



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## POROVNÁNÍ CEN OBVYKLÝCH A CEN ZJIŠTĚNÝCH POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM U BYTŮ V OSTRAVĚ

COMPARISON OF NORMAL PRICES AND THE PRICES IDENTIFIED BY THE  
COMPARISON METHOD FOR APARTMENTS IN OSTRAVA

### DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Ivana Byrtusová

### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Marek Pertl, Ph.D.

BRNO 2016



# Zadání diplomové práce

Ústav:	Ústav soudního inženýrství
Studentka:	<b>Bc. Ivana Byrtusová</b>
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	<b>Ing. Marek Pertl</b>
Akademický rok:	2015/16

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

## **Porovnání cen obvyklých a cen zjištěných porovnávacím způsobem u bytů v Ostravě**

### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

Úkolem studenta je detailně charakterizovat vybranou lokalitu, provést analýzu realitního trhu a odhadnout obvyklou cenu bytových jednotek. Dalším krokem je výpočet ceny zjištěné u vybraných bytových jednotek a v návaznosti na výsledek provedení porovnání obvyklé a zjištěné ceny. V hodnocení se student zaměří na možné příčiny rozdílů cen, popíše je a zdůvodní.

### **Cíle diplomové práce:**

Cílem práce je vzájemné porovnání ceny zjištěné a ceny obvyklé u bytových jednotek v Ostravě.

### **Seznam literatury:**

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

DUŠEK, D., Základy oceňování nemovitostí – 3. upravené vydání. Praha: Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.

ORT, P., Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Praha: Leges, 2014. 176s. ISBN 978-80-8757-677-9.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky pozdějších předpisů.

Realitní inzerce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16

V Brně, dne

L. S.

---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel

### ***Abstrakt***

V této diplomové práci jsou charakterizovány zájmové lokality Poruba a Ostrava-Jih. V těchto ostravských obvodech je provedena analýza realitního trhu, jejímž hlavním výsledkem je určení rozmezí s velmi vysokou pravděpodobností výskytu hodnot cen bytů a odhad ceny obvyklé. Obě lokality jsou porovnány. Dále je u dvou konkrétních bytových jednotek dispozice 3+1 umístěných v těchto obvodech stanovena cena zjištěná a cena obvyklá. Tyto dvě ceny jsou následně porovnány. Do vyhodnocení je zahrnuto porovnání cen mezi obvody s uvedením konkrétních důvodů rozdílů.

### ***Abstract***

Locations of interest Poruba nad Ostrava-Jih are described in this master thesis. The analyse of real estate market is made in these Ostrava districts. The main result of this analyse is to define the range where the price of flat is with the high probability and to estimate the market value. Both locations are compared. After that the identified price and market value are calculate for two apartments of 3+1 disposition in these districts. The identified price and market value are compared. In evaluation is included the comparison of prices between both districts with clarification of specific reasons of differences.

### ***Klíčová slova***

Byt, zastavěná plocha, cena zjištěná, cena obvyklá, kvalitativní pásmo.

### ***Keywords***

Apartment, built-up area, identified price, market value, quality zone.

***Bibliografická citace***

BYRTUSOVÁ, I. *Porovnání cen obvyklých a cen zjištěných porovnávacím způsobem u bytů v Ostravě*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 79 s., 67 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Marek Pertl, Ph.D.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Chtěla bych poděkovat vedoucímu diplomové práce, Ing. Markovi Pertlovi, Ph.D., za vstřícný přístup a cenné připomínky při konzultacích. Dále pak Peterovi Minarovskému a manželům RuttKayovým za projevenou důvěru a za poskytnutí podkladů k této práci. Velké díky patří mým rodičům za podporu při studiu na VŠ.



# OBSAH

ÚVOD.....	11
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA.....	12
1.1 Terminologie a vymezení základních pojmů .....	12
1.1.1 Nemovité věci.....	12
1.1.2 Pojmy spojené s byty.....	13
1.1.3 Pozemek vs parcela .....	16
1.1.4 Příslušenství vs součást věci.....	17
1.1.5 Druhy ploch.....	18
1.1.6 Cena vs hodnota .....	21
1.2 Tržní oceňovací přístupy .....	22
1.2.1 Porovnávací metoda.....	22
1.2.2 Výnosová metoda.....	29
1.2.3 Nákladová metoda.....	30
2 PRAKTICKÁ ČÁST .....	31
2.1 Charakteristika lokality.....	31
2.1.1 Statutární město Ostrava.....	31
2.1.2 Městský obvod Ostrava-Jih .....	33
2.1.3 Městský obvod Poruba .....	36
2.1.4 Inženýrské sítě v Ostravě.....	39
2.2 Analýza realitního trhu .....	40
2.2.1 Městský obvod Ostrava-Jih .....	41
2.2.2 Městský obvod Poruba .....	42
2.2.3 Srovnání obou obvodů.....	44
2.3 Identifikace zvolených bytů .....	50
2.3.1 Identifikace bytu v městském obvodu Ostrava-Jih .....	50

2.3.2	<i>Identifikace bytu v městském obvodu Poruba</i> .....	56
2.4	Stanovení ceny zjištěné podle cenového předpisu .....	61
2.4.1	<i>Stanovení ceny zjištěné u bytu v městském obvodu Ostrava-Jih</i> .....	61
2.4.2	<i>Stanovení ceny zjištěné u bytu v městském obvodu Poruba</i> .....	62
2.5	Stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání .....	64
2.6	Vyhodnocení.....	66
2.6.1	<i>Porovnání cen</i> .....	66
2.6.2	<i>Možné příčiny rozdílu u ceny zjištěné</i> .....	67
2.6.3	<i>Možné příčiny rozdílu u ceny obvyklé</i> .....	68
3	ZÁVĚR .....	70
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	72
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ .....	75
	SEZNAM OBRÁZKŮ .....	77
	SEZNAM TABULEK .....	78
	SEZNAM PŘÍLOH .....	79

## ÚVOD

*„Ostrava není žádné město, leda tak místo, kusy místa, na kterých se děje naše pobývání.“ (Petr Hruška – Odstavce)*

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby. Lidé se dnes stěhují z periférií do bytů ve větších městech z mnoha důvodů. Popudem k takovéto změně místa k životu může být lepší dostupnost všech služeb, krátká dojezdová vzdálenost do zaměstnání a další. Jedním z takových velkých měst je srdce moravskoslezského kraje a zároveň zájmová lokalita této diplomové práce – Ostrava. Výběr vhodného bytu ke koupi z pohledu jedince záleží nejen na jeho potřebách, ale také na jeho možnostech. Jedním z určujících hledisek při výběru je proto pro mnohé cena bytu. Cenu ovlivňuje mnoho faktorů, kupříkladu lokalita, technický stav bytu, podlaží, konstrukční systém a další.

Téma práce patří do oblasti oceňování nemovitostí. Město Ostrava bylo autorkou vybráno z důvodů obliby svérázu tohoto industriálního místa a zájmu o tamější dění na poli realitního trhu. Volba konkrétních městských částí pro analýzu již závisela na lokaci bytů, ke kterým byl získán přístup pro provedení obhlídky; nezbytného podkladu ocenění.

Jedním z cílů této diplomové práce je charakterizovat lokalitu a zanalyzovat realitní trh ve vybraných obvodech Ostravy, kterými jsou Poruba a Ostrava-Jih. Analýza spočívá v dlouhodobějším zaznamenávání dat, z nichž je následně autorkou odhadnuta cena obvyklá. Dalším cílem je odhad ceny obvyklé a výpočet ceny zjištěné u konkrétních bytů. Hlavním cílem je poté porovnání těchto dvou cen. Na konci jsou rozebrány rozdíly v cenách mezi těmito dvěma byty.

V části Teoretická východiska jsou objasněny pojmy týkající se daného tématu. Základ pro zpracování teoretické části tvořily především právní předpisy, kniha Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí od pana Bradáče a v neposlední řadě kniha Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy od pana Orta. Stěžejním oddílem této diplomové práce je Praktická část. Tvoří ji kapitoly Charakteristika lokality, Analýza realitního trhu, Identifikace zvolených bytů, Stanovení ceny zjištěné podle cenového předpisu, Stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání a Vyhodnocení. Veškerá činnost je zhodnocena v kapitole Závěr.

# 1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

## 1.1 TERMINOLOGIE A VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

### 1.1.1 Nemovité věci

Dlouhou dobu jsme se řídili občanským zákoníkem č. 40/1964 Sb., který používal pojem nemovitost. Ta byla definována jako pozemek či stavba spojená se zemí pevným základem. Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. s účinností od 1. 1. 2014 (dále jen NOZ) přinesl mnoho změn, konkrétně u definice nemovité věci návrat k právní zásadě superficies solo cedit (latinsky, česky *povrch ustupuje půdě*, ve významu *stavba je součástí pozemku*).<sup>1</sup>

V NOZ je tedy nemovitá věc definována takto: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“<sup>2</sup>

K pojmu nemovité věci tedy nově náleží:

- pozemky,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- věcná práva k nim,
- práva, která za nemovitosti prohlásí zákon.

Mezi věcná práva podle NOZ řadíme:

- vlastnické právo,
- držbu,
- věcná práva k věci cizí,

---

<sup>1</sup> EPRAVO: *Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku* [online]. epravo.cz, a.s., 2015 [cit. 2015-11-07]. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-k-zasade-superficies-solo-cedit-84655.html>>

<sup>2</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 498, odst. (1)

- právo stavby<sup>3</sup>,
- věcná břemena,
- zástavní právo,
- zadržovací právo,
- předkupní právo.<sup>4</sup>

### 1.1.2 Pojmy spojené s byty

#### *Bytové spoluvlastnictví*

Přes vymezení pojmů nemovité věci a věcných práv se dostáváme k pojmu bytového spoluvlastnictví, které je v NOZ zařazené v části týkající se absolutních majetkových práv, konkrétně v hlavě II – Věcná práva.

V NOZ se o bytovém spoluvlastnictví dočítáme: „*Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.*“<sup>5</sup> Bytové spoluvlastnictví tedy může vzniknout pouze v nemovité věci a za výše zmíněných podmínek. Dále pak: „*Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.*“<sup>6</sup> Tento paragraf za byt považuje i nebytový prostor. Byt tedy znamená zákonnou zkratku a je rovnocenný pojmu nebytový prostor, soubor bytů nebo soubor nebytových prostorů.<sup>7</sup>

---

<sup>3</sup> Pozn.: Právo stavby postihuje situaci, kdy vlastník pozemku není totožná osoba se stavebníkem, tzn. mluvíme o oprávnění stavebníka mít na pozemku stavbu. Právo stavby je upraveno v Zákonu č. 89/2012., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů § 1240 až §1256

<sup>4</sup>Pozn.: V zákonu č. 89/2012., občanský zákoník jsou věcná práva upravena v části třetí s názvem Absolutní majetková práva, § 976 - § 1474

<sup>5</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 1158, odst. (1)

<sup>6</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 1158, odst. (2)

<sup>7</sup> *Bytové spoluvlastnictví* [online]. [cit. 2015-11-18]. Dostupné z: <<http://www.mtbs-holysov.cz/prilohy/bytove-spoluvlastnictvi.pdf>>

## **Společné části domu**

*„Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.“<sup>8</sup> V následujícím paragrafu NOZ se uvádí, že: „Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“<sup>9</sup>*

Je tedy jasně řečeno, které části jsou vždy společnými částmi, a to:

- pozemek nebo věcné právo k němu,
- stavební části pro zachování domu,
- zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu.

## **Podíly na společných částech domu**

Podle NOZ není třeba vždy vycházet z poměru velikosti podlahových ploch bytu k celkové podlahové ploše. Je možné stanovit podíl se zřetelem k povaze, rozmístění a umístění bytu. Pokud jsou tedy podíly stanoveny takto jinak, může se vlastník jednotky domáhat změny takového určení, pokud se okolnosti změní takovým způsobem, že určení podílu je očividně nespravedlivé.<sup>10</sup>

## **Byt a nebytový prostor**

*„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.“<sup>11</sup>*

---

<sup>8</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 1160, odst. (1)

<sup>9</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 1160, odst. (2)

<sup>10</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 1161 a § 1162

<sup>11</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2236, odst. (1)

## **Jednotka**

NOZ bytovou jednotku definuje jako: „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*“<sup>12</sup>

Pojem jednotka tedy obsahuje dvě složky:

- byt,
- podíl na společných částech (buď stavby, anebo pozemku).

## **Bytový dům**

Definice bytového domu je převzata z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Zde se *stavbou pro bydlení* uvažuje: „*bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.*“<sup>13</sup>

Abychom tedy mluvili o bytovém domě, musí v této budově tvořit větší část podlahové plochy byty a nebytové prostory.

## **Místnost**

„*Místnost je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.*“<sup>14</sup>

## **Obytná místnost**

Obytnou místnost nám definuje vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Vyhláška platí v České republice s výjimkou hlavního města Prahy, kde tuto problematiku upravuje nařízení č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy). Správně určit zda místnost je obytná, bylo nutné především

---

<sup>12</sup>Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 1159

<sup>13</sup> Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů § 2

<sup>14</sup> Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů § 3

k účelům oceňování podle dřívějších předpisů, kdy se v jistých obdobích cena řídila hlavně plochou obytných místností.

Obytnou místností je ta část bytu (hlavně obývací pokoj, jídelna, ložnice), která splňuje požadavky předepsané v této vyhlášce a je určena k trvalému bydlení. Základními podmínkami jsou:

- podlahová plocha alespoň 8 m<sup>2</sup>,
  - Pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>.
  - Kuchyň musí mít podlahovou plochu alespoň 12 m<sup>2</sup>.
  - U místností se zkosenými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává ta s menší světlou výškou než 1,2 m
- přímé denní osvětlení,
- přímé větrání,
- vytápění s možností regulace<sup>15</sup>.

Bradáč podotýká, že je někdy problém dodržet požadavek přímého osvětlení a větrání u místností, jejichž okna vedou na zasklenou lodžii nebo verandu. Uvádí, že obvyklým výkladem bylo, že místnost ztrácí povahu místnosti obytné.<sup>16</sup>

### 1.1.3 Pozemek vs parcela

#### *Pozemek*

Podle Bradáče je pozemkem ta část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí. Hranice přitom může být buď katastrální, vlastnická, hranice územní jednotky, hranice druhů pozemků, rozhraní způsobu využití pozemků aj. Tato definice vychází ze zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů § 3

<sup>16</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 43

<sup>17</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 7



Pro účely oceňování majetku nám zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) předkládá toto členění pozemků:

- a) *stavební pozemky*
- b) *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- c) *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- d) *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- e) *jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).*<sup>18</sup>

### **Parcela**

Abychom mohli nazvat pozemek parcelou, tak musí být splněny tři požadavky – pozemek musí být geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.<sup>19</sup>

#### **1.1.4 Příslušenství vs součást věci**

##### ***Součást věci***

NOZ součást věci definuje jako: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“<sup>20</sup> Dále NOZ uvádí, že součástí pozemku je prostor nad i pod jeho povrchem, což zahrnuje i stavby (s výjimkou těch dočasných). Z toho plyne, že stavba je součástí pozemku. Inženýrské sítě součástí pozemku nejsou, ale rostlinstvo vzešlé na pozemku ano.<sup>21</sup>

Bradáč uvádí praktické příklady součásti stavby, a to konstrukce, které jsou s ní napevno spojeny jako zdi, schody, krovky, okna a dveře, ústřední topení i s kotlem atd. Oproti tomu elektrické spotřebiče zapojené jen pohyblivým příívodem do elektrické zásuvky

---

<sup>18</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů § 9

<sup>19</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů § 2

<sup>20</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 506

<sup>21</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 507 – § 509

ve zdi součástí stavby nejsou. Za samostatnou věc považuje i žumpu, i přesto že je napojena z domu, dále pak domácí vodárnu a studnu.<sup>22</sup>

### ***Příslušenství***

V NOZ je příslušenství shrnuto jako: „*Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*“<sup>23</sup> Důležitou charakteristikou tedy je, že příslušenství věci (na rozdíl od součástí věci) může fungovat samostatně. „*Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*“<sup>24</sup> Právní dopad na věc hlavní se tedy úzce týká i jejího příslušenství. Věc hlavní i její příslušenství mají stejného vlastníka. U bytu můžeme jako příslušenství chápat vedlejší místnosti (předsíň, komora atd.) a prostory nacházející se mimo byt (nejčastěji sklep) určené ke společnému užívání.<sup>25</sup>

### **1.1.5 Druhy ploch**

U bytů je jedním ze stěžejních parametrů jejich velikost v m<sup>2</sup>, neboť je na ní velmi závislá jak pořizovací cena, tak případně pozdější náklady spojené s užíváním. Je proto dobré se orientovat co všechno do dané plochy spadá.

#### ***Zastavěná plocha stavby (ZP)***

„*Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nepočítají.*“<sup>26</sup> Situace pro zastavěnou plochu nadzemní části stavby je znázorněna viz Obrázek 1 – Zastavěná plocha nadzemní části stavby.

