

Rozvod vody: teplé a studené.

Kanalizace: z kuchyně, koupelny a WC.

Plynovod: zemní plyn.

Zdroj teplé vody: dálkový.

Vybavení kuchyně: elektrický sporák se sklokeramickou deskou.

Vnitřní hygienické vybavení: vana, umyvadlo a WC.

Ostatní: digestoř, anténní a telefonní rozvody pod omítkou, vestavěná skříň.

Výtah: chybí.

### ***Technický stav a opotřebení***

Objekt byl zkolaudován a je užíván od roku 1975. Současný technický stav bytu je dobrý s pravidelnou údržbou. V roce 2009 byla provedena rekonstrukce revitalizace bytového domu a částečná rekonstrukce bytu (kuchyňská linka, soc. zařízení, okna, dveře, podlahy).

### ***Výměry místností***

V následující tabulce jsou uvedeny výměry jednotlivých místností oceňovaného bytu, a to skutečné a započitatelné pro jednotlivé metody ocenění.

**Tab. č. 38 – Výměry místností bytu č. 10**

Název místnosti	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Administrativní ocenění		Porovnávací ocenění	
		Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]
kuchyně	9,80	1,00	9,80	1,00	9,80
jídlna	5,60	1,00	5,60	1,00	5,60
obývací pokoj	18,70	1,00	18,70	1,00	18,70
ložnice	10,00	1,00	10,00	1,00	10,00
ložnice	11,80	1,00	11,80	1,00	11,80
ložnice	11,80	1,00	11,80	1,00	11,80
předsíň	7,30	1,00	7,30	1,00	7,30
koupelna	4,30	1,00	4,30	1,00	4,30
WC	1,20	1,00	1,20	1,00	1,20
komora	2,10	1,00	2,10	1,00	2,10
šatna	5,90	1,00	5,90	1,00	5,90
balkon	3,70	0,17	0,63	0,50	1,85
balkon	5,00	0,17	0,85	0,50	2,50
sklep	8,00	0,80	6,40	0,50	4,00
celkem	105,20	-	<b>96,38</b>	-	<b>96,85</b>

### 7.10.2 Zjištění administrativní ceny bytu č. 10

Ocenění je provedeno dle oceňovací vyhlášky v aktuálním znění.

Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Indexovaná průměrná cena (IPC): 29 940,- Kč/m<sup>2</sup> pro obec Zlín (75 660 obyvatel)

**Tab. č. 39 – Administrativní ocenění bytu č. 10**

**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a – tabulka č. 1

<b>Index trhu:</b> $I_T = I + \sum T_i$	<b>0,900</b>
---	--------------

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a – tabulka č. 6

<b>Index polohy:</b> $I_P = I + \sum P_i$	<b>1,000</b>
---	--------------

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 19 – tabulka č. 2

<b>Koeficient s pro kategorií D – pro stavby stáří od 30 let do 50 let včetně:</b> $V_{10} = 0,80$	
<b>Index konstrukce a vybavení:</b> $I_V = (I + \sum V_i) \times V_{10}$	<b>0,924</b>
Index cenového porovnání: $I = I_T \times I_P \times I_V = 0,900 \times 1,000 \times 0,924$	0,832
Cena upravená: $CU = IPC \times I = 29\,940,- \times 0,832$	Kč/m <sup>2</sup> 24 910,08
Určení porovnávací hodnoty bytu: $PP \times CU = 96,38 \times 24\,910,08$	Kč <b>2 400 833,51</b>
<b>Zjištěná cena bytu č. 10 – po zaokrouhlení</b>	<b>Kč 2 400 830</b>

*Podrobnější ocenění a zařazení jednotlivých znaků viz. příloha č. 10.*

### 7.10.3 Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 10

Aktuální nabídka čtyřpokojových zděných bytů je ve městě Zlín značně omezená. Tyto byty jsou nabízeny v různém cenovém rozmezí již od 22 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, za bytové jednotky v zanedbaném technickém stavu na okraji města, až po 30 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, za generálně zrekonstruované byty v širším centru města. Jedná se však pouze o nabídkovou cenu, skutečná cena těchto bytů se předpokládá nižší.

Ze současné nabídky realitních kanceláří uvádím pouze šest srovnatelných bytových jednotek (viz. příloha č. 10), protože se zde více nabídek podobných bytů nevyskytuje. Výpočet porovnávací hodnoty je uvedený v následující tabulce.

**Tab. č. 40 – Porovnávací ocenění bytu č. 10**

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceňovaného objektu Kč
1	24 231	0,90	21 808	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	22 898
2	22 093	0,90	19 884	1,05	1,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,16	23 018
3	30 000	0,90	27 000	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	24 368
4	26 154	0,90	23 539	0,95	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	24 654
5	26 667	0,90	24 000	1,00	1,05	0,95	1,05	0,95	1,00	1,00	23 880
6	28 750	0,90	25 875	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	24 581
<b>Jednotková porovnávací hodnota bytu č. 10</b>										<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>23 900</b>

Započitatelná plocha bytu č. 10	m <sup>2</sup>	96,85
<b>Porovnávací hodnota bytu č. 10</b>	<b>Kč</b>	<b>2 314 701</b>
<i>K1</i> Koeficient úpravy na lokalitu <i>K2</i> Koeficient úpravy na podlaží umístění <i>K3</i> Koeficient úpravy pro technický stav <i>K4</i> Koeficient úpravy pro prostory užívané spolu s bytem (balkon/lodžie, sklep) <i>K5</i> Koeficient úpravy pro vybavení bytu <i>K6</i> Koeficient úpravy pro názor zpracovatele ocenění Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00; nabídka realitní kanceláře = 0,90		
<i>IO</i> Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$	
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00		

Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části krajského města, v klidové obytné zóně, stejně jako většina porovnávaných bytů, některé byty se však nacházejí i v širším centru města či v oddělené části.

Většina vybraných bytových jednotek je umístěno ve 2. – 4. nadzemním podlaží, jeden byt se však nachází v méně žádaném přízemí a jeden dokonce v nejvyšším 12. nadzemním podlaží výškového bytového domu. Toto neobvyklé umístění je také méně vyhledávané, jelikož je tento byt zcela závislý na funkčnosti výtahu.

Technický stav porovnávaných bytů je obvykle dobrý s pravidelnou údržbou či po částečné rekonstrukci, vyskytuje se zde však také byt v původním zanedbaném stavu, ale i kvalitní generálně zrekonstruovaný byt.

Byty umístěné v přízemí a ve 12. nadzemním podlaží z pochopitelných důvodů nedisponují vlastním balkonem, jejich hodnota je proto nižší.

Porovnávaná bytová jednotka č. 2 nemá klasické zděné bytové jádro, nýbrž prefabrikované umakartové jádro, stejně jako panelové byty. Jedná se spíše o velkou výjimku, vybavení bytu však proto neodpovídá běžným standardům. Oproti tomu byt č. 5 je zařízen velmi kvalitním vybavením, které v bytě zůstane i po převodu, tato skutečnost má proto pozitivní vliv na jeho cenu. Dále pak bytové jednotky č. 3 a 6 nabízejí vlastní garážové stání přímo v budově, což sice u čtyřpokojových bytů neobvyklé není, vzhledem k oceňovanému bytu je to však nadstandard.

Výsledná porovnávací hodnota bytu č. 1 neodpovídá skutečné možné ceně obvyklé, poněvadž se jedná o dobře situovanou bytovou jednotku po rekonstrukci interiéru, zvyšují proto mírně její porovnatelnou hodnotu.

#### 7.10.4 Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 10

Oceňovaný byt je předmětem prodeje za sjednanou kupní cenu 2 331 675 Kč. Jedná se o realitní prodej, přičemž provize realitní kanceláře činí celkem 3 % ze skutečné kupní ceny.

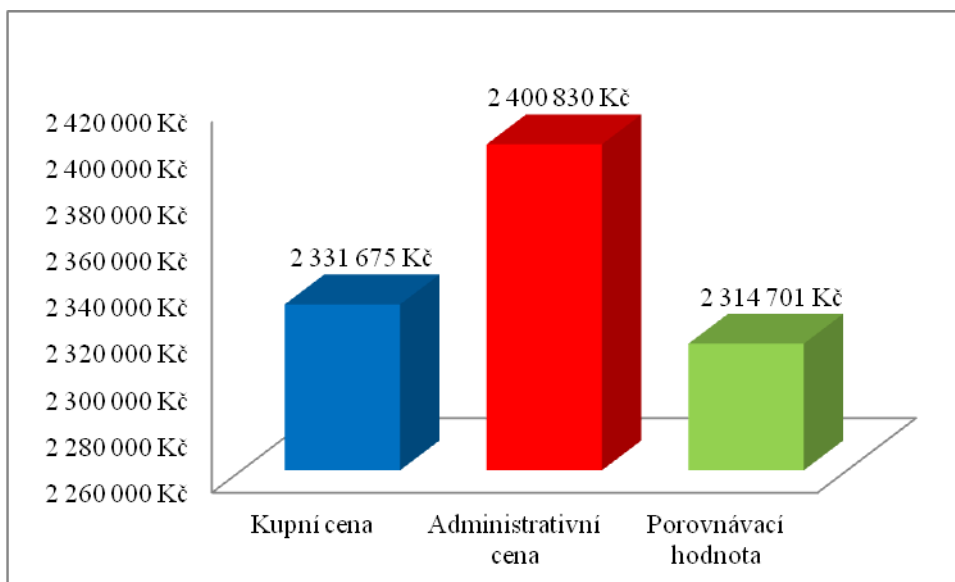
Cena obvyklá zjištěná přímou porovnávací metodou se s kupní cenou prakticky shoduje. Lze tedy konstatovat, že oceňovaná nemovitost byla zobchodována za cenu obvyklou v místě a čase. V porovnávací metodě ocenění však nebyla zohledněna skutečnost, že předmětem převodu není spoluvlastnický podíl na pozemku pod domem. Jedná se o pozemek p.č. st. 5425 o výměře 454 m<sup>2</sup>. Hodnota spoluvlastnického podílu id. 105/1853, při celkové ceně pozemku 454 000 Kč (1 000 Kč/m<sup>2</sup> dle platné cenové mapy města Zlín č. 11), činí 25 725 Kč. Tato částka by ještě měla být odečtena od stanovené porovnávací hodnoty oceňovaného bytu, aby bylo dosaženo skutečné ceny obvyklé. Ostatní zděné bytové domy ve městě Zlín jsou totiž ve většině případů postaveny na pozemku v podílovém spoluvlastnictví majitelů jednotlivých bytů. Vzhledem k právní negramotnosti veřejnosti jsou nemovitosti postavené na pozemku města obvykle obchodovány za stejnou cenu jako objekty postavené na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví), z tohoto důvodu tento fakt nebyl zohledněn při stanovení porovnávací hodnoty bytu.

Administrativní cena v tomto případě převyšuje sjednanou kupní cenu pouze minimálně. Částečným vlivem je absence ceny pozemku při výpočtu zjištěné ceny a také záporný koeficient v položce pro vlastníka pozemku pod stavbou. Hlavní vliv tvoří současná situace na trhu se čtyřpokojovými zděnými byty, kterých je poměrně nedostatek a jejich cena je proto mírně vyšší, zejm. u kvalitních bytových jednotek ve vyhledávaných lokalitách.