---

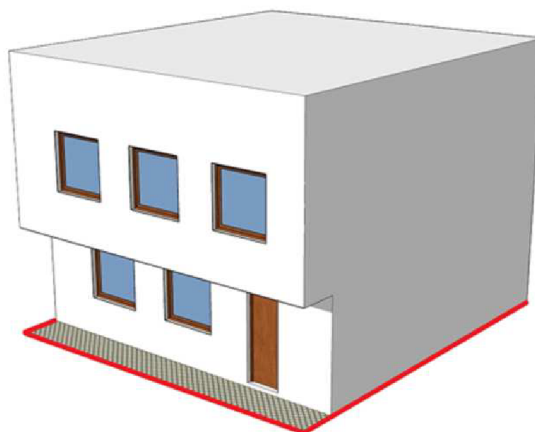
<sup>22</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 14

<sup>23</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 510 odst. (1)

<sup>24</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 510 odst. (2)

<sup>25</sup> *EPRAVO: Příslušenství bytu* [online]. epravo.cz, a.s., 2015 [cit. 2015-11-18]. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/soudni-rozhodnuti/prislusenstvi-bytu-28663.html>>

<sup>26</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Příloha č. 1, bod 2



Obrázek 1 – Zastavěná plocha nadzemní části stavby<sup>27</sup>

### **Zastavěná plocha podlaží**

Příloha č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) popisuje zastavěnou plochu podlaží jako řez v místě horního líce podlahy i s omítkou. Pokud u objektu nejsou všechny obvodové stěny (případ poloodkrytých objektů), tak je obvodem čára jdoucí vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. Průměrnou zastavěnou plochu v domě můžeme vypočítat součtem všech zastavěných ploch a vydělením počtem podlaží.<sup>28</sup>

### **Podlahová plocha**

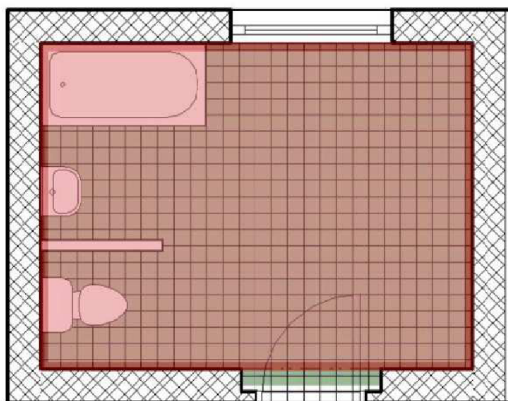
V inzerátech realitních kanceláří se nejčastěji setkáváme s pojmem podlahová plocha. Podlahová plocha je definována ve více legislativách, např. byla definována v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který byl však zrušen se zavedením NOZ. Definice se mohou mírně lišit podle toho, pro jaký účel se podlahová plocha počítá. Zde je uvedeno, jak ji definuje příloha č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), čili pro účel ocenění: „*Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místnost a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí.*“ Přičemž vnitřní líc

---

<sup>27</sup> TZB-info: Zastavěná plocha stavby dle stavebního zákona a komplikovanost jejího stanovení [online]. Topinfo s.r.o., 2015 [cit. 2015-11-19]. Dostupné z: <<http://stavba.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-hruba-stavba/9928-zastavena-plocha-stavby-dle-stavebniho-zakona-a-komplikovanost-jejicho-stanoveni>>

<sup>28</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Příloha č. 1, bod 3.2.

svislých konstrukcí i s omítkou ohraničuje tyto jednotlivé plochy (viz Obrázek 2 – Podlahová plocha).<sup>29</sup>



Obrázek 2 – Podlahová plocha<sup>30</sup>

Do podlahové plochy se započítává plocha:

- a) arkýřů a zasklených lodžii,
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než  $0,36 \text{ m}^2$  a jsou alespoň 2 m vysoké,
- c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,
- d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.<sup>31</sup>

Do podlahové plochy se navíc podílem započte plocha příslušenství bytu, které je společné pro více bytů v domě (může to být například předsín). Další části se započítávají po vynásobení koeficientem. Terasy, balkóny a pavlače se násobí číslem 0,17, nezasklené

---

<sup>29</sup> Vyhláška č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Příloha č. 1, bod 4

<sup>30</sup> HEJNÝ, L., REMEŠ, J. Plochy ve stavebnictví: 1. díl – podlahové plochy. *Střechy, fasády, izolace*. 2011, roč. 18, č. 3, s. 12-13. ISSN 1212-0111.

<sup>31</sup> Vyhláška č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky pozdějších předpisů. Příloha č. 1, bod 4

lodžie číslem 0,20 a sklepní kóje nebo půdní prostory číslem 0,10. Co se naopak nezapočítává, jsou okenní a dveřní ústupky.<sup>32</sup>

Započítáváme plochu pod vestavěnými skříněmi, kuchyňskou linkou i topnými tělesy. Vypočtená podlahová plocha bytu se uvádí v m<sup>2</sup> a zaokrouhluje na jedno desetinné místo.<sup>33</sup>

### 1.1.6 Cena vs hodnota

Čeština v rozlišování těchto dvou pojmů není tak precizní jako angličtina, který užívá slov *Appreciation* (ocenění) a *Evaluation* (stanovení hodnoty). U nás se běžně používá pojem ocenění jak pro určení ceny, tak i hodnoty. A přitom to není totéž.<sup>34</sup>

**Cena** může, avšak nemusí, mít vztah k hodnotě věci přisuzované. Cena se užívá pro nabízenou, požadovanou anebo skutečně zaplacenou peněžní částku za zboží nebo službu. Cena zůstává historickým faktem, ať už je či není zveřejněna. Ceny můžeme dělit podle různých hledisek jako je například stav transakce, časový okamžik zjištění, způsob zveřejnění, volnost či jiné specifické podmínky. Oproti tomu **hodnota** není nabízenou, požadovanou anebo skutečně zaplacenou peněžní částku za zboží nebo službu. Hodnota vyjadřuje užitek a prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu odhadu hodnoty. Je to jakási ekonomická kategorie, která vyjadřuje pouto mezi zbožím a službami, které si lze pořídit, na jedné straně a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Typy hodnot rozlišujeme podle hlediska zájmu o objekt, podle subjektu nebo podle vstupních údajů.<sup>35</sup>

#### *Cena obvyklá*

- **Zákon o cenách** definuje cenu obvyklou takto: „*Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou*

---

<sup>32</sup> Vyhláška č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Příloha č. 1, bod 4

<sup>33</sup> Předpis č. 366/2013 Sb., Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů § 3 odst. (4)

<sup>34</sup> KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku*. Brno, 2012. 95 s. ISBN 978-80-214-4552- 9. Strana 16

<sup>35</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 S. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 54

na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.<sup>36</sup>

- **Zákon o oceňování majetku** definuje cenu obvyklou jako: „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“<sup>37</sup>

### **Cena zjištěná**

Cena zjištěná se stanovuje podle postupu uvedeného v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Zákon o oceňování majetku ji definuje jako cenu určenou podle zákona, avšak nesmí se jednat ani o cenu mimořádnou ani o cenu obvyklou.<sup>38</sup>

## **1.2 TRŽNÍ OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY**

### **1.2.1 Porovnávací metoda**

Porovnávací přístup určuje hodnotu oceňovaného objektu podle analýzy obdobných objektů prodaných v blízké minulosti. Pokud není přístup k prodejním cenám, mohou

---

<sup>36</sup> Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů §2 odst. (6)

<sup>37</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů §2 odst. (1)

<sup>38</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů §2 odst. (3)

se použít ceny nabídkové, neměly by však být starší více než 1 rok. Porovnávací metoda se zaměřuje na *přítomnost* a to tím, že se snaží stanovit hodnotu majetku v současných tržních podmínkách. Tato metoda je základní a nejvíce důležitou pro objektivní stanovení tržní hodnoty nemovitosti.<sup>39</sup>

Ocenění porovnáním provádíme s ohledem na celou škálu hledisek:

- druh a účel věcí,
- koncepce a technické parametry,
- materiál,
- kvalita provedení,
- podmínky výroby,
- technický stav (vady, údržba, opotřebení),
- opravitelnost,
- velikost, využitelnost, projevy okolí aj.<sup>40</sup>

Nemovité věci jako například budovy a pozemky jsou specifické především svou nepřemístitelností. Z toho vyplývá fakt, že jejich cena je velmi závislá na poloze, obzvláště to platí u komerčních budov či pozemků. Jen o něco slabší je vazba ceny obytných nemovitostí na polohu. Cena nemovitosti výrobních je na poloze závislá jen málo, zato na její cenu má velký vliv dopravní spojení. Z důvodu důležitosti umístění objektu je třeba dbát na to, aby se porovnávaly nemovitosti ve stejných nebo aspoň velmi blízkých lokalitách. Lokalitou můžeme myslet vesnici, město, ale i třeba městskou čtvrť, to záleží na povaze oceňované nemovitosti. Záleží to na tom, zda k ní nalezneme dostatečný počet srovnávacích objektů v této lokalitě anebo bude potřeba perimetr vyhledávání úměrně zvětšit (například u netypických staveb).<sup>41</sup>

Druhy porovnávacích metod jsou:

---

<sup>39</sup> CUPAL, M. 1RCTO – Tržní oceňování nemovitostí. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2015/2016

<sup>40</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 353

<sup>41</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 353

- *Metoda monokriteriální* – porovnání je prováděno pouze na základě jednoho kritéria (například poloha v obci).
- *Metoda multikriteriální* – porovnání je prováděno na základě více kritérií.
- *Metoda přímého porovnání* – porovnání přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou.
- *Metoda nepřímého porovnání* – oceňovaná nemovitost je porovnávána se standardním objektem.<sup>42</sup>

Základním předpokladem použitelnosti této metody je možnost vytvoření databáze porovnatelných nemovitých věcí. Metoda není aplikovatelná na nově vzniklých trzích. Kupříkladu v první polovině devadesátých let nebylo možné vytvořit reprezentativní databázi a metoda tudíž nešla prakticky použít.<sup>43</sup>

Při tvorbě funkční databáze narážíme na dva stěžejní problémy:

- *úplnost informací o porovnávané nemovitosti,*
- *pravdivost informací.*<sup>44</sup>

Co se týče pravdivosti informací, tak s problémem bojujeme hlavně u zjišťování skutečné prodejní ceny. Tu lze zjistit například z kupní smlouvy na katastrálním úřadě. Může se stát, že se ji dozvíme i z jiného zdroje, třeba od realitní kanceláře. Další, bohužel častou možností je, že skutečnou cenu zná jen prodávající a kupující.<sup>45</sup>

Vždy máme snahu o úplnost informací o porovnávané nemovité věci. Bez větších problémů provedeme vnější obhlídku, popřípadě se dostaneme do prostor přístupných veřejnosti. Obstaráme si výpis z katastru nemovitostí. Avšak pro zaměření budovy (nutné

---

<sup>42</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 354

<sup>43</sup> CUPAL, M. *IRCTO – Tržní oceňování nemovitostí.* Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2015/2016

<sup>44</sup> ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy.* Praha: Leges, s.r.o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. Strana 23

<sup>45</sup> ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy.* Praha: Leges, s.r.o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. Strana 23



pro zjištění správného počtu porovnatelných jednotek) nebo pro získání relevantních informací například o možných právních rizicích je potřebné přijít do kontaktu s majitelem.<sup>46</sup>

Jednotlivé cenotvorné prvky musí být:

- podloženy relevantními dokumenty,
- zdůvodněny cenotvornou argumentací.

Je třeba klást důraz na to, aby korekční činitele nebyly stanoveny nepodloženým odhadem, ale co nejpřesnějším výpočtem nebo statistickou analýzou. Nesmíme zapomínat na to, že předmětem ocenění jsou majetky s miliónovými hodnotami a každý korekční činitel cenu ovlivní v řádu stovek tisíc korun.<sup>47</sup>

### ***Metoda přímého a nepřímého porovnání ke stanovení ceny obvyklé***

#### ***Přímé porovnání***

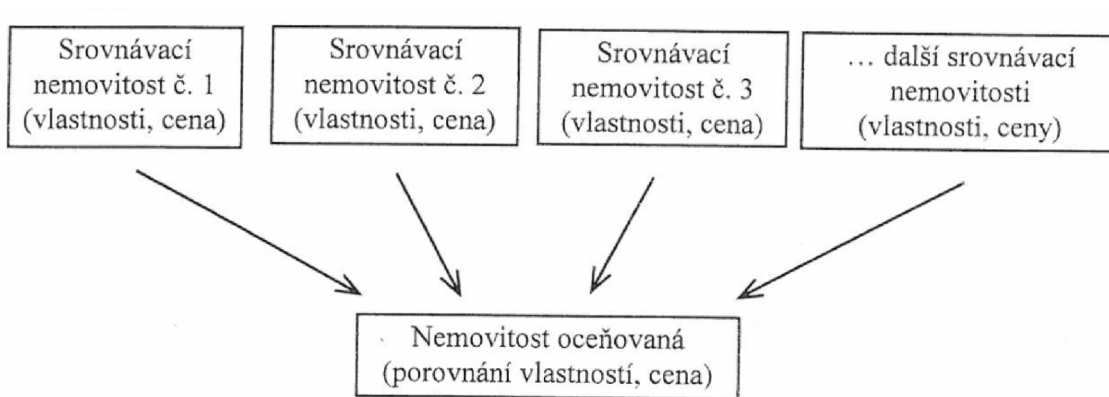
Přímé porovnání je metoda, kdy oceňovaný objekt porovnáváme přímo s množinou vybraných vzorků.

Při samotném výpočtu se volí následovný postup. Zaprvé *srovnávací objekty*, u nichž známe cenu i jejich parametry, redukujeme *koeficientem redukce* na pramen ceny. Poté si zvolíme vhodné *koeficienty odlišnosti* a také jejich adekvátní počet. U nemovitostí takovými koeficienty odlišnosti mohou být například poloha nemovitosti v obci, technický stav, velikost apod. Pomocí *indexů odlišnosti (IO)*, kdy index odlišnosti je multiplikativní funkcí koeficientů odlišnosti, tyto ceny upravíme na *cenu odvozenou oceňovaného objektu*. Z těchto odvozených cen vypočteme průměrnou cenu a charakteristiku polohy, kterou je nejčastěji výběrová směrodatná odchylka. Vynásobením průměrné ceny a užitné plochy oceňovaného objektu dostáváme *cenu stanovenou přímým porovnáním*. Zjednodušené schéma je viz Obrázek 3 – Metoda přímého cenového porovnání.

---

<sup>46</sup> ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s.r.o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. Strana 23

<sup>47</sup> ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s.r.o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. Strana 26



Obrázek 3 – Metoda přímého cenového porovnání<sup>48</sup>

*Koeficient odlišnosti* (zvaný také multiplikační koeficient nebo korekční činitel) vyjadřuje vliv jednoho rysu nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. Je to bezrozměrné číslo a označuje se obvykle  $K_1, K_2 \dots K_n$ . Je-li hodnota oceňované nemovitosti vlivem tohoto koeficientu nižší než nemovitosti srovnávací, je koeficient vyšší než 1 a naopak.<sup>49</sup>

*Index odlišnosti* vyjadřuje vliv více rysů nemovitosti na rozdíl v ceně. Index odlišnosti vzniká vynásobením koeficientů odlišnosti (korekčních činitelů) navzájem. Je to bezrozměrné číslo a s obdobnou analogií jako u koeficientu odlišnosti platí, že je-li hodnota oceňované nemovitosti nižší než srovnávací nemovitosti, je index vyšší než 1. Index odlišnosti srovnávací nemovitosti oproti nemovitosti oceňované pro n-tý objekt vypočteme:

$$I_{Sn} = \frac{TC_{Sn}}{TC_O}$$

kde  $I_{Sn}$  ... index odlišnosti n-té srovnávací nemovitosti

$TC_{Sn}$  ... tržní cena n-té srovnávací nemovitosti

$TC_O$  ... tržní cena oceňované nemovitosti<sup>50</sup>

<sup>48</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 354

<sup>49</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 356

<sup>50</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 357

*Indexovaná tržní cena* je cena srovnávacího objektu upravená indexem odlišnosti na cenu oceňovaného objektu. Výpočet pro n-tý objekt je následující:

$$ITC_{Sn} = \frac{TC_{Sn}}{I_{Sn}}$$

kde  $ITC_{Sn}$  ... indexovaná tržní cena n-té nemovitosti<sup>51</sup>

*Průměrnou cenu* oceňovaného objektu vypočteme prostým aritmetickým průměrem z tržních cen takto:

$$TC_O = \frac{\sum_{i=1}^n ITC_{Si}}{n} = \frac{ITC_{S1} + ITC_{S2} + \dots + ITC_{Sn}}{n}$$

kde  $TC_O$  ... průměrná cena oceňovaného objektu<sup>52</sup>

*Indexovanou jednotkovou tržní cenu* zjistíme z jednotkové tržní ceny n-tého objektu a příslušného indexu odlišnosti takto:

$$IJTC_{Sn} = \frac{JTC_{Sn}}{I_{Sn}}$$

kde  $IJTC_{Sn}$  ... indexovaná jednotková tržní cena n-tého srovnávacího objektu

$JTC_{Sn}$  ... jednotková tržní cena n-tého srovnávacího objektu<sup>53</sup>

*Průměrnou jednotkovou tržní cenu* oceňovaného objektu vypočteme obdobně jako průměrnou cenu, nyní však za použití jednotkových tržních cen:

$$JTC_O = \frac{\sum_{i=1}^n IJTC_{Si}}{n} = \frac{JTC_{S1} + JTC_{S2} + \dots + JTC_{Sn}}{n}$$

kde  $JTC_O$  ... průměrná jednotková tržní cena oceňovaného objektu<sup>54</sup>

---

<sup>51</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 358

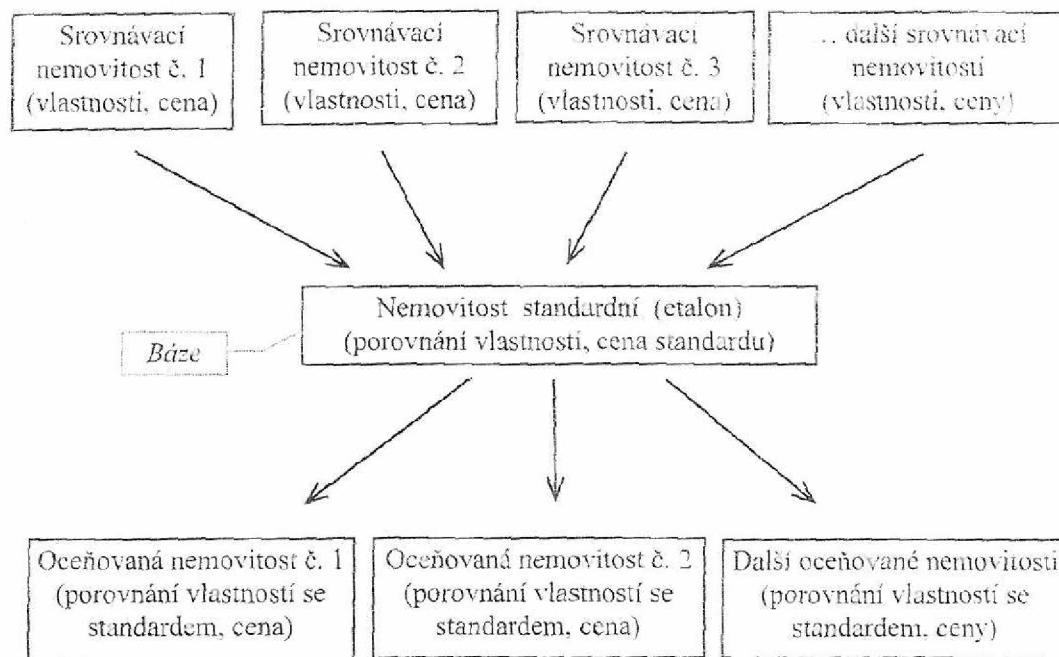
<sup>52</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 359

<sup>53</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 358

<sup>54</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 359

## Nepřímé porovnání

U nepřímého porovnání oceňovaný objekt porovnáváme se standardním objektem. Standardní objekt má přesně definované vlastnosti a cenu, ta je určena na podkladě zpracované databáze nemovitostí. Metodu nazýváme bazickou nebo metodou standardní ceny. Schéma je viz Obrázek 4 – Metoda nepřímého cenového porovnání.<sup>55</sup>



Obrázek 4 – Metoda nepřímého cenového porovnání<sup>56</sup>

Standardní tržní cena představuje cenu etalonu, nemovitosti definovaných vlastností, která je považována pro daný typ nemovitostí za výchozí pro ocenění konkrétní nemovitosti. Pokud porovnáváme cenu objektu jako celku a ne jednotkovou, je potřeba, aby byla v indexu odlišnosti zahrnuta i případná jiná výměra. Standardní tržní cenu zjistíme jako průměr z indexovaných tržních cen srovnávacích objektů takto:

$$STC = \frac{\sum_{i=1}^n ITC_{Si}}{n}$$

<sup>55</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 354

<sup>56</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 355

kde STC ... tržní cena standardního objektu

$ITC_{Si}$  ... indexovaná tržní cena i-tého srovnávacího objektu<sup>57</sup>

*Standardní jednotková tržní cena* je cenou jednotky výměry standardu. Zjistíme ji jako průměr z indexovaných jednotkových tržních cen srovnávacích objektů takto:

$$SJTC = \frac{\sum_{i=1}^n IJTC_{Si}}{n}$$

kde SJTC ... standardní jednotková tržní cena

$IJTC_{Si}$  ... indexovaná jednotková tržní cena i-tého srovnávacího objektu<sup>58</sup>

Výslednou tržní cenu u metody nepřímého porovnání zjistíme jako součin standardní tržní ceny (resp. jednotkové ceny, tu je nutné vynásobit její výměrou) a indexu odlišnosti oceňovaného objektu vůči standardnímu.<sup>59</sup>

### 1.2.2 Výnosová metoda

Výnosový přístup myšlenkově vychází z analýzy užitečnosti oceňovaného majetku a je založen na koncepci časové hodnoty peněz a relativním riziku investice. Jestliže je porovnávací metoda tou stěžejní ke stanovení tržní ceny, pak výnosová metoda slouží jako rychlé ověření její správnosti.<sup>60</sup>

Výnosovou hodnotu věci můžeme chápat jako součet diskontovaných (odúročných) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. Zpravidla nemůže být vyšší než hodnota zjištěná porovnávací metodou. Při platnosti dvou podmínek, a to že výnosy jsou

---

<sup>57</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 358

<sup>58</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 360 - 361

<sup>59</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 360

<sup>60</sup> ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy.* Praha: Leges, s.r.o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. Strana 56–57

po celou dobu konstantní a předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá, můžeme použít tento vzorec (tzv. věčná renta):<sup>61</sup>

$$C_V [Kč] = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [% p. a.]}} * 100\%$$

### 1.2.3 Nákladová metoda

Nákladový přístup spočívá v porovnání skutečných reprodukčních nákladů stavby se stavbou oceňovanou a v analýze uplatnitelnosti těchto nákladů na trhu. Tuto metodu využijeme především pro stanovení pojistné hodnoty nebo pro zjištění tržní hodnoty inženýrských staveb.<sup>62</sup>

Nákladovou hodnotu zjistíme upravením hodnoty výchozí o opotřebení a znehodnocení stavby. Možnostmi zjištění výchozí hodnoty stavby jsou použitím bodovací metodiky, podle cenového předpisu, na základě obytné plochy nebo podle skutečně dosahovaných nákladů. Podle skutečně dosahovaných nákladů zjišťujeme výchozí hodnotu těmito způsoby:

- individuální cenovou kalkulací – nejpodrobnější, nejpřesnější, pracná,
- podrobným položkovým rozpočtem – pomocí cenových položek konstrukcí,
- metodou agregovaných položek,
- propočtem ceny – pomocí technicko-hospodářských ukazatelů THU.<sup>63</sup>

Pro stanovení výchozí ceny se užívá i nástrojů jako jsou *cenové indexy*, které slouží k přepočtu z jedné cenové úrovně do jiné s ohledem na inflaci, a *cenové podíly*, které vyjadřují procentem, jaký cenový podíl daná konstrukce tvoří ve výchozí ceně.<sup>64</sup>

---

<sup>61</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 289

<sup>62</sup> ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy.* Praha: Leges, s.r.o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. Strana 90 – 92

<sup>63</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 113

<sup>64</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1. Strana 113

## 2 PRAKTICKÁ ČÁST

### 2.1 CHARAKTERISTIKA LOKALITY

#### 2.1.1 Statutární město Ostrava

Ostrava má momentálně 326 874<sup>65</sup> obyvatel a je tak co do počtu obyvatel největším městem Moravskoslezského kraje a třetím největším městem v České republice. Ostrava se dělí na 23 městských obvodů. Ve městě se stékají dvě velké řeky – Ostravice a Odra. Ostrava vznikla jako průmyslové město a je neodmyslitelně spjata s dobýváním černého uhlí. Těžba skončila v devadesátých letech po více než dvou stoletích těžby. Úspěšnou přeměnu průmyslové oblasti na vyhledávaný turistický cíl lze pozorovat v Dolní oblasti Vítkovic. Ostrava je městem univerzitním, kulturním a v neposlední řadě důležitým dopravním uzlem.<sup>66</sup>

Co se týče realitního trhu s byty, tak ceny bytů v Ostravě jsou na první pohled nižší než například v Praze či Brně. Lze se domnívat, že míra nezaměstnanosti obyvatel by mohla mít vliv na nižší cenu některých bytů. Je pravděpodobné, že kde je nezaměstnanost nízká, tam se byty prodávají za vyšší ceny a naopak. Dalším důvodem může být i nízký zájem v Ostravě vůbec bydlet, a to z důvodu například znečištěného ovzduší. Po období útlumu během krize se ale i v Ostravě začíná znovu stavět a s tím by současně mohla růst i poptávka po bytech.

Pro účely této práce byly zvoleny dvě městské části ve městě Ostrava (viz Obrázek 5 – Městské obvody Ostravy s vyznačením vybraných lokalit). V těchto částech byl mapován realitní trh s prodeji bytů a dále byly oceněny dva konkrétní byty.

---

<sup>65</sup> *Malý lexikon obcí ČR* [online]. 2015-12-15 [cit. 2016-02-15]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/documents/10180/36789297/32019915093.pdf/91d93956-50f3-4cc3-9903-00fdd122df5d?version=1.1>>

<sup>66</sup> *Statutární město Ostrava – oficiální portál města Ostravy* [online]. 2016 [cit. 2016-03-31]. Dostupné z: <<https://www.ostrava.cz/cs>>



Obrázek 5 – Městské obvody Ostravy s vyznačením vybraných lokalit<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> Vlastní zpracování. *Městské obvody – Ostrava* [online]. Ova!!!Cloud.net, 2013-12-03 [cit. 2016-02-15]. Dostupné z: <<http://www.ostrava.cz/cs/o-meste/mestske-obvody>>



## 2.1.2 Městský obvod Ostrava-Jih

### *Obecně*

Ostrava-Jih je se svým počtem obyvatel 106 974 nejlidnatější částí Ostravy (tvoří třetinu ostravské populace). Pokud by byla samostatným městem, byla by pátým největším městem v ČR. Hustota zalidnění je zde téměř 7 tisíc obyvatel na km<sup>2</sup>. Rozloha Ostravy-Jihu je 1 631 ha. Obvod je tvořen převážně sídlištní zástavbou. Skládá se z pěti místních částí, kterými jsou Bělský les, Dubina, Hrabůvka, Výškovice a Zábřeh.<sup>68</sup>

### *Výstavba v Ostravě-Jihu*

*Hrabůvka* byla původně zemědělskou usedlostí. Výstavba Vítkovických železáren a založení dalších průmyslových závodů na přelomu 19. a 20. století to však změnila. Tehdy se počet obyvatel rapidně zvýšil o nové přistěhovalce, kteří se zde usídlili a současně probíhal i stavební rozvoj obce.<sup>69</sup>

Kulturní památkou v Hrabůvce jsou dělnické byty, tzv. Jubilejní kolonie, která byla postavena Vítkovickými železárnami mezi lety 1921 – 1932. Jedná se o jednopatrové domy se dvory a vnitřními ulicemi, které v dnešní době po své rekonstrukci představují nejvíce atraktivní bydlení, jaké může Ostrava-Jih nabídnout.<sup>70</sup>

*Výškovice* jsou z historického hlediska zajímavé tím, že se jich kapitalistická industrializace přelomu 19.–20. století nedotkla a uchovaly si tamější zemědělský charakter.<sup>71</sup>

*Zábřeh* se v období konce předminulého století začal industrializovat i sám. Vznikla tam továrna na lepenku, cementárna, chemická továrna, společnost na zpracování plynárenského dehtu, pískovna, cihelna, ocelárna a další. Tento překotný hospodářský rozvoj přivolal spoustu nových přistěhovalců, mezi nimiž bylo hodně Poláků i Němců. Současně

---

<sup>68</sup> *Malý lexikon obcí ČR* [online]. 2015-12-15 [cit. 2016-02-15]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/documents/10180/36789297/32019915093.pdf/91d93956-50f3-4cc3-9903-00fdd122df5d?version=1.1>>

<sup>69</sup> JIŘÍK, K., PITRONOVÁ, B. *Dějiny Ostravy*. Ostrava: Profil, 1967. 767 s.. Strana 576 – 577

<sup>70</sup> *Historie městského obvodu Ostrava-Jih* [online]. Ova!!!Cloud.net, 2016-02-03 [cit. 2016-02-17]. Dostupné z: <<https://ovajih.ostrava.cz/cs/o-jihu/historie>>

<sup>71</sup> JIŘÍK, K., PITRONOVÁ, B. *Dějiny Ostravy*. Ostrava: Profil, 1967. 767 s. Strana 677

s velkým růstem obyvatel se i hodně stavělo. Název je odvozen podle polohy za tzv. vysokým břehem Odry.<sup>72</sup>

Největší rozmach sídlištní výstavby zažívá však obvod od šedesátých let dvacátého století, kdy byla Ostrava-Jih (dobově jižní sektor) vybrána jako oblast, která měla v budoucnu pojmout na 250 000 obyvatel. Volba padla na jižní sektor ze dvou důvodů. Geologický průzkum potvrdil, že se tam nenachází těžitelné zásoby uhlí. Dalším důvodem byl převládající jihozápadní směr větrů, díky čemu nebyla lokalita ovlivňována znečištěním tak, jako zbytek Ostravy.<sup>73</sup>

### **Občanská vybavenost**

*Školství* zde zastupuje řada mateřských a základních škol. Nachází se zde Zdravá školka, což je první soukromá mateřská škola v Ostravě.<sup>74</sup>

Z oblasti *zdravotnictví* je v provozu Sanatorium Jih. V obvodě se nachází Vítkovická nemocnice.<sup>75</sup>

Z *kulturních* zařízení je třeba zmínit Kulturní dům K-TRIO a Komorní klub v Hrabůvce a dále pak Dům kultury Akord a Kino Lunu v Zábřehu.<sup>76</sup>

V Zábřehu se nachází Avion Shopping Park, v současnosti největší nákupní centrum Moravskoslezského kraje. Lokality kolem takovýchto velkých nákupních center mohou mít zvýšenou kriminalitu.

---

<sup>72</sup> JIŘÍK, K., PITRONOVÁ, B. *Dějiny Ostravy*. Ostrava: Profil, 1967. 767 s. Strana 683 – 687

<sup>73</sup> *Historie Ostrava-Jih: Z počátků Jižního města* [online]. © 2016 [cit. 2016-02-17]. Dostupné z: <<http://historie.ovajih.cz/z-pocatku-jizniho-mesta-1-cast/>>

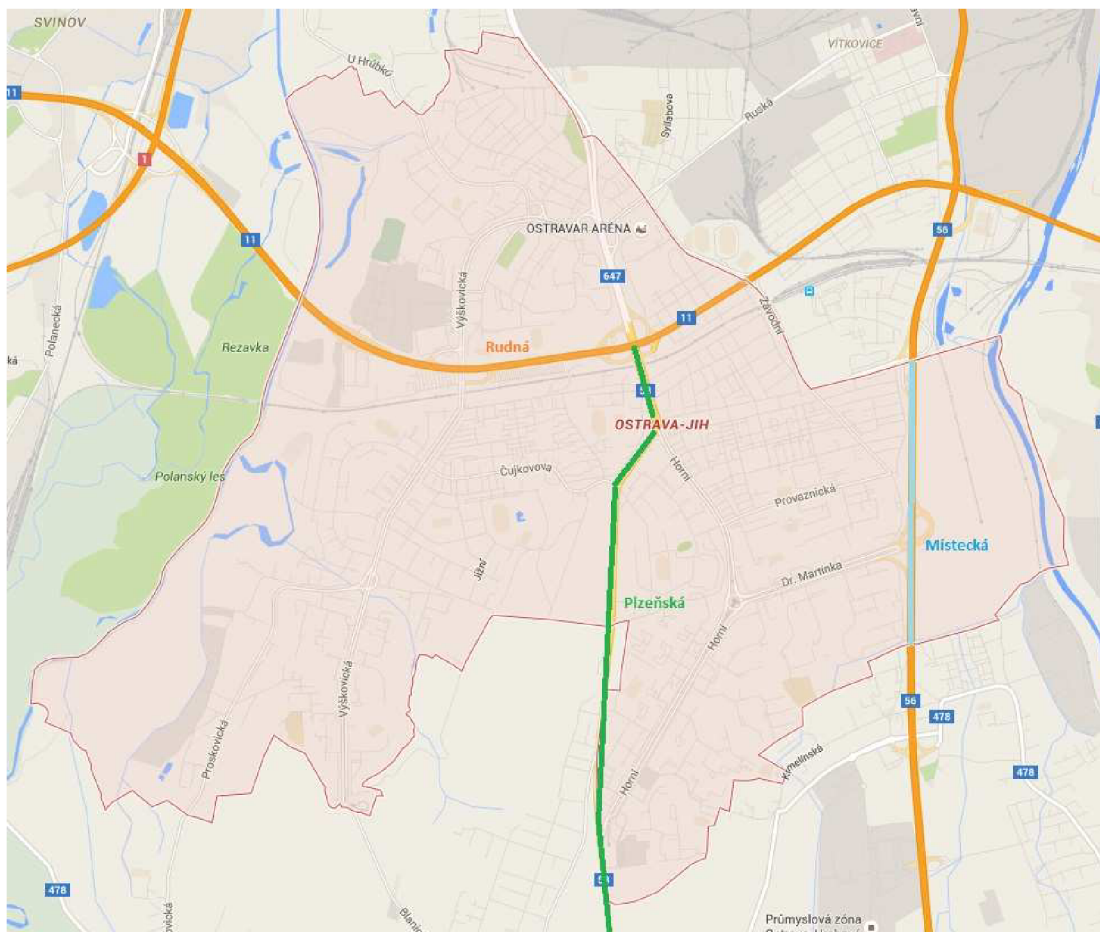
<sup>74</sup> *Městský obvod Ostrava Jih – Statutární město Ostrava* [online]. Ova!!!Cloud.net, 2016 [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <<https://ovajih.ostrava.cz/cs>>

<sup>75</sup> *Městský obvod Ostrava Jih – Statutární město Ostrava* [online]. Ova!!!Cloud.net, 2016 [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <<https://ovajih.ostrava.cz/cs>>

<sup>76</sup> *Městský obvod Ostrava Jih – Statutární město Ostrava* [online]. Ova!!!Cloud.net, 2016 [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <<https://ovajih.ostrava.cz/cs>>

## Doprava

Z hlediska *silniční* dopravy tento obvod protínají dopravně důležité komunikace Rudná, Plzeňská a Místecká. *Městskou hromadnou dopravu* v obvodě zabezpečují autobusové a tramvajové linky. Obvod je také protkán sítí *cyklostezek* tvořenou devíti trasami.