Tab. č. 41 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 10

Kupní cena	Administrativní cena	Porovnávací hodnota
2 331 675 Kč	2 400 830 Kč	2 314 701 Kč





Obr. č. 26 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 10

## 7.11 BYT Č. 11 – ČTYŘPOKOJOVÝ PANELOVÝ BYT

### 7.11.1 Celkový popis bytu č. 11

#### *Oceňovaná nemovitost*

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 4751/113, jejíž dispozice je 4+1, která je umístěná v 1. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 4751 a 4752 postaveného na parcelách p.č. st. 6984 a st. 6985, k.ú. Zlín, obec Zlín, okres Zlín. K oceňovanému bytu náleží spoluvlastnický podíl id. 89/3015 na společných částech bytového domu č.p. 4751 a 4752 a na pozemcích p.č. st. 6984 a st. 6985.

*Informace o jednotce a fotodokumentace viz. příloha č. 11.*



Obr. č. 27 - Bytová jednotka č. 11

## ***Lokalita***

Bytový dům se nachází na sídlišti Jižní Svahy, v méně vyhledávané lokalitě ulic Česká – Slezská – Moravská. V místě je plná zainvestovanost inženýrskými sítěmi a dobrá komunikační dostupnost centra města, všech obchodů a služeb, v dosahu cca 150 je zastávka městské hromadné dopravy Česká. Okolní zástavbu tvoří výhradně podobné výškové panelové bytové domy. Přístup je po místní zpevněné komunikaci ulice Česká.

## ***Popis objektu***

Jedná se o krajní řadový, železobetonový panelový montovaný, podsklepený bytový dům o osmi nadzemních podlažích, zastřešený plochou jednoplášťovou střechou. Objekt obsahuje 48 bytových jednotek rozmístěných v osmi nadzemních podlažích, přístupné jsou osobním výtahem a vnitřním dvouramenným schodištěm. V 1. podzemním podlaží bytového domu je umístěno technické podlaží se společnými prostory a sklepními kójiemi vlastníků bytů. Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží.

## ***Popis konstrukcí a vybavení***

Základy: z armovaného betonu s hydroizolací.

Obvodové zdivo: žb. panelové montované systému P 1.11 – tl. 30 cm.

Stropy: žb. panelové montované – tl. 15 cm.

Střecha: plochá jednoplášťová.

Krytina: živičné natavovací pásy IPA.

Klempířské konstrukce: žlaby, svody a parapety z pozinkovaného plechu.

Venkovní úprava stěn: pohledový beton.

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká, keramický obklad kuchyně, koupelny a WC.

Schodiště: žb. montované dvouramenné s povrchem z PVC.

Dveře: dřevěné hladké a prosklené.

Okna: plastová s dvojsklem.

Podlahy a dlažby: kobercové a keramická dlažba.

Vytápění: dálkové parovodní ÚT, radiátory jsou ocelové deskové.

Elektroinstalace: světelná a motorová.

Bleskosvod: instalován.

Rozvod vody: teplé a studené.

Kanalizace: z kuchyně, koupelny a WC.

Plynovod: zemní plyn.

Zdroj teplé vody: dálkový.

Vybavení kuchyně: kombinovaný sporák.

Vnitřní hygienické vybavení: vana, umyvadlo a WC.

Instalační prefabrikovaná jádra: chybí.

Ostatní: digestoř, anténní a telefonní rozvody pod omítkou.

Výtah: osobní výtah o nosnosti 250 kg.

### ***Technický stav a opotřebení***

Bytový dům byl zkolaudován a je užíván od roku 1984. V roce 1995 bylo provedeno zděné bytové jádro a kuchyňská linka, v roce 2003 byly vyměněny původní okna za plastová. Současný technický stav bytu je však zanedbaný, není prováděna pravidelná údržba, některé konstrukce krátkodobé životnosti vykazují zvýšené opotřebení a vyžadují výměnu.

### ***Výměry místností***

V následující tabulce jsou uvedeny výměry jednotlivých místností oceňovaného bytu, a to skutečné a započitatelné pro jednotlivé metody ocenění.

**Tab. č. 42 – Výměry místností bytu č. 11**

Název místnosti	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Administrativní ocenění		Porovnávací ocenění	
		Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná plocha [m <sup>2</sup> ]
kuchyně	6,27	1,00	6,27	1,00	6,27
jídlna	5,06	1,00	5,06	1,00	5,06
pokoj	20,90	1,00	20,90	1,00	20,90
pokoj	12,20	1,00	12,20	1,00	12,20
pokoj	8,15	1,00	8,15	1,00	8,15
pokoj	12,17	1,00	12,17	1,00	12,17
předsíň	14,31	1,00	14,31	1,00	14,31
koupelna	3,23	1,00	3,23	1,00	3,23
WC	1,65	1,00	1,65	1,00	1,65
lodžie	3,06	1,00	3,06	0,50	1,53
sklepní kóje	1,66	0,10	0,17	0,50	0,83
<b>celkem</b>	<b>88,66</b>	-	<b>87,17</b>	-	<b>86,30</b>

### 7.11.2 Zjištění administrativní ceny bytu č. 11

Ocenění je provedeno dle oceňovací vyhlášky v aktuálním znění.

Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Indexovaná průměrná cena (IPC): 29 940,- Kč/m<sup>2</sup> pro obec Zlín (75 660 obyvatel)

**Tab. č. 43 – Administrativní ocenění bytu č. 11**

**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a – tabulka č. 1

<b>Index trhu:</b> $I_T = I + \sum T_i$	<b>0,950</b>
---	--------------

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a – tabulka č. 6

<b>Index polohy:</b> $I_P = I + \sum P_i$	<b>1,03</b>
---	-------------

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 19 – tabulka č. 2

<b>Koeficient s pro kategorií B – pro stavby stáří od 20 let do 30 let včetně:</b> $V_{10} = 0,90$	
<b>Index konstrukce a vybavení:</b> $I_V = (I + \sum V_i) \times V_{10}$	<b>0,727</b>
Index cenového porovnání: $I = I_T \times I_P \times I_V = 0,950 \times 1,030 \times 0,727$	0,711
Cena upravená: $CU = IPC \times I = 29\,940,- \times 0,711$	Kč/m <sup>2</sup> 21 287,34
Určení porovnávací hodnoty bytu: $PP \times CU = 87,17 \times 21\,287,34$	Kč <b>1 855 617,43</b>
Hodnota spoluvlastnického podílu = cena pozemku × spoluvlastnický podíl	
Hodnota spoluvlastnického podílu = 579 600,00 × 89/3015	Kč <b>17 109,25</b>
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	1 872 726,68
<b>Zjištěná cena bytu č. 11 – po zaokrouhlení</b>	<b>Kč 1 872 730</b>

*Podrobnější ocenění a zařazení jednotlivých znaků viz. příloha č. 11.*

### 7.11.3 Stanovení porovnávací hodnoty bytu č. 11

Podobné čtyřpokoje bytové jednotky v panelových domech jsou v současnosti na sídlišti Jižní Svahy nabízeny v cenovém rozmezí 16 000 – 18 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, ve vyšších částkách jsou inzerovány pouze byty umístěné v preferovanějších lokalitách poblíž centra města.

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného bytu uvádím nabídku deseti podobných bytů (*viz. příloha č. 11*), výpočet porovnávací hodnoty je uvedený v následující tabulce.

**Tab. č. 44 – Porovnávací ocenění bytu č. 11**

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceňovaného objektu Kč
1	16 667	0,90	15 000	0,95	0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	0,9476	14 215
2	16 049	0,90	14 444	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,9975	14 408
3	17 347	0,90	15 612	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	0,9975	15 573
4	16 364	0,90	14 728	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,0500	15 464
5	17 966	0,90	16 169	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,9025	14 593

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceňovaného objektu Kč
6	17 640	0,90	15 876	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,9025	14 328
7	15 618	0,90	14 056	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,1025	15 497
8	18 148	0,90	16 333	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	0,95	0,9476	15 478
9	17 816	0,90	16 034	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9500	15 233
10	18 256	0,90	16 430	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	0,9476	15 570
<b>Jednotková porovnávací hodnota bytu č. 11</b>										<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>15 036</b>
Započitatelná plocha bytu č. 11										m <sup>2</sup>	86,30
<b>Porovnávací hodnota bytu č. 11</b>										<b>Kč</b>	<b>1 297 591</b>
<i>K1</i> Koeficient úpravy na lokalitu <i>K2</i> Koeficient úpravy na podlaží umístění <i>K3</i> Koeficient úpravy pro technický stav <i>K4</i> Koeficient úpravy pro způsob vlastnictví <i>K5</i> Koeficient úpravy pro vybavení bytu <i>K6</i> Koeficient úpravy pro názor zpracovatele ocenění Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00; nabídka realitní kanceláře = 0,90											
<i>IO</i> Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Všechny vybrané bytové jednotky se nacházejí na největším zlínském sídlišti Jižní Svahy. V rámci tohoto sídliště se však lokalita ulic Česká – Moravská – Slezská považuje za méně vyhledávanou a ceny bytů v této lokalitě jsou obecně nižší.

U panelových domů se za nejvýhodnější umístění v rámci bytového domu považuje 2. – 4. nadzemní podlaží, poněvadž přízemí je u všech typů bytů nejméně vyhledávaným umístěním a 5. nadzemní podlaží a vyšší je závislé na funkčnosti výtahu.

Současný technický stav porovnávaných bytů je ve většině případů zanedbaný, stejně jako u oceňované bytové jednotky. Nalezneme zde však také kvalitní byty v dobrém technickém po rekonstrukci interiéru.

Vybavení čtyřpokojevého bytu balkonem (popř. lodžií) a sklepem se považuje za samozřejmost a v nabídce jen těžko narazíme byt, který těmito prostory nedisponuje. Z tohoto důvodu koeficient K5 v tomto případě nahrazuje způsob vlastnictví bytové jednotky, přičemž pouze jeden byt je doposud v družstevním vlastnictví, což má negativní vliv na jeho cenu.

Za rozdílné vybavení čtyřpokojevých panelových bytů považují původní umakartové bytové jádro a zděné jádro. Jelikož rekonstrukce bytového jádra mnohdy proběhla již před 20. lety, nelze tuto skutečnost zohledňovat v technickém stavu, nýbrž samostatným koeficientem pro vybavení bytu.

Nabídková cena porovnávaných bytových jednotek č. 8 a 10 mírně převyšuje cenu 18 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy, i když jsou vybaveny pouze umakartovým jádrem se zanedbanou údržbou. Proto snižují jejich porovnatelnou hodnotu o 5 %.