Obrázek 6 – Silniční doprava v Ostravě-Jihu<sup>77</sup>

---

<sup>77</sup> Vlastní zpracování. *Google: Mapová data* [online]. Google Inc. [cit. 2016-03-17]. Dostupné z: <<https://google.cz/maps>>

### 2.1.3 Městský obvod Poruba

#### *Obecně*

Poruba je se svými 66 601 obyvateli po Ostravě-Jihu druhým nejlidnatějším obvodem Ostravy. Rozloha Poruby je 1 318 ha. Nachází se v severozápadní části a skládá se z katastrálních území Poruba a Poruba-Sever, kde se nachází část porubského sídliště. Mezi tyto dva katastrální území je pomyslně vklíněn nejmenší ostravský obvod – Pustkovec.<sup>78</sup>

V lokalitě podél ulic Dělnická a Skauská se nachází ubytovny pro sociálně slabé. Je pravděpodobné, že blízkost takovýchto vyloučených lokali může mít vliv na cenu bytů.

#### *Výstavba v Porubě*

Průmyslový rozmach Moravské Ostravy a jejich okolních obcí v druhé polovině 19. a na počátku 20. století nijak neovlivnil život této obce. Obec si v té době udržela svůj zemědělský ráz, i přesto, že část obyvatel nalezla zaměstnání v ostravských průmyslových závodech. Významným předělem v dějinách obce je až rok 1951, kdy byla Poruba pro svou výhodnou polohu v blízkosti průmyslového centra Ostravy zvolena za místo budoucího velkoměsta pro více než 100 000 obyvatel. Je to vlastně idea vzniku velmi podobná té od Ostravy-Jihu. Takzvaný největší ostravský satelit, původně zvaný Nová Ostrava měl taktéž nahradit starou Ostravu skrytou mezi doly a továrnami. Mělo to být město na čistém vzduchu, mezi lesy a bez poddolování. Protože vznikla na lesní půdě a porub je místo vzniklé po vykácení stromů, začalo se jí říkat Poruba.<sup>79</sup>

Tento ideál výstavby Poruby začal vznikat v 50. letech. Od té doby začínáme členit Porubu do osmi postupně budovaných stavebních obvodů (I. – VIII.), jejichž architektura i celkové urbanistické řešení jsou odrazem doby, ve které vznikaly. Za centrum je považována 1,6 kilometrů dlouhá Hlavní třída, vystavěná v architektonickém stylu nazvaném *sorela*. Inspirace byla hledána v socialistických vzorech a renesanční architektuře. Domy jsou vizuálně zajímavé, neboť jsou zdobeny sgrafity, plastikami a reliéfy. Domy převažují dvoupokojové nebo třípokojové. Důležitý je urbanismus, kdy jednotlivé stavební obvody jsou

---

<sup>78</sup> Malý lexikon obcí ČR [online]. 2015-12-15 [cit. 2016-02-15]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/documents/10180/36789297/32019915093.pdf/91d93956-50f3-4cc3-9903-00fdd122df5d?version=1.1>>

<sup>79</sup> JIŘÍK, K., PITRONOVÁ, B. *Dějiny Ostravy*. Ostrava: Profil, 1967. 767 s. Strana 612 – 614

komponovány tak, že po jejich obvodu probíhají průběžné ulice, ale dvorky tvoří odpočinkovou zónu.<sup>80</sup>

### **Občanská vybavenost**

Co se týče *školsví*, tak je v Porubě hustá síť všech typů škol – od mateřských až po vysokou. Jak je již dnes ve městech moderní, nabízejí již mateřské školy různé vzdělávací programy a přístupy. Vysoké školství reprezentuje Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, nabízející studium v široké škále bakalářských, magisterských a doktorandských programů v prezenční, kombinované i distanční formě.<sup>81</sup>

Mezi dominantní *zdravotnická* zařízení v lokalitě patří Fakultní nemocnice Ostrava, ta zastřešuje léčebnou péči o 1,2 mil. obyvatel v Moravskoslezském kraji. Má celkem 41 klinik, oddělení, ústavů a center, která zahrnují všechny medicínské obory. Významným rysem nemocnice je její maximální komplexnost, spočívající v šíři a hloubce postupu od primární diagnostiky přes léčbu až k následné ambulantní či doléčovací péči.<sup>82</sup>

O *kulturní* život v Porubě se stará Kulturní centrum Poruba, knihovny, celkem 6 galerií, centra volného času a další.<sup>83</sup>

Poruba se může chlubit bohatým *sportovním* zázemím. Na území městského obvodu slouží sportovcům i veřejnosti řada sportovních areálů a hřišť, zimní stadion, skatepark, krytý bazén a také největší přírodní koupaliště v Evropě. Působí zde rovněž mnoho sportovních klubů.<sup>84</sup>

---

<sup>80</sup> *Městský obvod Ostrava Poruba – Statutární město Ostrava* [online]. Ova!!!Cloud.net, 2016-01-07 [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <<https://poruba.ostrava.cz/cs>>

<sup>81</sup> *Městský obvod Ostrava Poruba – Statutární město Ostrava* [online]. Ova!!!Cloud.net, 2016-01-07 [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <<https://poruba.ostrava.cz/cs>>

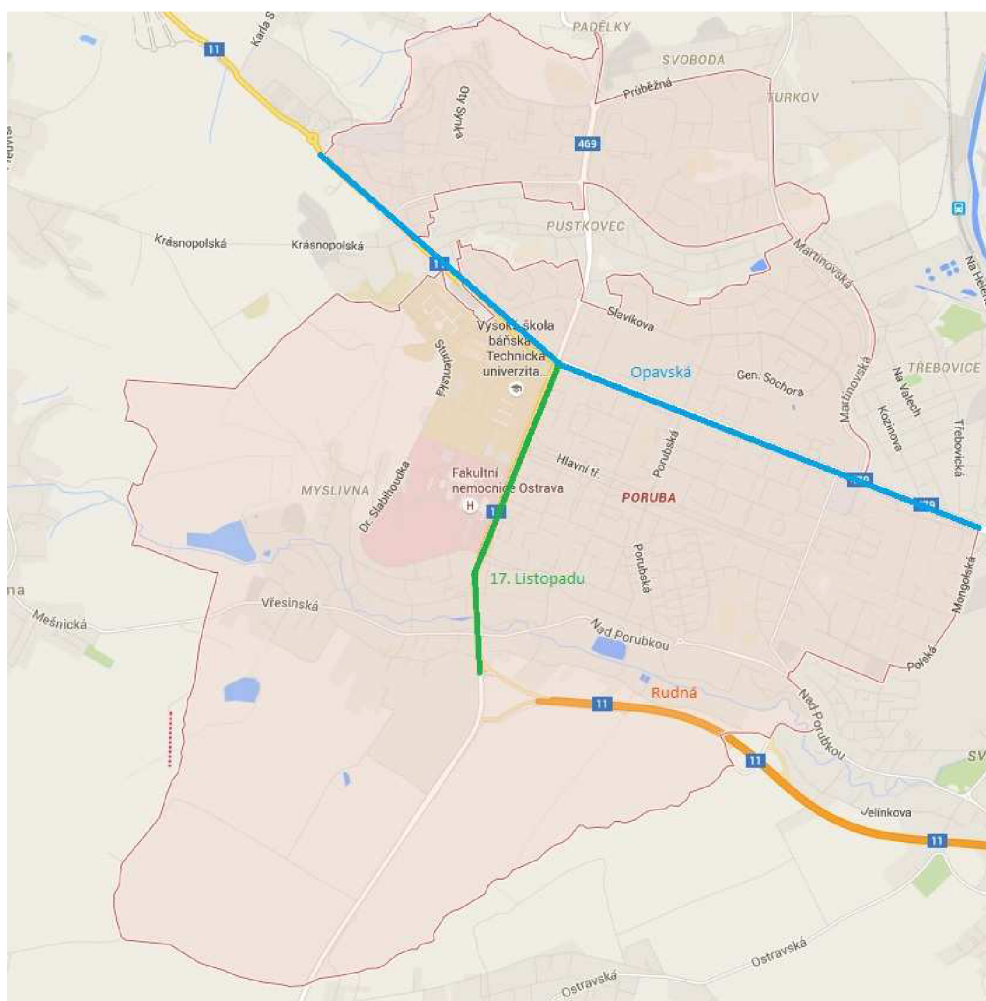
<sup>82</sup> *Městský obvod Ostrava Poruba – Statutární město Ostrava* [online]. Ova!!!Cloud.net, 2016-01-07 [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <<https://poruba.ostrava.cz/cs>>

<sup>83</sup> *Městský obvod Ostrava Poruba – Statutární město Ostrava* [online]. Ova!!!Cloud.net, 2016-01-07 [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <<https://poruba.ostrava.cz/cs>>

<sup>84</sup> *Městský obvod Ostrava Poruba – Statutární město Ostrava* [online]. Ova!!!Cloud.net, 2016-01-07 [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <<https://poruba.ostrava.cz/cs>>

## Doprava

Silniční dopravní tepnu Poruby tvoří ulice Opavská, 17. Listopadu a Rudná. Je možné, že se ceny bytů v lokalitě zřejmě zvýší po dostavbě silnice I/11, prodloužené Rudné, která v budoucnu odlehčí přetížené dopravě a tím vzroste atraktivita lokality. V Porubě nalezneme celkem sedm tramvajových linek a patnáct autobusových linek. Poruba je také protkána sítí *cyklostezek* tvořenou osmi trasami měřícími přibližně 16 km.<sup>85</sup>



Obrázek 7 – Silniční doprava v Porubě<sup>86</sup>

<sup>85</sup> Městský obvod Ostrava Poruba – Statutární město Ostrava [online]. Ova!!!Cloud.net, 2016-01-07 [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <<https://poruba.ostrava.cz/cs>>

<sup>86</sup> Vlastní zpracování. Google: Mapová data [online]. Google Inc. [cit. 2016-03-17]. Dostupné z: <<https://google.cz/maps>>

## 2.1.4 Inženýrské sítě v Ostravě

Inženýrské sítě jsou uvedeny na tomto místě, protože byly zpracovány pro Ostravu-Jih a Porubu dohromady.

Dodávky a následnou distribuci zemního *plynu* na území města zajišťuje Severomoravská plynárenská, a. s. Zásobování je z tranzitního plynovodu přes jednotlivé regulační stanice ve Štramberku a Děhylově. Z těchto stanic je plyn rozváděn pomocí vysokotlakých, středotlakých a nízkotlakých plynovodů.<sup>87</sup>

Zásobování *teplem* zajišťují Elektrárna Třebovice, Teplárna Přívoz, Výtopna Mariánské Hory, městská plynová kotelna Jižní město, Teplárna ArcelorMittal Ostrava a ČEZ - Energetické služby, s.r.o. ve Vítkovicích.<sup>88</sup>

Stěžejní elektrárnou dodávající *elektrickou energii* pro Ostravu, je největší elektrárna na Moravě – Dětmarovice. Další významnou je Elektrárna Třebovice, která vyrábí elektřinu na území města. Dále to jsou energetické zdroje ve výrobních komplexech Vítkovice a ArcelorMittal Ostrava.<sup>89</sup>

Území Ostravy je zásobováno pitnou *vodou* ze zdrojů Ostravského oblastního vodovodu, které tvoří zhruba 70 % a dále z podzemních zdrojů, které tvoří zbylých 30 %. Ostravský oblastní vodovod čerpá vodu především z nádrže Šance na řece Ostravici, dále pak z nádrže Morávka na řece Morávce a Kružberk na řece Moravici.<sup>90</sup>

V Ostravě funguje *odkanalizování* buď převažující jednotnou kanalizační sítí, která odvádí odpadní vody do Ústřední čistírny odpadních vod v Přívoze anebo oddílným kanalizačním systémem, který je vybudován kupříkladu v Ostravě-Jihu.<sup>91</sup>

---

<sup>87</sup> *Územně analytické podklady pro správní obvod statutárního města Ostravy – Průvodní zpráva* [online]. 2014 [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <<http://gisova.ostrava.cz/uzemne-analyticke-podklady.html>>

<sup>88</sup> *Územně analytické podklady pro správní obvod statutárního města Ostravy – Průvodní zpráva* [online]. 2014 [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <<http://gisova.ostrava.cz/uzemne-analyticke-podklady.html>>

<sup>89</sup> *Územně analytické podklady pro správní obvod statutárního města Ostravy – Průvodní zpráva* [online]. 2014 [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <<http://gisova.ostrava.cz/uzemne-analyticke-podklady.html>>

<sup>90</sup> *Územně analytické podklady pro správní obvod statutárního města Ostravy – Průvodní zpráva* [online]. 2014 [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <<http://gisova.ostrava.cz/uzemne-analyticke-podklady.html>>

<sup>91</sup> *Územně analytické podklady pro správní obvod statutárního města Ostravy – Průvodní zpráva* [online]. 2014 [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <<http://gisova.ostrava.cz/uzemne-analyticke-podklady.html>>

## 2.2 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU

Pro zmapování trhu lze jistě využít mnoho způsobů. V této diplomové práci je využito pozorování volně přístupných nabídek realitních kanceláří o prodeji bytů na internetu. Během čtyř měsíců od listopadu 2015 do února 2016 byla stahována data z realitního serveru <http://www.sreality.cz/>. Byla sledována oblast Ostravy-Jihu a Poruby. Data byla následně uspořádána do tabulek podle oblastí, konstrukčního systému a dispozice. Tabulky lze nalézt v přílohách č. 3 a č. 4.

Jistou výzvou při statistickém zpracování dat bylo potýkání se s duplicitou inzerátů. Byt se vyskytoval pod různými čísly vícekrát. Často tyto varianty měly různou cenu. V takovém případě byla nabídka zpracována jen jednou. Bylo nutné počítat si vědomě a porovnávat podle názvu ulice, fotek a například podlaží, jestli není do analýzy zahrnována již jednou zaznamenaná nabídka.

Některé inzeráty byly nabízeny po dobu několika měsíců, jiné byly zřejmě prodány v kratší době. U těch, které zůstaly déle, cena zpravidla klesala. Ani to však nebylo podmínkou, protože se vyskytovaly i výjimky kdy cena vzrostla. Pohyb ceny v procentech lze sledovat ve sloupci „změna ceny“ v tabulce příloh č. 3 a č. 4. Je docela možné, že zmizení nabídky bytu z inzerce nutně nemusí znamenat jeho prodání. Může dojít k situaci, kdy cena klesá tak dlouho až dosáhne bodu, kdy prodávající už není ochoten jít níže, ale přesto se nenajde žádný kupující, který by si byt za tuto cenu pořídil. Je však pravdou, že inzerované ceny bývají nadsazené oproti prodejním a tudíž se klesající cena tímto přibližuje té prodejní.

Některé kategorie byly v tabulce pro přehlednost sloučeny do jednoho většího celku, především protože nebylo nalezeno dostatek vzorků pro danou kategorii. Jelikož je Ostrava-Jih rozdělena na pět částí, bylo dbáno na to, aby byla dodržena územní struktura a byty se nacházely po celém území a ne všechny jenom v určité části (například jen ve Výškovicích). Pokud byla tato informace o přesnější poloze bytu zjištěna, je uvedena v tabulkách příloh č. 3 a č. 4 ve sloupci „poznámka“. U bytů byly zjištěny údaje o nadzemních podlažích, přítomnosti výtahu, dispozici, ploše a především nabídkové ceně. Průměrovány byly ceny i se započtením provize realitní kanceláře a v úvahu nebyly vzaty ceny bez provize. Z pozorování totiž vyplynulo, že je v této oblasti zvyklostí nabízet ceny převážně i s provizí – v nabídce je jich mnohem více. Z důvodu, že není jasné, jak vysoká provize je, nebyly tyto dva druhy cen míchány dohromady.



Při analýze dat byla použita výběrová směrodatná odchylka, která byla poté přičtena (respektive odečtena) od průměru. Tímto se u kategorií získalo rozmezí s velmi vysokou pravděpodobností výskytu hodnot. Toto rozmezí, se zaokrouhlením na 500 Kč, je popsáno v následujících kapitolách 2.2.1 a 2.2.2.

## **2.2.1 Městský obvod Ostrava-Jih**

### ***Prodej bytů velikosti 1+kk a 1+1***

Průměrná plocha těchto bytů je 35 m<sup>2</sup>. Prodej bytů 1+kk se pohybuje v rozmezí 13 000–18 500 Kč/m<sup>2</sup>. Tyto byty se v nabídce vyskytovaly zřídka. Jejich průměrná cena je vyšší než u bytů dispozice 1+1, ať už se jedná o panelový nebo zděný konstrukční systém. Prodej bytů 1+1 ve zděných domech se pohybuje v rozmezí 11 000–17 000 Kč/m<sup>2</sup>. V těchto domech až na pár výjimek nejsou instalovány výtahy. Ceny bytů 1+1 v domech panelového konstrukčního systému se pohybují v rozmezí 12 000–16 000 Kč/m<sup>2</sup>. U nich je situace s výtahy opačná – až na výjimky jsou všude instalovány. Díky velké nabídce byly byty rozděleny i podle městských částí a z dat vyplynulo, že nejdražší je bydlení ve Výškovicích.

### ***Prodej bytů velikosti 2+kk a 2+1***

Plocha těchto bytů je v průměru 54 m<sup>2</sup>. Prodej bytů 2+kk se pohybuje v rozmezí 9 500–18 500 Kč/m<sup>2</sup>. U jednoho bytu cena zcela vybočuje na 32 000 Kč/m<sup>2</sup>, jedná se o nový byt v nejvyšším podlaží novostavby. Průměrná cena bytů 2+kk je vyšší než bytů 2+1. Nabídka bytů v domech panelového konstrukčního systému počtem převyšuje nabídku bytů ve zděných domech. Ceny bytů 2+1 v domech panelového konstrukčního systému se pohybují v rozmezí 10 000–15 500 Kč/m<sup>2</sup>. Opět jsou v této kategorii nejdražší byty ve Výškovicích. Ceny bytů ve zděných domech se pohybují v rozmezí 11 500–16 000 Kč/m<sup>2</sup>. Horní hranice u zděných bytů je sice nezvykle nižší než ta u panelových domů, zato průměrná cena bytu je již klasicky vyšší u zděných domů.