#### 7.11.4 Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 11

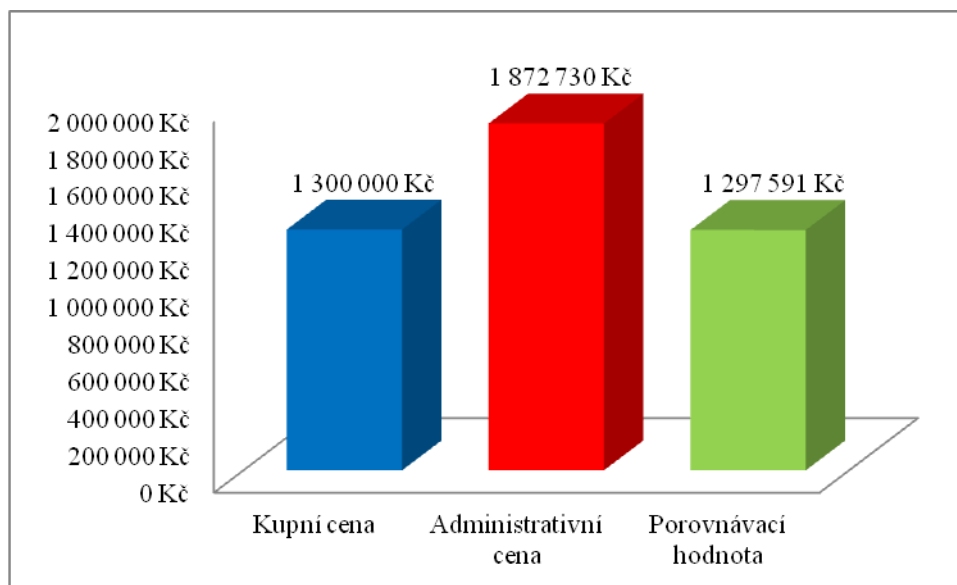
Oceňovaná nemovitost je předmětem probíhajícího prodeje za částku 1 300 000 Kč. V této ceně je již zahrnuta provize realitní kanceláře, za zprostředkovatelské služby, ve výši 50 000 Kč.

Kupní cena zcela odpovídá možné ceně obvyklé stanovené přímou porovnávací metodou, a to včetně provize realitní kanceláře.

Cena zjištěná opět výrazně převyšuje sjednanou kupní cenu. V tomto případě je rozdíl více než půl milionu korun českých. Důvodem je opět vysoká cena zjištěná za 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy bytu (21 287,34 Kč), která neodpovídá ani ceně obvyklé jednopokojového panelového bytu.

Tab. č. 45 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 11

Kupní cena	Administrativní cena	Porovnávací hodnota
1 300 000 Kč	1 872 730 Kč	1 297 591 Kč

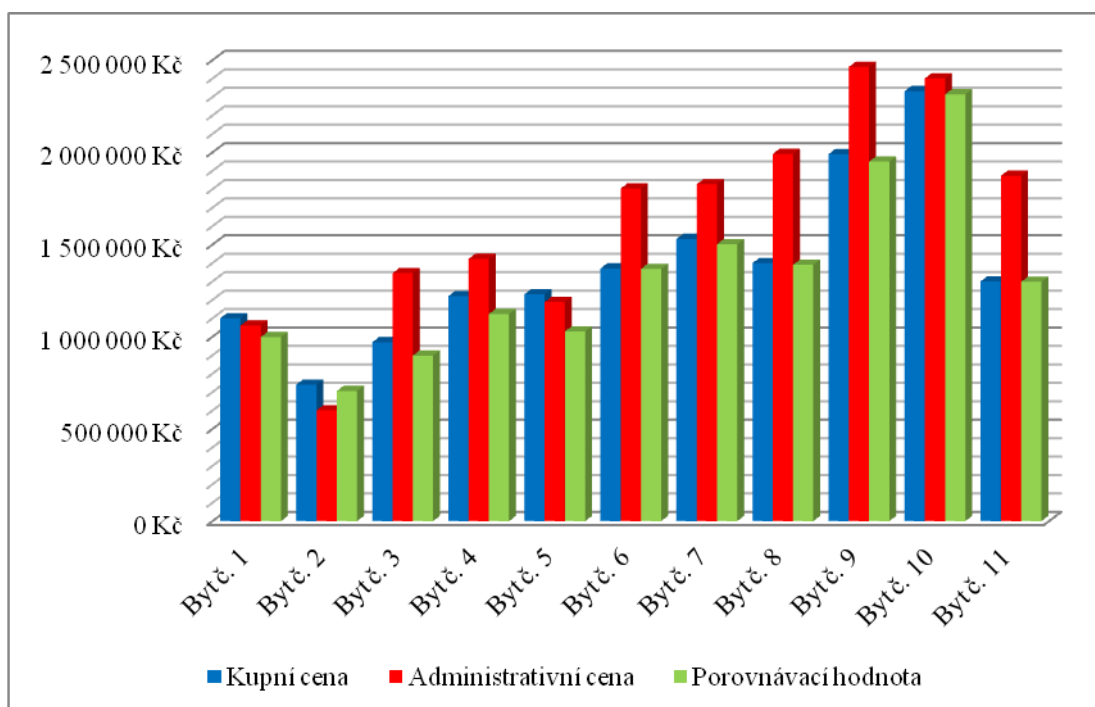


Obr. č. 28 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 11

## 7.12 SOUHRNNÉ SROVNÁNÍ KUPNÍCH CEN A ZJIŠTĚNÝCH HODNOT OCEŇOVANÝCH BYTŮ

V rámci sedmé kapitoly bylo provedeno ocenění jedenácti vybraných bytových jednotek umístěných v krajském městě Zlín. Porovnávací hodnota byla stanovena metodou přímého porovnání a administrativní cena byla zjištěna podle platného cenového předpisu. Takto zjištěné hodnoty pak byly srovnávány se skutečnou kupní cenou.

Následující tabulka uvádí souhrn všech zjištěných hodnot a skutečných kupních cen vybraných bytových jednotek.



Obr. č. 29 – Souhrnné srovnání kupních cen a zjištěných hodnot

Z výše uvedené tabulky lze vyčíst, že cena administrativní téměř u všech vybraných bytů převyšuje skutečnou kupní cenu, v některých případech je tento rozdíl enormní. Pouze u některých bytů je cena zjištěná nižší než kupní. Jedná se o zděný a panelový jednopokojový byt a dvoupokojový panelový byt. Důvodem je skutečnost, že cena administrativní tvoří jakousi průměrnou cenu bytů o různé velikosti. Jednopokojové byty jsou však ve skutečnosti obchodovány za výrazně vyšší cenu za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy a jejich cena tak mírně převyšuje vysokou průměrnou cenu administrativní. Oceňovaný dvoupokojový panelový byt se nachází v poměrně vyhledávané lokalitě Bartošova čtvrť, kde si panelové byty stále drží vyšší hodnotu, skutečná kupní cena oceňovaného bytu však výrazně převyšuje i možnou cenu obvyklou v místě a čase. Dalším důvodem je také vysoké stáří bytového domu, v němž je oceňovaný byt umístěný, které se již dostalo přes hranici 50. let. Poměrně nízká cena zjištěná

vyšla také u čtyřpokojového zděného bytu na ulici Kamenná, důvodem je vyšší celková pořizovací cena těchto bytů, které jsou považovány spíše za nadstandardní vzhledem k umístění ve zděném bytovém domě v klidové obytné lokalitě a větší podlahové ploše doplňující bydlení v rodinném domě, zobchodovány jsou spíše v rámci bonitní klientely.

Obecně je cena administrativní vyšší u všech typů bytů v novostavbách, poněvadž oceňovací vyhláška nerozlišuje mezi stavbami do 20 let stáří. Použití znaku pro výborný stavebně-technický stav bytu je u vybraných bytů nepřipustné, zjištěná cena by se tak dostala do závratných výšin.

Stanovená porovnávací hodnota, která nejlépe představuje cenu obvyklou, prakticky kopíruje sjednané kupní ceny vybraných bytů, v některých případech se jedná o kupní cenu sníženou o provizi realitní kanceláře. Pouze malometrážní zděné bytové jednotky č. 1 a č. 4 vycházejí metodou přímého porovnání téměř o sto tisíc korun méně než je skutečná kupní cena. Oba tyto byty jsou kvalitními zděnými byty umístěnými téměř v centru krajského města Zlín a zvýšený zájem po bydlení poblíž centra zřejmě způsobil, že je jejich kupní cena vyšší. Jde o tzv. vlivy zvláštní oblíbenosti, kdy byl kupující ochoten zaplatit vyšší nabídkovou cenu. Téměř o 200 tisíc korun českých je oproti skutečné kupní ceně nižší porovnávací hodnota u bytové jednotky č. 5 – dvoupokojový panelový byt. Je to byt nacházející se ve vyhledávané městské části Bartošova čtvrť, kde si byty zřejmě drží vyšší hodnotu. Opět se jedná o vlivy zvláštní oblíbenosti, kdy je kupující ochoten zaplatit vyšší požadovanou cenu za bydlení v nízkopodlažním bytovém domě v klidové obytné lokalitě v okrajové části města.



## ZÁVĚR

Stále přetrvává mírný pokles cen na trhu s nemovitostmi, zejm. panelové byty bez provedené rekonstrukce zatím nedosáhly minima, čtyřpokojový panelový byt se zděným jádrem lze dnes již pořídit za částku pod 1,30 mil. Kč. Klesají také ceny některých novostaveb, které jsou v nabídce realitních kanceláří již delší dobu, jedná se spíše o nevybavené byty bez balkonu se severní orientací, oproti tomu ceny kvalitních zděných bytů v centru města Zlín a jeho okolí již spíše stagnují.

Na současný vývoj trhu však absolutně nereflexuje oceňovací vyhláška. Zatímco v roce 2012 byla indexovaná průměrná cena bytů pro město Zlín 28 933 Kč, po prokazatelném poklesu skutečných kupních cen až o 10 % za rok 2012 naopak vzrostla na nepochopitelných 29 940 Kč. Otázkou tedy zůstává, jakým způsobem Ministerstvo financí na tuto částku přišlo. Dle aktuální situace na trhu s nemovitostmi se za tuto částku obchodují pouze malometrážní bytové jednotky v novostavbách bytových domů.

Od 1. 1. 2013 byla také zvýšena daň z převodu nemovitostí z 3 % na 4 % skutečné kupní ceny či zjištěné administrativní ceny (podle toho, která je vyšší). Tato skutečnost však na trhu s byty ve městě Zlín však prakticky pozbyla na významu, jelikož každý vlastník bytu, který se v roce 2013 rozhodne prodat svou nemovitost, zaplatí na dani z příjmu v průměru 5 % a více ze skutečné kupní ceny. Laická veřejnost se bouří, realitní kanceláře svalují vinu na znalce a znalci se předbívají, kdo udělá znalecký posudek tzv. na míru, aby o zakázku nepřišel. Stále více se rozšiřuje názor veřejnosti: „Tak ať mi to stát za cenu zjištěnou prodá, já rád z této částky odvedu daň z převodu nemovitostí 4 % a klidně ještě zaplatím daň z příjmu fyzických osob ze vzniklého rozdílu.“

Tento nepříznivý stav již možná vyřeší nový Občanský zákoník a s tím související Zákon o nabytí nemovitostí, které již vstoupily v platnost. Pokud však bude posunuta účinnost těchto zákonů, což se s největší pravděpodobností předpokládá, může se stát, že tento stav bude pokračovat i v roce 2014.