### ***Prodej bytů velikosti 3+kk a 3+1***

Jedná se o byty v průměru o ploše 70 m<sup>2</sup>. Prodej bytů 3+kk se pohybuje v rozmezí 12 500–22 500 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena bytů 3+kk je vyšší než 3+1. Nabídka bytů 3+1 v panelových domech je největší ze všech kategorií v Ostravě-Jihu. Je možné zde nalézt ceny v rozsahu 9 500–17 000 Kč/m<sup>2</sup>. Nejdražší byty jsou znova v části Výškovice, naopak nejlevnější v části Dubina. Ceny bytů ve zděných domech se pohybují v rozmezí od 10 000–

18 000 Kč/m<sup>2</sup>. Ani jeden ze zděných domů dispozice 3+1 v mém vzorku bytů nemá výtah. Tak jako u bytů dispozice 2+1 je horní hranice bytů ve zděných domech nižší, ale průměrná cena bytu je vyšší u zděných domů. Levnější je bydlení v panelovém domě oproti bydlení ve zděném domě.

### ***Prodej bytů velikosti 4+kk a 4+1***

Tyto byty mají v průměru plochu 81 m<sup>2</sup>. V nabídce není mnoho bytů této dispozice. Důvodem může být jak vysoká pořizovací cena, tak i omezená nabídka této dispozice v lokalitě. Pro byty 4+kk byly nalezeny jen dva vzorky, z nichž jeden je v novostavbě a průměr ceny velice zvyšuje. Rozsah ceny pro byty 4+kk je pak od 16 000–30 000 Kč/m<sup>2</sup>. Byty 4+kk jsou dražší než byty 4+1. Prodej bytů v domech panelového konstrukčního systému se pohybuje od 9 500–18 000 Kč/m<sup>2</sup>. U bytů ve zděných domech se vycházelo také ze dvou nabídek a rozmezí cen je pak 16 000–17 000 Kč/m<sup>2</sup>. Byty ve zděných domech jsou bez výtahu.

## **2.2.2 Městský obvod Poruba**

### ***Prodej bytů velikosti 1+kk a 1+1***

Jedná se o byty o ploše zhruba 35 m<sup>2</sup>. Bytů dispozice 1+kk se v Porubě nabízí takřka dvakrát více než v Ostravě-Jihu. Nacházejí se z 90 % v panelových domech. Jejich cena se pohybuje v rozmezí 17 500–24 500 Kč/m<sup>2</sup>. Byty 1+kk jsou dražší než 1+1. Cena bytů 1+1 ve zděných domech je vyšší a pohybuje v intervalu 14 000–20 000 Kč/m<sup>2</sup>. Ve dvou zděných domech jsou instalovány výtahy. Cena bytů 1+1 v panelových domech se pohybuje v intervalu 15 000–19 000 Kč/m<sup>2</sup>.

### ***Prodej bytů velikosti 2+kk a 2+1***

Průměrná plocha bytů je 56 m<sup>2</sup>. Cena bytů dispozice 2+kk se pohybuje v rozmezí 17 000–24 500 Kč/m<sup>2</sup>. Nachází se zde jeden vybočující byt za 36 000 Kč/m<sup>2</sup>, jedná se o luxusně zařízený byt v moderní zástavbě. Byty 2+kk jsou dražší než 2+1 nezávisle na konstrukčním systému. Cena bytů ve zděných domech je v rozmezí 12 500–21 000 Kč/m<sup>2</sup>. Zase je zde jeden drahý byt za 36 000 Kč/m<sup>2</sup>. Vysoká cena bytu může být zapříčiněna žádanou lokalitou, tím že byt je po rekonstrukci a dům je po celkové revitalizaci. Byty ve zděných domech jsou dražší než byty v panelových domech. Cena bytů v panelových domech se pohybuje v rozmezí 12 000–18 500 Kč/m<sup>2</sup>. Nejlevnější byt v této kategorii,

který má rozměr 52 m<sup>2</sup>, se prodává za 400 000 Kč. K tomuto bytu není fotodokumentace, ale z popisku se dovídáme, že je v družstevním vlastnictví, nemá balkón a má umakartové jádro. Tyto faktory dohromady mohou způsobovat jeho velmi nízkou cenu.

### ***Prodej bytů velikosti 3+kk a 3+1***

Jedná se o byty o ploše asi 72m<sup>2</sup>. Bytů 3+kk zděných se nabízí větší množství než bytů 3+kk panelových. Byty 3+kk jsou dražší než byty 3+1. Cena bytů dispozice 3+kk je v rozmezí 16 500–25 500 Kč/m<sup>2</sup>. Všechny nabídky bytů mají výtah (míněno nabídky, ve kterých byla o přítomnosti výtahu zmínka). Cena bytů 3+1 v panelových domech se pohybuje v rozmezí 12 500–21 000 Kč/m<sup>2</sup>. Vyskytuje se zde i byt za 35 000 Kč/m<sup>2</sup>, tento byt je po nadstandartní rekonstrukci. Průměrná cena bytů v panelových domech je nižší než ve zděných domech. Cena bytů ve zděných domech je v intervalu 13 500–26 000 Kč/m<sup>2</sup>. V této kategorii se vyskytují dva luxusnější byty, které rozpětí zvyšují.

### ***Prodej bytů velikosti 4+kk a 4+1***

Pro byty dispozice 4+kk byla nalezena pouze jedna nabídka a to ve zděném domě za 18 321 Kč. Ani bytů 4+1 nebylo nalezeno mnoho, celkem to bylo 7 nabídek. Jedná se o rozlehlé byty s průměrnou plochou 83 m<sup>2</sup>. V panelových domech se byty prodávají v rozmezí 13 000–24 000 Kč/m<sup>2</sup>. Ve zděných domech je rozmezí cen 14 000–22 500 Kč/m<sup>2</sup>. U zděných bytů dispozice 4+1 vychází průměrná cena za m<sup>2</sup> nižší než u zděných bytů s dispozicí 3+1.

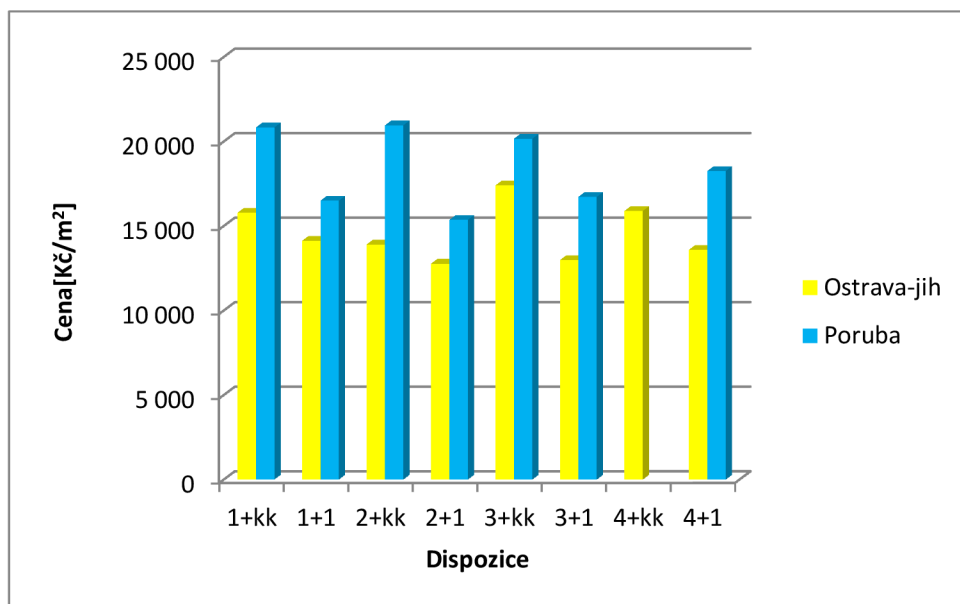
### 2.2.3 Srovnání obou obvodů

#### *Prodej bytů v panelových domech*

Obrázek 8 – Graf jednotkových cen bytů v panelových domech zobrazuje ceny bytů za 1 m<sup>2</sup> pro Ostravu-Jih a pro Porubu. Z grafu je na první pohled patrné, že v Porubě se cena pohybuje výše než v Ostravě-Jihu. Je to tak pro všechny dispozice bytů, s výjimkou bytů dispozice 4+kk, u kterých to nelze určit, protože v Porubě nebyl nalezen ani jeden zástupce. Cena v Ostravě-Jihu je v průměru o 22 % nižší než v Porubě. Největší rozdíl cen je pro byty dispozice 2+kk, kde je to 34 % (7 000 Kč), naopak nejmenší rozdíl je pro byty 3+kk a to 14 % (2 800 Kč).

Dále je zde vidět, že dispozice n+kk je vždy dražší než n+1, nezávisle na obvodu o který se jedná. Dle zjištění je zřejmě populárnější nemít kuchyň jako samostatnou místnost, ale mít kuchyňský kout jako součást většího otevřeného celku s jídelnou nebo s obývacím pokojem.

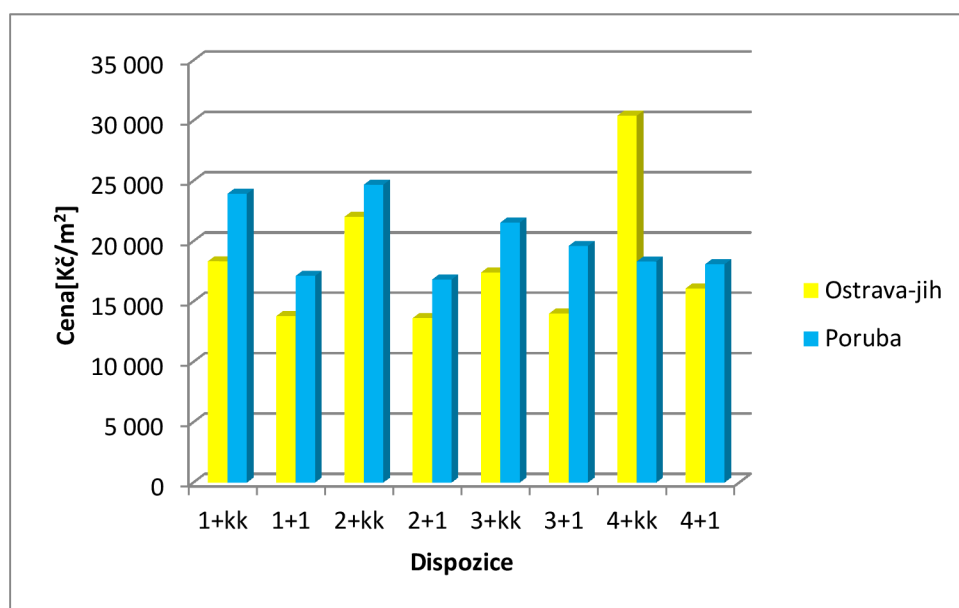
Není zde pozorována tendence, že by vyšší jednotkové ceny dosahovaly menší byty a s rostoucí plochou by cena klesala. Dle porovnání nejmenších bytů v Ostravě-Jihu (1+kk o ploše 29 m<sup>2</sup>) s tamními největšími (4+1 o ploše 79 m<sup>2</sup>) bylo zjištěno, že cena je o 18 % nižší. Nelze to však generalizovat na všechny dispozice bytů v obvodech.



Obrázek 8 – Graf jednotkových cen bytů v panelových domech (zdroj – vlastní zpracování)

### **Prodej bytů ve zděných domech**

Obrázek 9 – Graf jednotkových cen bytů ve zděných domech zobrazuje ceny bytů za 1 m<sup>2</sup> pro Ostravu-Jih a pro Porubu. Ceny jsou oproti bydlení v panelovém domě v průměru o 15 % vyšší. I zde je cena bytů v Porubě vyšší než v Ostravě-Jihu, a to v průměru o 19 % (s výjimkou bytů 4+kk). Největší rozdíl cen 29 % (5 600 Kč) je pro byty dispozice 3+1, nejmenší 11 % (2 000 Kč) pro byty 4+1.



Obrázek 9 – Graf jednotkových cen bytů ve zděných domech (zdroj – vlastní zpracování)

### **Srovnání bydlení v panelových a zděných domech**

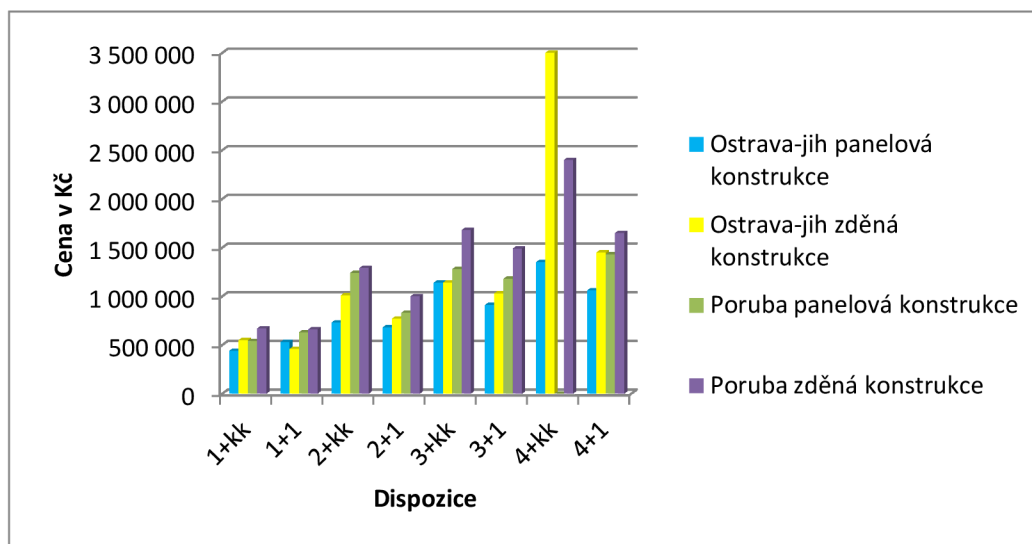
Je zajímavé srovnat oba dva grafy (Obrázek 8 a 9 výše). Opisují totiž zhruba podobnou linii. Ceny bytů 1+kk, 2+kk a 3+kk jsou oproti bytům 1+1, 2+1 a 3+1 vždy znatelně vyšší. Dále pak ceny bytů 1+1 jsou vyšší než ceny bytů 2+1, které však nejsou vyšší než ceny bytů 3+1. Tabulka 1 – Jednotkové ceny bytů níže shrnuje data, která jsou použita v Obrázcích 8 a 9.

Zděné byty jsou zpravidla dražší než panelové. Může k tomu vést řada důvodů. Zděné domy mohou být žádanější kvůli pocitu lepšího prostředí k životu, protože na pohled zvenci většinou působí lépe než panelové. Nabízí zpravidla větší plochu bytu než panelové. Bylo zjištěno, že na zkoumaném vzorku bytů je to v průměru o 7 % větší plocha ve prospěch bytů ve zděných domech. Ve zděných domech zahrnutých do analýzy často není přítomen výtah.

Tabulka 1 – Jednotkové ceny bytů (zdroj – vlastní zpracování)

Dispozice	Průměrná cena v Kč za m <sup>2</sup> pro Ostravu-Jih		Průměrná cena v Kč za m <sup>2</sup> pro Porubu	
	Panelová konstrukce	Zděná konstrukce	Panelová konstrukce	Zděná konstrukce
1+kk	15 782 Kč	18 333 Kč	20 827 Kč	23 929 Kč
1+1	14 117 Kč	13 784 Kč	16 492 Kč	17 122 Kč
2+kk	13 897 Kč	22 021 Kč	20 950 Kč	24 689 Kč
2+1	12 763 Kč	13 622 Kč	15 356 Kč	16 821 Kč
3+kk	17 395 Kč	17 395 Kč	20 154 Kč	21 542 Kč
3+1	12 977 Kč	14 001 Kč	16 716 Kč	19 605 Kč
4+kk	15 882 Kč	30 399 Kč	-	18 321 Kč
4+1	13 584 Kč	16 078 Kč	18 244 Kč	18 084 Kč

### Odhad ceny obvyklé



Obrázek 10 – Graf odhadu ceny obvyklé (zdroj – vlastní zpracování)

Cena obvyklá byla odhadnuta se zaokrouhlením na desítky tisíc. V tabulce níže (viz Tabulka 2 – Odhad ceny obvyklé) jsou hodnoty, které byly použity v grafu výše (viz Obrázek 10 – Graf odhadu ceny obvyklé).

Tabulka 2 – Odhad ceny obvyklé (zdroj – vlastní zpracování)

Dispozice	Cena obvyklá v Kč pro Ostravu-Jih		Cena obvyklá v Kč pro Porubu	
	Panelová konstrukce	Zděná konstrukce	Panelová konstrukce	Zděná konstrukce
1+kk	440 000 Kč	550 000 Kč	540 000 Kč	670 000 Kč
1+1	530 000 Kč	460 000 Kč	630 000 Kč	660 000 Kč
2+kk	730 000 Kč	1 010 000 Kč	1 240 000 Kč	1 290 000 Kč
2+1	680 000 Kč	770 000 Kč	830 000 Kč	1 000 000 Kč
3+kk	1 140 000 Kč	1 140 000 Kč	1 280 000 Kč	1 680 000 Kč
3+1	910 000 Kč	1 030 000 Kč	1 180 000 Kč	1 490 000 Kč
4+kk	1 350 000 Kč	3 500 000 Kč	-	2 400 000 Kč
4+1	1 060 000 Kč	1 450 000 Kč	1 430 000 Kč	1 650 000 Kč

#### Nabídka bytů na serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Nabídka bytů v Porubě není zdaleka tak rozsáhlá jak v Ostravě-Jihu. Poruba má o 313 ha menší rozlohu a není tak zastavěná jako Ostrava-Jih. V tabulce níže (viz Tabulka 3 – Počet nabízených bytů) se nachází počty nabízených bytů ze serveru <http://www.sreality.cz/> ke dni 28. března 2016. Lze zde vidět, že až na výjimky jako byty 2+kk zděné konstrukce a byty 3+kk panelové konstrukce se v Ostravě-Jihu nabízí vždy více bytů. U bytů 3+1 panelové konstrukce až třikrát více. Byty 4+kk, 5+kk, 5+1, 6 a více a atypické se nachází v lokalitách jen zřídka.

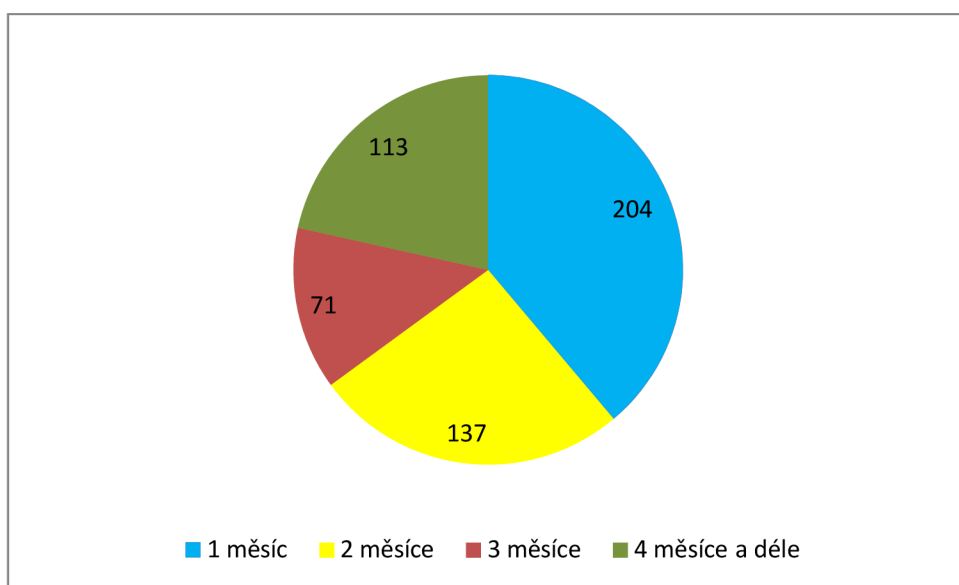
Tabulka 3 – Počet nabízených bytů (zdroj – vlastní zpracování)

Dispozice	Ostrava-Jih		Poruba	
	panelová konstrukce	zděná konstrukce	panelová konstrukce	zděná konstrukce
1+kk	17	5	4	3
1+1	84	26	35	1
2+kk	7	2	2	4
2+1	132	51	60	29
3+kk	1	3	4	3
3+1	190	30	63	22
4+kk	0	0	0	1
4+1	20	3	3	2
5+kk	0	0	0	0
5+1	1	0	0	1
6 a více	1	1	0	0
Atypický	0	0	0	0

### ***Četnost prodeje bytů***

Pokud ve zkoumaném vzorku inzerát již nebyl v nabídce, pak to bylo v této práci považováno za prodání bytu. Za tohoto předpokladu byly pro sledovanou oblast dosaženy výsledky viz Obrázek 11 – Graf četnosti prodejů bytů. Graf pro každý obvod zvlášť vycházel obdobně, a proto byla do tohoto grafu data z obou obvodů sloučena.

Čísla v grafu znamenají počet prodaných bytů (celkem 423 různých nalezených nabídek). Nejvíce bytů se prodá v prvním měsíci a o třetinu méně pak ve druhém měsíci od vystavení inzerátu. Poté jejich prodej ve třetím měsíci klesá, aby se pak znova zvýšil ve čtvrtém (a pozdějším) měsíci, již však nedosahuje výše prvního a druhého měsíce.



*Obrázek 11 – Graf četnosti prodejů bytů (zdroj – vlastní zpracování)*

### ***Vliv podlaží na cenu***

Do tabulek byla zaznamenávána i nadzemní podlaží bytů. Jako vyhodnocení této informace byly porovnány průměrné jednotkové ceny bytů v 1. nadzemním podlaží s cenami v ostatních podlažích (viz Tabulka 4 – Porovnání cen podle podlaží). První podlaží je výhodné pro stěhování objemných věcí, což se však neděje tak často. Na druhou stranu nevýhodou může být hluk z ulice nebo z chodby a také vyšší riziko krádeže. Vyšší podlaží nabízí lepší výhled do krajiny. U vícepodlažních domů již je důležité, aby tam byl výtah.

Na zkoumaném vzorku bytů není markantní rozdíl v ceně, výsledek však ukazuje, že ceny v 1. nadzemním podlaží jsou mírně vyšší. Situace není jednoznačná a je otázkou každého z nás, které vlastnosti při výběru bytu podle podlaží upřednostní.



Tabulka 4 – Porovnání cen podle podlaží (zdroj – vlastní zpracování)

<i>Lokalita</i>	<i>Cena v Kč/m<sup>2</sup></i>		<i>Rozdíl v %</i>
	<i>1 NP</i>	<i>ostatní NP</i>	
<i>Ostrava-Jih</i>	13 949	13 585	2,68
<i>Poruba</i>	17 856	17 569	1,64

#### *Závěry analýzy v bodech*

- Byty dispozice n+kk jsou dražší než n+1.
- Lokalita Poruba je dražší než lokalita Ostrava-Jih.
- Byty v panelových domech jsou zpravidla levnější než ve zděných domech.
- Bytů v panelových domech se nabízí více.
- Ve zděných domech nejsou časté výtahy.
- Byty ve zděných domech mají zpravidla větší plochu.
- Nejvíce bytů bylo zřejmě prodáno v 1. měsíci od vystavení inzerátu.
- Ceny bytů v 1 NP jsou zpravidla o něco vyšší než v ostatních NP.

Na základě zjištěných údajů vytvářím předpoklad, že i cena konkrétně zvoleného bytu v Porubě bude vyšší než cena bytu stejné dispozice v Ostravě-Jihu.

## **2.3 IDENTIFIKACE ZVOLENÝCH BYTŮ**

K porovnání byly zvoleny dvě bytové jednotky o stejné dispozici, a to 3+1.

### **2.3.1 Identifikace bytu v městském obvodu Ostrava-Jih**

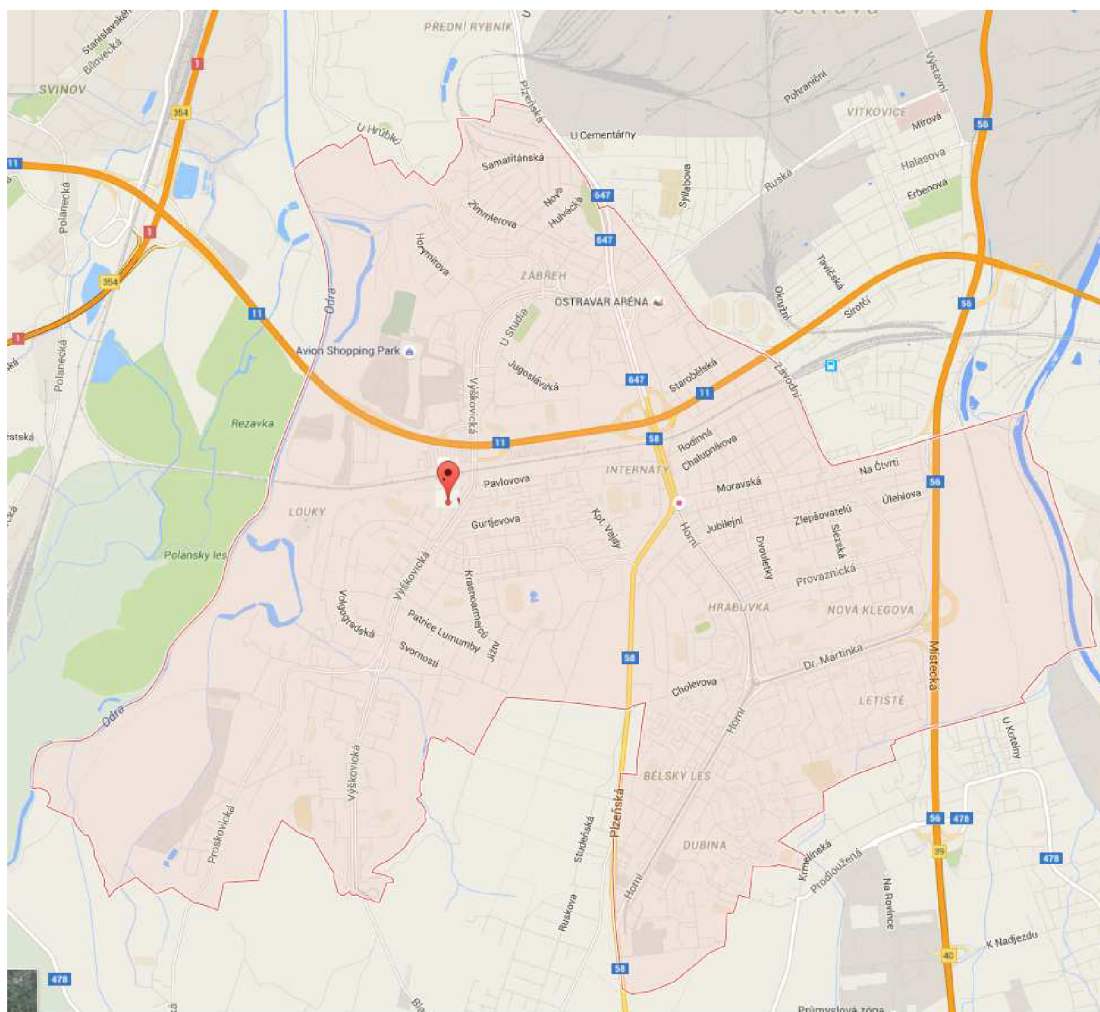
Místní šetření bylo provedeno dne 20. ledna 2016 za přítomnosti obou majitelů bytu. Byt byl nafocen, změřen a díky ústnímu sdělení majitelů byl dotvořen popis konstrukcí a vybavení, technický stav a opotřebení.

#### ***Celkový popis bytu***

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2607/24 v budově č.p. 2607, která je umístěna na pozemku parcelní st. 3008 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 592/28412 na společných částech budovy č.p. 2607 a pozemku parcelní č. st. 3008, vše katastrální území Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okres Ostrava-město, kraj Moravskoslezský.

#### ***Lokalita***

Budova se nachází v blízkosti silnice I/11 Rudná, na rušné ulici Výškovická ve vzdálenosti asi 6 km od centra Ostravy. Zastávka MHD Zábřeh vodárna je hned před domem. Nejbližší vlakovou zastávkou je stanice Ostrava-Vítkovice. Zastávka autobusů je ve vzdálenosti 100 m. Dopravní spojení je zde velmi dobré. Okolní zástavbu tvoří hromadná bytová zástavba doplněná stavbami občanské vybavenosti a plochami veřejné zeleně. V místě jsou úplné služby, v docházkové vzdálenosti je MŠ, ZŠ, střední školy, obchody a lékárny. Avion Shopping Parku je vzdálen pár minut chůze. Před budovou je dostatek parkovacích míst.



Obrázek 12 – Poloha jednotky v rámci Ostravy-Jihu<sup>92</sup>

### Popis objektu

Jedná se o podsklepený bytový dům s panelovým konstrukčním řešením. Skeletovou konstrukci tvoří železobetonové prefabrikované rámy s průběžnými průvlaky. Střeška je plochá. Budova je připojena na vodovod, kanalizační síť a na plyn z veřejné sítě. Vytápění je zde centrální dálkové, přičemž kotel je mimo stavbu. Podsklepený objekt tvoří 13 pater, z toho je 12 nadzemních podlaží a jedno podzemní podlaží. V podzemním podlaží se nachází sklepní kóje jednotlivých vlastníků, kočárkárna, technický prostor a hlavní uzávěr vody. V objektu se nachází 48 bytů, to znamená 4 byty na jednom patře. Dům je opatřen dvěma výtahy.

<sup>92</sup> Vlastní zpracování. Google: *Mapová data* [online]. Google Inc. [cit. 2016-05-16]. Dostupné z: <<https://google.cz/maps>>

### ***Popis konstrukcí a vybavení***

*Základy:* betonové patky izolované

*Obvodové zdivo:* panelové betonové prefa

*Stropy:* železobetonové montované

*Střecha:* plochá

*Krytina:* živičné natavovací pásy IPA

*Klempířské konstrukce:* pozinkovaný plech

*Venkovní úprava stěn:* břízolitové stříkané

*Vnitřní úprava stěn:* jednovrstvé vápenné omítky

*Schodiště:* dvouramenné železobetonové prefa s povrchem z linolea

*Dveře:* dřevěný masiv a plné, vchodové do budovy prosklené

*Okna:* plastová s dvojsklem

*Podlahy a dlažby:* laminátové, PVC a keramická dlažba

*Vytápění:* dálkové ústřední

*Elektroinstalace:* světelná třífázová

*Bleskosvod:* ano

*Rozvod vody:* rozvod studené a teplé vody

*Kanalizace:* plastové potrubí, z kuchyně, koupelny a WC

*Plynovod:* rozvod zemního plynu

*Zdroj teplé vody:* centrální ohřev vody

*Vybavení kuchyně:* plynový sporák s multifunkční troubou, linka, digestoř

*Vnitřní hygienické vybavení:* WC, umyvadlo a vana

*Ostatní:* vestavěné skříně

*Výtah:* 2 osobní výtahy

### **Technický stav a opotřebení**

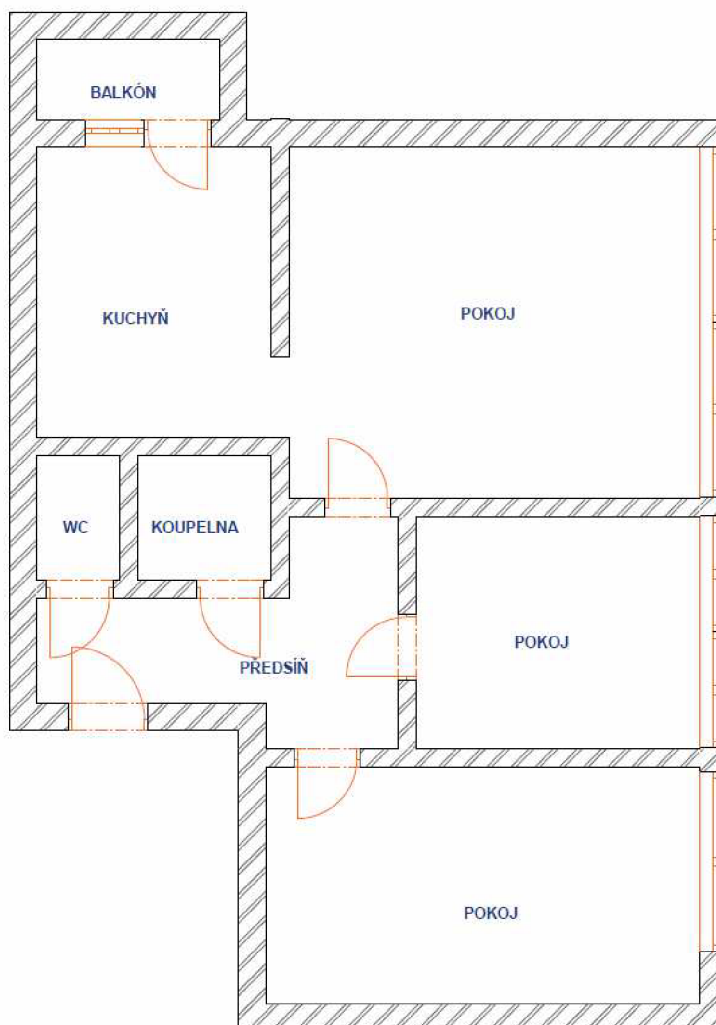
Technický stav je dobrý. Jedná se o budovu z roku 1975. V roce 2005 byly rekonstruovány balkóny, vchody a suterén.

### **Výměry místností**

*Tabulka 5 – Výměry místností (zdroj – vlastní zpracování)*

<b>Název</b>	<b>Skutečná výměra</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Podlahová plocha</b>
<b>Předsíň</b>	7,50 m <sup>2</sup>	1,00	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Kuchyň</b>	8,50 m <sup>2</sup>	1,00	8,50 m <sup>2</sup>
<b>Koupelna</b>	2,60 m <sup>2</sup>	1,00	2,60 m <sup>2</sup>
<b>WC</b>	1,00 m <sup>2</sup>	1,00	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Pokoj</b>	17,70 m <sup>2</sup>	1,00	17,70 m <sup>2</sup>
<b>Pokoj</b>	13,60 m <sup>2</sup>	1,00	13,60 m <sup>2</sup>
<b>Pokoj</b>	8,30 m <sup>2</sup>	1,00	8,30 m <sup>2</sup>
<b>Balkón</b>	1,90 m <sup>2</sup>	0,17	0,32 m <sup>2</sup>
<b>Sklepní kóje</b>	1,44 m <sup>2</sup>	0,10	0,14 m <sup>2</sup>
<b>Celková plocha</b>	61,10 m <sup>2</sup>		59,66 m <sup>2</sup>

## Schéma bytu



Obrázek 13 – Schéma bytu v Ostravě-Jihu (zdroj – vlastní zpracování)

*Fotodokumentace*



*Obrázek 14 – Fotodokumentace bytu v Ostravě-Jihu (zdroj – vlastní zpracování)*

### **2.3.2 Identifikace bytu v městském obvodu Poruba**

Místní šetření bylo provedeno dne 15. ledna 2016 bez přítomnosti nájemníka bydlícího v bytě. Byt byl nafocen, změřen a po konzultaci s daným nájemníkem byl zjištěn technický stav a opotřebení.