Ačkoli nezpochybňuji význam a historickou hodnotu administrativního oceňování, tak musím konstatovat, že cena obvyklá s cenou administrativní dnes již nikterak nesouvisí, a to ani navzdory nedávno vzniklé porovnávací metody ocenění, která se ceně obvyklé měla více přiblížit. Pokud by se tak však nestalo, porovnávací metoda ocenění dle cenového předpisu nevznikla a byty se i nadále oceňovaly nákladovou metodou, pak by nám ani snížení

koeficientu prodejnosti o maximální možnou hodnotu -30 % nestačilo, abychom se k ceně obvyklé alespoň přiblížili.

Neztracuji administrativní metodu oceňování nemovitostí, protože přeci jen jsme Český národ a jakmile by tato cena neexistovala, tak by každý druhý člověk své daně krátil. Je ale docela možné, že cena administrativní je záměrně vyšší, aby občan platil vyšší daně, a potom nejsou mé spekulace na místě. Věřím však, že tato situace vznikla pouze z důvodu nepříznivého vývoje na trhu nemovitostí způsobeného Světovou hospodářskou krizí z roku 2008.

Dle mého názoru je pouze zapotřebí udělit znalci větší možnost při výběru znaků. U znaků trhu je vztah nabídky a poptávky, který může dosahovat i jiných hodnot, než jen v rozmezí +/-10 %, a dále pak negativní právní vlivy na prodejnost, jež v případě exekucí mohou mít podstatně větší význam. Předmětem převodu jsou mnohdy také pouze zajišťovací práva spojená s převodem vlastnických práv na danou nemovitost. Nejedná se o klasický prodej nemovitosti, nýbrž pouze o převod vlastnických práv za účelem zajištění pohledávky, s předpokladem zpětného převodu po splacení pohledávky.

Dále u polohy nemovitosti má na cenu podstatně negativnější vliv umístění v okrajové části obce než současná -3 %. Sporné je také stanovení znaku č. 3 – Okolní zástavba a životní prostředí.

Největší problém osobně vidím ve stanovení stavebně-technického stavu objektu, protože nelze objektivně určit zlom, kdy např. technický stav přestává být dobrý a je již zanedbaný. V tomto případě by měl znalec mít, jakožto stavební odborník jmenovaný na základě mnohaleté praxe v oboru stavebnictví, větší volnost při možnosti výběru tohoto znaku. Také stáří objektu by mohlo být členěno více znaky, jelikož nelze srovnávat novostavbu ve stáří do 20 let s novostavbou ve stáří do 5 let.

V porovnávací metodě ocenění dle cenového předpisu zcela chybí jeden z nejpodstatnějších znaků, a to zohlednění výměry či dispozice bytu. Je totiž zřejmé, že malometrážní byty se obchodují za výrazně vyšší částky za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy, než vícepokojové byty o větší výměře. Pokud tento znak nebude zařazen, tak se cena administrativní nemůže nikdy s cenou obvyklou ztotožňovat.

Myslím si, že s větším počtem znaků a větší volností znalce by se mohla cena administrativní více přiblížit ceně obvyklé, i když hrozí větší zneužití než doposud, současný stav však škodí téměř každému vlastníkovi nemovitosti v ČR svolného k jejímu prodeji. Ne

nadarmo bankovní domy v České republice neakceptují znalecké posudky při stanovování zástavní hodnoty nemovitosti a školí si vlastní odhadce.

Jinou variantou, jak správně stanovit cenu obvyklou, je používat bezesporu nejobektivnější hodnotu přímého porovnání. Je však zřejmé, že s volbou jakékoli z těchto variant se sníží přísun finančních prostředků do státní kasy oproti současnému stavu. Bylo by však spravedlnosti učiněno za dost a vzniklou situaci by neodnášel pouze poctivý Český občan.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### **Knižní zdroje:**

- [1] BRADAČ, Albert; FIALA, Josef. *Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy*. 1. vyd. Praha: Linde, 1996. 492 s. ISBN 80-7201-017-4.
- [2] BRADÁČ, Albert. *Rádce majitele nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Linde, 1998. 703 s. ISBN 80-720-1094-8.
- [3] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [4] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. vyd. Praha: Oeconomica, 2006. 134 s. ISBN 80-245-1061-8.
- [5] HEŘMAN, Jan. *Oceňování majetku*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 2005. 149 s. ISBN 80-245-0967-9.
- [6] HEŘMAN, Jan. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.
- [7] KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. 1. vyd. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. 96 s. ISBN 978-80-214-4563-5.
- [8] ORT, Petr. *Cvičení z oceňování nemovitostí - Díl I: Oceňování na tržních principech*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2008. 140 s. ISBN 978-80-7265-128-3.
- [9] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy*. 1. vyd. Praha: Verlag Dashöfer, 2009. 488 s. ISSN 1803-5159.
- [10] ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 313 s. ISBN 80-86929-14-0.
- [11] ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2004. 92 s. ISBN 80-210-3348-7.

### **Právní předpisy:**

- [12] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. s účinností od 1. 1. 2013.
- [13] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

- [14] Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
- [15] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [16] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

**Internetové zdroje:**

- [17] Centrum města – letecké snímky I. *Oficiální stránky města Zlína* [online]. Zlín, 2008, 01.03.2010 [cit. 2013-05-12]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/page/79934.centrum-mesta-letecke-snimky-i/>.
- [18] Historie a současnost města. *Oficiální stránky města Zlína* [online]. Zlín, 2008, 15.04.2013 [cit. 2013-05-12]. Dostupné z: <http://www.zlin.eu/page/18.historie-a-soucasnost-mesta/>.