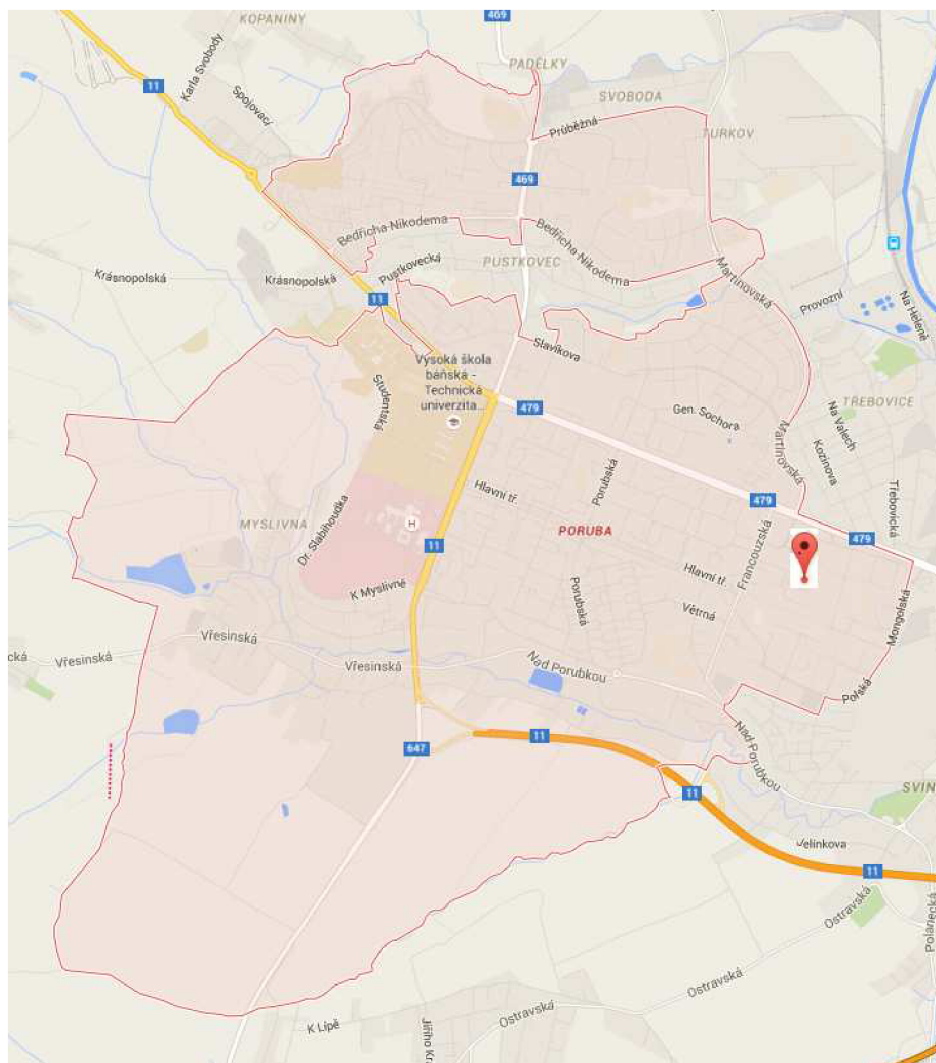
#### ***Celkový popis bytu***

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1423/22 v budově č.p. 1423, která je umístěna na pozemku parcelní č. 1050 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 646/853035 na společných částech budovy č.p. 1423 a pozemku parcelní č. 1050, vše v katastrálním území Poruba, obec Ostrava, okres Ostrava-město, kraj Moravskoslezský. Bytový dům má celkem tři vchody, č.p. 1421, 1422 a 1423.

#### ***Lokalita***

Nemovitost se nachází v klidné části Poruby, na ulici Bulharská ve vzdálenosti asi 7 km od centra Ostravy. Nejbližší zastávkou MHD je Třebovická vzdálená asi 700 m od budovy. Celý urbanistický celek tvoří podobné panelové domy, některé z nich zateplené. Z hlediska občanské vybavenosti se v blízkosti nachází mateřská školka, ZŠ, obchodní centrum Galerie a množství restauračních zařízení na Hlavní třídě.





Obrázek 15 – Poloha jednotky v rámci Poruby<sup>93</sup>

### Popis objektu

Jedná se o podsklepený bytový dům montované železobetonové konstrukce. Svislou nosnou konstrukci tvoří stěnové panely. Střecha je plochá, nachází se zde strojovna výtahů. Budova je připojena na vodovod, kanalizační síť a na plyn z veřejné sítě. Vytápění je zde centrální dálkové, přičemž kotel je mimo stavbu. Podsklepený objekt tvoří 12 pater, z toho je 11 nadzemních podlaží a jedno podzemní podlaží. V podzemním podlaží se nachází sklepní kóje jednotlivých vlastníků, kočárkárna, technický prostor a hlavní uzávěr vody. V objektu se nachází 132 bytů. Do objektu vedou tři vchody, z toho každý vchod má 44 bytů, tzn. 4 byty na 1 patře. Nachází se zde vnitřní dvouramenné schodiště a dva moderní výtahy.

<sup>93</sup> Vlastní zpracování. Google: *Mapová data* [online]. Google Inc. [cit. 2016-05-16]. Dostupné z: <<https://google.cz/maps>>

### ***Popis konstrukcí a vybavení***

*Základy:* z armovaného betonu s hydroizolací

*Obvodové zdivo:* železobetonové panelové montované

*Stropy:* železobetonové panelové montované

*Střecha:* plochá

*Krytina:* živičné natavovací pásy IPA

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

*Venkovní úprava stěn:* břízolitové stříkané

*Vnitřní úprava stěn:* vápenná omítka hladká, keramický obklad kuchyně

*Schodiště:* železobetonové dvouramenné s povrchem z PVC

*Dveře:* dřevěné hladké

*Okna:* plastová s dvojsklem

*Podlahy a dlažby:* laminát a koberce

*Vytápění:* dálkové ústřední

*Elektroinstalace:* světelná

*Bleskosvod:* ano

*Rozvod vody:* teplé a studené

*Kanalizace:* z kuchyně, koupelny a WC

*Plynovod:* zemní plyn

*Zdroj teplé vody:* dálkový

*Vybavení kuchyně:* plynový sporák

*Vnitřní hygienické vybavení:* vana, umyvadlo a WC

*Ostatní:* -

*Výtah:* 2 moderní osobní výtahy o nosnosti 480 kg

### Technický stav a opotřebení

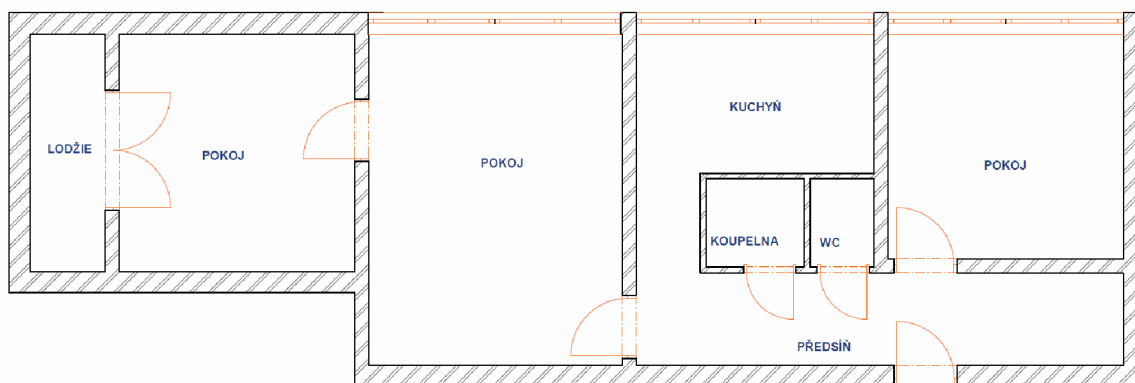
Technický stav je dobrý, budova je dobře udržovaná. Není zateplena. Jedná se o budovu z roku 1964, čili stáří k roku 2016 je 52 let. Nejsou známy informace o rekonstrukci.

### Výměry místností

Tabulka 6 – Výměry místností (zdroj – vlastní zpracování)

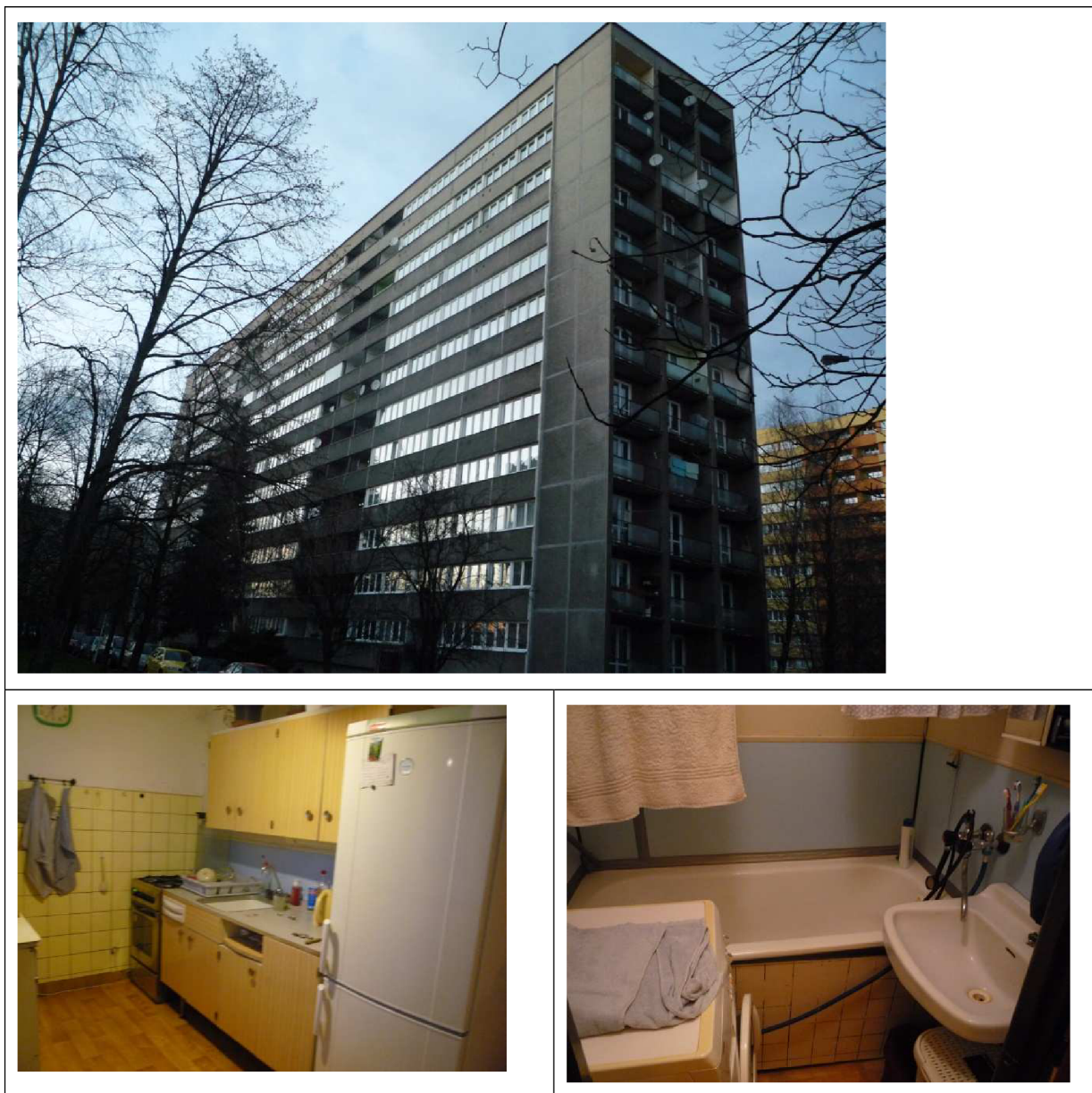
Název	Skutečná plocha	Koeficient	Podlahová plocha
Předsíň	10,31 m <sup>2</sup>	1,00	10,31 m <sup>2</sup>
Kuchyň	6,51 m <sup>2</sup>	1,00	6,51 m <sup>2</sup>
Koupelna	1,71 m <sup>2</sup>	1,00	1,71 m <sup>2</sup>
WC	1,12 m <sup>2</sup>	1,00	1,12 m <sup>2</sup>
Pokoj	12,70 m <sup>2</sup>	1,00	12,70 m <sup>2</sup>
Pokoj	18,82 m <sup>2</sup>	1,00	18,82 m <sup>2</sup>
Pokoj	13,44 m <sup>2</sup>	1,00	13,44 m <sup>2</sup>
Lodžie	3,50 m <sup>2</sup>	0,20	0,70 m <sup>2</sup>
Sklepní kóje	1,30 m <sup>2</sup>	0,10	0,13 m <sup>2</sup>
Celková plocha	69,40 m <sup>2</sup>		65,44 m <sup>2</sup>

### Schéma bytu



Obrázek 16 – Schéma bytu v Porubě (zdroj – vlastní zpracování)

*Fotodokumentace*



*Obrázek 17 – Fotodokumentace bytu v Porubě (zdroj – vlastní zpracování)*

## 2.4 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

### 2.4.1 Stanovení ceny zjištěné u bytu v městském obvodu Ostrava-Jih

Pro stanovení ceny zjištěné bylo postupováno podle § 38 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. V následující tabulce (viz Tabulka 7 – Cena zjištěná) je uveden výpočet této zjištěné ceny. Detailní výpočet se zařazením dílčích znaků se nachází v příloze č. 5.

Tabulka 7 – Cena zjištěná (zdroj – vlastní zpracování)

Zkratka	Popis	Výpočet	Hodnota	Jednotka
<b>I<sub>T</sub></b>	Index trhu	$I_T = P_6 x \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$	1,020	Bezrozm.
<b>I<sub>P</sub></b>	Index polohy	$I_P = P_1 x \left( 1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$	1,090	Bezrozm.
<b>I<sub>V</sub></b>	Index konstrukce a vybavení	$I_V = \left( 1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) x V_{10}$	0,907	Bezrozm.
<b>ZC</b>	Základní cena	Podle přílohy č. 27 tabulky č. 1: Ostrava 6 – Zábřeh nad Odrou	12 116	Kč/m <sup>2</sup>
<b>ZCU</b>	Základní cena upravená	$ZCU = ZC x I_V$	10 992	Kč/m <sup>2</sup>
<b>PP</b>	Podlahová plocha	Určená podle přílohy č. 1	59,66	m <sup>2</sup>
<b>CB<sub>p</sub></b>	Cena bytu určená porovnávacím způsobem	$CB_p = PP x ZCU x I_T x I_P$	<b>729 075</b>	<b>Kč</b>
<b><sub>p</sub>CP</b>	Cena podílu jednotky na pozemku dle cenové mapy Ostravy	$CP = 300m^2 x 530 Kč$ $CP = 159 000 Kč$ ${}_pCP = 159 000 Kč x \frac{592}{28 412}$ ${}_pCP = 3 313 Kč$	<b>3 313</b>	<b>Kč</b>

<b>C<sub>Jp</sub></b>	Cena jednotky celkem určená porovnávacím způsobem po zaokrouhlení	$C_{Jp} = \sum_{i=1}^n CB_i + {}_pCP$ $C_{Jp} = 729\,075 \text{ Kč} + 3\,313\text{Kč}$ $C_{Jp} = 732\,388 \text{ Kč}$	<b>732 390</b>	<b>Kč</b>
-----------------------	---	---	----------------	-----------

## 2.4.2 Stanovení ceny zjištěné u bytu v městském obvodu Poruba

Pro stanovení ceny zjištěné bylo taktéž postupováno podle § 38 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. V následující tabulce (viz Tabulka 8 – Cena zjištěná) je uveden výpočet této zjištěné ceny podle vyhlášky. Podrobný výpočet se zařazením dílčích znaků se nachází v příloze č. 6.