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Vztah ceny a hodnoty [10].....	22
Obr. č. 2 – Metody tržního oceňování [6, s. 71].....	29
Obr. č. 3 – Metod přímého porovnání [3, s. 328].....	32
Obr. č. 4 – Metoda nepřímého porovnání [3, s. 329] .....	33
Obr. č. 5 – Aktuální fotografie města Zlín [17].....	52
Obr. č. 6 – Rozmístění vybraných bytů ve městě Zlín .....	56
Obr. č. 7 – Bytová jednotka č. 1 .....	57
Obr. č. 8 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 1 .....	61
Obr. č. 9 – Bytová jednotka č. 2 .....	62
Obr. č. 10 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 2.....	67
Obr. č. 11 – Bytová jednotka č. 3 .....	68
Obr. č. 12 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 3.....	73
Obr. č. 13 – Bytová jednotka č. 4 .....	73
Obrázek 14 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 4 .....	78
Obr. č. 15 - Bytová jednotka č. 5.....	79
Obr. č. 16 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 5.....	84
Obr. č. 17 - Bytová jednotka č. 6.....	84
Obr. č. 18 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 6.....	89
Obr. č. 19 - Bytová jednotka č. 7.....	90
Obr. č. 20 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 7.....	95
Obr. č. 21 - Bytová jednotka č. 8.....	95
Obr. č. 22 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 8.....	100
Obr. č. 23 - Bytová jednotka č. 9.....	101
Obr. č. 24 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 9.....	106
Obr. č. 25 - Bytová jednotka č. 10.....	106

Obr. č. 26 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 10.....	112
Obr. č. 27 - Bytová jednotka č. 11 .....	112
Obr. č. 28 - Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 11 .....	117
Obr. č. 29 – Souhrnné srovnání kupních cen a zjištěných hodnot.....	118

## SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Souhrn vybraných bytů.....	55
Tab. č. 2 – Výměry místností bytu č. 1 .....	59
Tab. č. 3 – Administrativní ocenění bytu č. 1.....	59
Tab. č. 4 – Porovnávací ocenění bytu č. 1 .....	60
Tab. č. 5 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 1 .....	61
Tab. č. 6 – Výměry místností bytu č. 2 .....	64
Tab. č. 7 – Administrativní ocenění bytu č. 2.....	64
Tab. č. 8 – Porovnávací ocenění bytu č. 2.....	65
Tab. č. 9 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 2 .....	67
Tab. č. 10 – Výměry místností bytu č. 3.....	69
Tab. č. 11 – Administrativní ocenění bytu č. 3.....	70
Tab. č. 12 – Porovnávací ocenění bytu č. 3 .....	71
Tab. č. 13 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 3 .....	72
Tab. č. 14 – Výměry místností bytu č. 4.....	75
Tab. č. 15 – Administrativní ocenění bytu č. 4.....	76
Tab. č. 16 – Porovnávací ocenění bytu č. 4.....	76
Tab. č. 17 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 4 .....	78
Tab. č. 18 – Výměry místností bytu č. 5.....	81
Tab. č. 19 – Administrativní ocenění bytu č. 5.....	81
Tab. č. 20 – Porovnávací ocenění bytu č. 5.....	82
Tab. č. 21 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 5 .....	83
Tab. č. 22 – Výměry místností bytu č. 6.....	86
Tab. č. 23 – Administrativní ocenění bytu č. 6.....	87
Tab. č. 24 – Porovnávací ocenění bytu č. 6.....	87
Tab. č. 25 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 6 .....	89



Tab. č. 26 – Výměry místností bytu č. 7.....	92
Tab. č. 27 – Administrativní ocenění bytu č. 7.....	92
Tab. č. 28 – Porovnávací ocenění bytu č. 7.....	93
Tab. č. 29 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 7.....	94
Tab. č. 30 – Výměry místností bytu č. 8.....	97
Tab. č. 31 – Administrativní ocenění bytu č. 8.....	98
Tab. č. 32 – Porovnávací ocenění bytu č. 8.....	98
Tab. č. 33 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 8.....	100
Tab. č. 34 – Výměry místností bytu č. 9.....	103
Tab. č. 35 – Administrativní ocenění bytu č. 9.....	103
Tab. č. 36 – Porovnávací ocenění bytu č. 9.....	104
Tab. č. 37 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 9.....	105
Tab. č. 38 – Výměry místností bytu č. 10.....	108
Tab. č. 39 – Administrativní ocenění bytu č. 10.....	109
Tab. č. 40 – Porovnávací ocenění bytu č. 10.....	109
Tab. č. 41 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 10.....	111
Tab. č. 42 – Výměry místností bytu č. 11.....	114
Tab. č. 43 – Administrativní ocenění bytu č. 11.....	115
Tab. č. 44 – Porovnávací ocenění bytu č. 11.....	115
Tab. č. 45 – Srovnání kupní ceny a zjištěných hodnot bytu č. 11.....	117

## SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA Č. 1 – Dokumentace k bytu č. 1 .....	130
PŘÍLOHA Č. 2 – Dokumentace k bytu č. 2 .....	137
PŘÍLOHA Č. 3 – Dokumentace k bytu č. 3 .....	145
PŘÍLOHA Č. 4 – Dokumentace k bytu č. 4 .....	152
PŘÍLOHA Č. 5 – Dokumentace k bytu č. 5 .....	160
PŘÍLOHA Č. 6 – Dokumentace k bytu č. 6 .....	168
PŘÍLOHA Č. 7 – Dokumentace k bytu č. 7 .....	176
PŘÍLOHA Č. 8 – Dokumentace k bytu č. 8 .....	184
PŘÍLOHA Č. 9 – Dokumentace k bytu č. 9 .....	192
PŘÍLOHA Č. 10 – Dokumentace k bytu č. 10 .....	199
PŘÍLOHA Č. 11 – Dokumentace k bytu č. 11 .....	205