*Tabulka 8 – Cena zjištěná (zdroj – vlastní zpracování)*

Zkratka	Popis	Výpočet	Hodnota	Jednotka
<b>I<sub>T</sub></b>	Index trhu	$I_T = P_6 x \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$	1,030	Bezrozm.
<b>I<sub>P</sub></b>	Index polohy	$I_P = P_1 x \left( 1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$	1,070	Bezrozm.
<b>I<sub>V</sub></b>	Index konstrukce a vybavení	$I_V = \left( 1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) x V_{10}$	0,586	Bezrozm.
<b>ZC</b>	Základní cena	Podle přílohy č. 27 tabulky č. 1: Ostrava 9 – Poruba	15 071	Kč/m <sup>2</sup>
<b>ZCU</b>	Základní cena upravená	$ZCU = ZC x I_V$	8 830	Kč/m <sup>2</sup>
<b>PP</b>	Podlahová plocha	Určená podle přílohy č. 1	65,44	m <sup>2</sup>
<b>CB<sub>P</sub></b>	Cena bytu určená porovnávacím způsobem	$CB_P = PP x ZCU x I_T x I_P$	<b>636 839</b>	<b>Kč</b>

<b><math>pCP</math></b>	Cena podílu jednotky na pozemku dle cenové mapy Ostravy	$CP = 998 \text{ m}^2 \times 870 \text{ Kč}$ $CP = 868\,260 \text{ Kč}$ $pCP = 868\,260 \text{ Kč} \times \frac{646}{85\,035}$ $pCP = 6\,596 \text{ Kč}$	<b>6 596</b>	<b>Kč</b>
<b><math>CJ_p</math></b>	Cena jednotky celkem určená porovnávacím způsobem po zaokrouhlení	$CJ_p = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP$ $CJ_p = 636\,839 \text{ Kč} + 6\,596 \text{ Kč}$ $CJ_p = 643\,435 \text{ Kč}$	<b>643 440</b>	<b>Kč</b>

## 2.5 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ METODOU PŘÍMÉHO POROVNÁNÍ

Pro určení ceny obvyklé v jednotlivých obvodech byly vytvořeny databáze bytů 3+1 o patnácti bytech. Tyto databáze bytů pro jednotlivé lokality se nachází v přílohách č. 7 a č. 8. Byty byly vybrány ze základního souboru (databáze) se kterou se pracovalo v analýze trhu (kapitola 2.2). Tento výběrový soubor byl z jednotlivých lokalit vybrán tak, aby se jednalo o byty v domech konstrukčního systému panelového a aby se plochy porovnávaných bytů co nejvíce blížily plochám oceňovaných bytů. Jak již bylo naznačeno v teoretické části, je lokalita je velmi důležitým hlediskem pro konečnou cenu bytu. Dalším hlediskem pro zvolení do výběrového souboru bylo, aby cena uvedena v inzerátu byla včetně provize realitní kanceláře. V nabídce se také musely vyskytovat informace potřebné k následnému určení výše koeficientů  $K_1$  až  $K_6$ .

V tabulce níže (viz Tabulka 9 – Porovnání základního a výběrového souboru) se nachází srovnání průměrných cen základního souboru a souboru z něho vytvořeného (výběrového). V lokalitě Ostrava-Jih je základní soubor tvořen 79 byty a liší se od výběrového souboru 15 bytů o pouhé půl procenta. V Porubě tvoří základní soubor 36 bytů a liší se od výběrového souboru 15 bytů o 5,09 procent. Tento vyšší rozdíl může být z části způsoben právě tímto menším rozsahem základního souboru.

Tabulka 9 – Porovnání základního a výběrového souboru (zdroj – vlastní zpracování)

	Průměrná cena	
	Ostrava-Jih	Poruba
Základní soubor	12 977 Kč/m <sup>2</sup>	16 716 Kč/m <sup>2</sup>
Výběrový soubor	13 043 Kč/m <sup>2</sup>	15 864 Kč/m <sup>2</sup>
Rozdíl	0,50 %	5,09 %

Před samotným výpočtem přímého porovnání byl proveden Grubbsův test pro vyloučení extrémních hodnot souboru z porovnávací databáze. Výsledkem ukázal, že není nutné vylučovat žádné hodnoty, čili do výpočtu vstupovalo 15 vzorků bytů pro každou lokalitu. Grubbsovy testy se nachází v přílohách č. 9 a č. 10.

Výpočet přímého porovnání byl proveden v programu MS Excel a nachází se v přílohách č. 11 a č. 12. Výpis koeficientů, které byly použity pro stanovení cen bytů s jejich zdůvodněním je v Tabulka 10 – Koeficienty odlišnosti.



Cena bytu stanovená přímým porovnáním vychází v lokalitě Ostrava-Jih **734 271 Kč**, zatímco v lokalitě Poruba **955 341 Kč**. Odhad ceny obvyklé se zaokrouhlením na desítky tisíc je v lokalitě Ostrava-Jih **740 000 Kč** v lokalitě Poruba **960 000 Kč**.

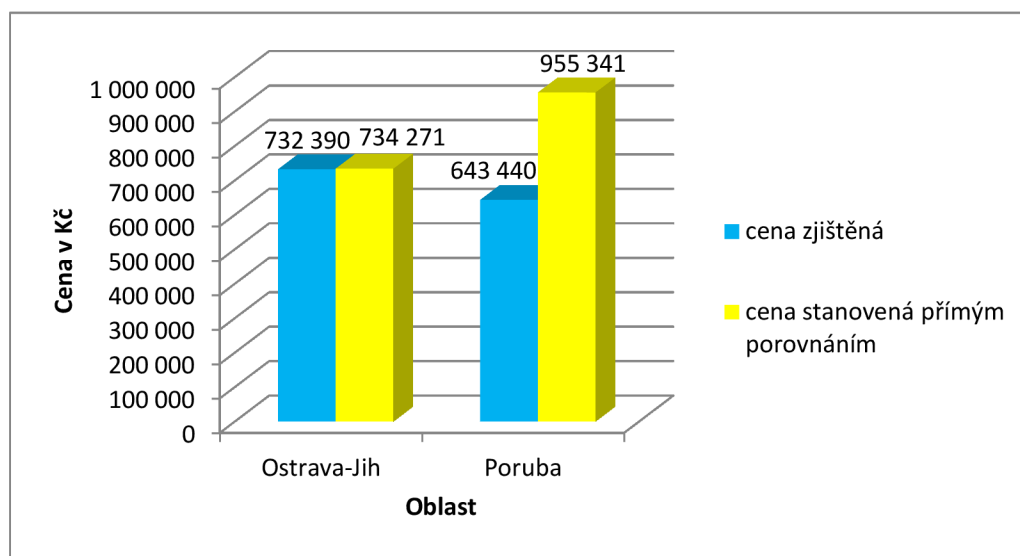
*Tabulka 10 – Koeficienty odlišnosti (zdroj – vlastní zpracování)*

<i>Název</i>	<i>Co parametr zohledňuje</i>
$K_{CR}$ – koeficient redukce na pramen ceny	Zda-li se jedná o cenu inzerovanou nebo realizovanou
$K_1$ – koeficient úpravy na polohu	Zda-li je oceňovaný byt na rušnější ulici, stejné ulici nebo na lukrativnější adrese
$K_2$ – koeficient úpravy na stav a vybavení bytu	Zda-li je byt po celkové rekonstrukci, po částečné rekonstrukci nebo bez rekonstrukce
$K_3$ – koeficient úpravy na technický stav domu	Zda-li je budova po částečné rekonstrukci, po celkové rekonstrukci či bez rekonstrukce
$K_4$ – koeficient úpravy na balkón/lodžii	Zda-li se v bytě balkón/lodžie nachází, popřípadě zda-li jich byt má více nebo jsou prostorné
$K_5$ – koeficient úpravy na podlaží	Zda-li se jedná o poslední podlaží, vyšší, stejné, nižší anebo první
$K_6$ – koeficient úpravy na výtah	Zda-li se výtah nachází či ne a pokud ano, tak v jakém je stavu
$K_7$ – koeficient úpravy na názor zpracovatele ocenění	Zda-li se jedná o byt v družstevním nebo osobním vlastnictví

## 2.6 VYHODNOCENÍ

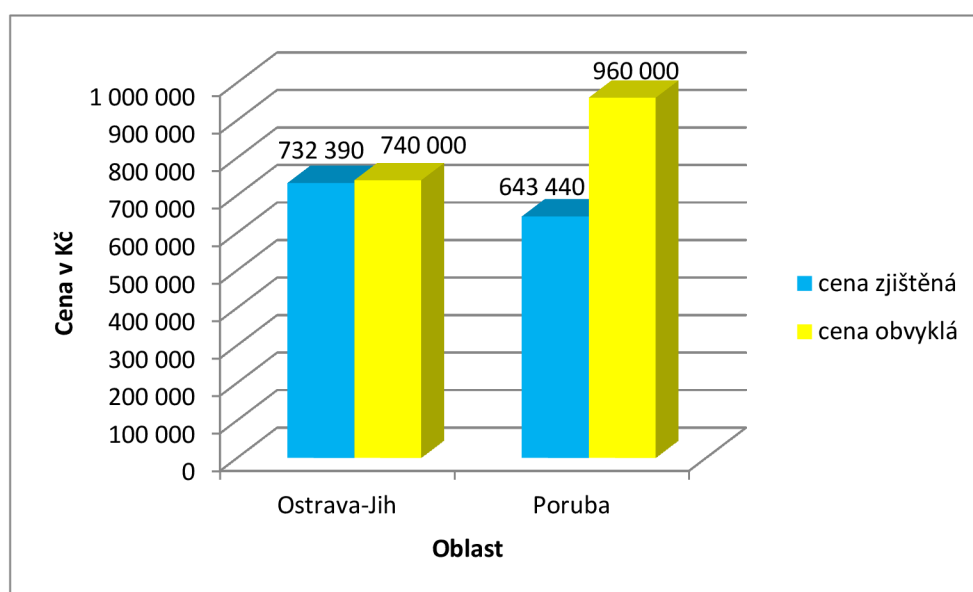
### 2.6.1 Porovnání cen

V obou případech se jednalo o byty dispozice 3+1 v domě panelového konstrukčního systému. Na grafech níže lze vidět porovnání cen těchto bytů.



Obrázek 18 – Graf porovnání ceny zjištěné a ceny stanovené přímým porovnáním (zdroj – vlastní zpracování)

Ceny u bytu v Ostravě-Jihu se navzájem velmi blíží. Cena zjištěná je mírně nižší než cena stanovená přímým porovnáním. U bytu v lokalitě Poruba je tomu také tak, avšak cena zjištěná je menší o zhruba 310 000 Kč. Dalším faktem je, že rozdíl mezi oblastmi je větší u ceny obvyklé (na trhu) než u ceny zjištěné.



Obrázek 19 – Graf porovnání ceny zjištěné a ceny obvyklé (zdroj – vlastní zpracování)

K naplnění předpokladu z kapitoly 2.2.3, a to, že cena v lokalitě Poruba bude vyšší než v Ostravě-Jihu, došlo zčásti – cena obvyklá je vyšší, cena zjištěná však ne.

## 2.6.2 Možné příčiny rozdílu u ceny zjištěné

U ceny zjištěné vstupují do výpočtu indexy  $I_V$ ,  $I_K$ ,  $I_T$ . Tyto indexy jsou tvořeny jednotlivými znaky, u kterých se určují hodnoty kvalitativních pásem. Níže budou rozebrány konkrétní vlivy, slabé a silné stránky oceňovaných bytů, které působily na určení ceny zjištěné. Byty si byly v ledasčem podobné a hodnota kvalitativních pásem tak u množství znaků byla stejná – nulová. Z tohoto důvodu budou pro znázornění rozdílu mezi nimi rozebrána jen ta kvalitativní pásma, která se u lokalit lišila.

### *Index trhu s nemovitými věcmi*

Zde se lokality Ostrava-Jih a Poruba lišily v indexu celkově o jednu setinu. Jediný rozdíl spočíval ve znaku *1 – Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi*. Oběma lokalitám bylo přiřazeno kvalitativní pásmo *III. – Poptávka je vyšší než nabídka*. Toto pásmo však nabízí rozmezí hodnot od 0,01 do 0,06. Lokalitě Poruba byla díky atraktivnosti bydlení připsána o setinu vyšší hodnota.

### *Index polohy*

U indexu polohy se lokality lišily ve více znacích. Prvním z nich byl znak *2 – Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí*. U bytu v Ostravě-Jihu bylo díky těsné blízkosti Avion Shopping Parku (největšího nákupního centra Moravskoslezského kraje) zvoleno kvalitativní pásmo *II. – Obchodní centra*. U bytu v Porubě bylo zvoleno kvalitativní pásmo *I. – Rezidenční zástavba*, neboť je dům obklopen obdobnou zástavbou bytových domů.

Dále se lokality lišily ve znaku *8 – Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využití*. U Ostravy-Jihu bylo zvoleno kvalitativní pásmo *III. – Výhodná – možnost komerčního využití stavby*, neboť bylo vzato v úvahu, že se v přízemí nachází prostory, které byly kdysi využívány jako bistro. Dnes již chátrají a další informace o možném pronajmutí nebyly zjišťovány. U bytu v Porubě se žádný obdobný prostor nenacházel.

### *Index konstrukce a vybavení*

Index konstrukce a vybavení měl na cenu zjištěnou značný vliv. Už znak *1 – Typ stavby* působí v obou lokalitách na cenu negativně díky nezatepleným budovám.

První odlišnost přichází u znaku 3 – *Příslušenství domu*, kdy bylo bytu v Ostravě-Jihu kvalitativním pásmem *III. – Příslušenství zvyšující cenu bytu* přičteno k dobru velké parkovací stání před domem s hodnotou 0,10.

Ve znaku 6 – *Základní příslušenství bytu* u bytu v Porubě zapůsobila na cenu negativně přítomnost umakartového jádra. Hodnota kvalitativního pásma *II. – Umakartové jádro* se poté rovnala -0,10.

Ve znaku 9 – *Kriterium jinde neuvedené* bylo u bytu v Porubě zvoleno kvalitativní pásmo *IV. – Mírně zvyšující cenu* s hodnotou 0,05. Důvodem byly nově instalované výtahy.

Velikou váhu však měl znak 10 – *Stavebně-technický stav*. Hodnotou tohoto znaku se násobí součet všech zbylých znaků zvýšený o 1 ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$ ). U bytu v Porubě se snoubil špatný technický stav bytu s větším stářím budovy (52 let). Díky špatnému stavu bylo bytu přiřazeno kvalitativní pásmo *III. – Byt se zanedbanou údržbou* a hodnota celého znaku (po výpočtu se stářím) se poté rovnala 0,63. Index konstrukce a vybavení se rovnal 0,586. Oproti tomu byt v Ostravě-Jihu byl ve výborném stavu a v budově o 11 let mladší (stáří 41 let). Znak 10 se poté rovnal hodnotě 0,84 a index konstrukce a vybavení hodnotě 0,907.

Shrnutím této kapitoly je, že ačkoli se u bytu v Porubě vycházelo z takřka o tři tisíce vyšší základní ceny a podlahová plocha bytu byla větší, byla cena zjištěná u bytu v Ostravě-Jihu díky výše popsaným důvodům o 88 950 Kč vyšší.

### **2.6.3 Možné příčiny rozdílu u ceny obvyklé**

Pro odhad ceny obvyklé se vycházelo z přímého porovnání (viz přílohy č. 11 a č. 12). U tohoto výpočtu byly všechny srovnávací nemovitosti vynásobené koeficientem  $K_{CR} = 0,90$ , neboť se nejednalo o realizovanou, ale pouze o nabízenou cenu. Tímto se cena požadovaná redukovala na pramen ceny. Poté byly srovnávacím nemovitostem přiřazovány hodnoty koeficientů  $K_1$ - $K_7$ . Pokud byla srovnávací nemovitost lepší než oceňovaná, byl koeficient přiměřeně větší než 1 a naopak. Vynásobením koeficientů odlišnosti se získal index odlišnosti. Tím se poté vynásobila cena srovnávacího bytu. Průměr těchto cen byl po vynásobení plochou oceňovaného bytu výsledkem ocenění.

Jednotková cena oceňovaného bytu po těchto úpravách vyšla v Ostravě-Jihu 12 308 Kč a u bytu v Porubě 14 599 Kč. V kapitole 2.2.3 Tabulce 1 byla průměrná cena v Ostravě-Jihu 12 977 Kč (vyšší) a v Porubě 16 716 Kč (také vyšší). Jen malý rozdíl u bytu

v Ostravě-Jihu může reflektovat situaci, kdy tento byt je ve velmi dobré kondici. Byt je v současné době v osobním vlastnictví a vlastníci v bytě bydlí a investují do jeho renovace. Byt v Porubě je v družstevním vlastnictví a u tohoto bytu je velká pravděpodobnost, že po jeho rekonstrukci by jeho cena stoupla.

U bytu v Ostravě-Jihu na cenu působil negativně fakt, že objekt není po celkové rekonstrukci. Naopak kladně na cenu působilo, že se nachází v dobré lokalitě. U bytu v Porubě na cenu působilo negativně to, že se nacházel v současné době ve stavu bez rekonstrukce a s umakartovým jádrem. Oproti tomu kladně působila taktéž dobrá lokalita a balkón s výhledem do krajiny.

### 3 ZÁVĚR

V rámci diplomové práce byla nastudována problematika z oblasti oceňování nemovitostí. Část Teoretická východiska je rozdělena na dvě kapitoly věnované objasnění základních pojmů a vysvětlení tržních oceňovacích přístupů. Klíčovým oddílem práce je Praktická část rozdělená na šest kapitol. V kapitole Charakteristika lokality je přiblížena Ostrava a poté blíže oba dva zájmové obvody Poruba a Ostrava-Jih z pohledu obecných informací o nich, historie výstavby, občanské vybavenosti, dopravy a inženýrských sítí.

V obsáhlé kapitole Analýza realitního trhu byly popsány výsledky čtyřměsíčního sledování realitní inzerce. Byla vypočtena rozmezí s velmi vysokou pravděpodobností výskytu hodnot cen bytů pro jednotlivé obvody a dispozice bytů s následným porovnáním těchto dvou obvodů. Pořízení bytu vyšlo až na výjimku u bytů dispozice 4+kk vždy dražší v Porubě než v Ostravě-Jihu, a to v průměru o 19–22 % v závislosti na konstrukčním systému. Byla odhadnuta cena obvyklá. V průběhu pozorování se objevila i další fakta vhodná k prezentaci, jako kupříkladu počet nabízených bytů, četnost jejich prodeje v jednotlivých měsících od vystavení inzerátu nebo vliv podlaží na cenu bytu. Shrnutí analýzy se nachází v závěru kapitoly.

Následující kapitoly se již věnovaly konkrétním oceňovaným bytům dispozice 3+1 v daných lokalitách. Byty byly identifikovány a byla stanovena cena zjištěná dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. Následně byla odhadnuta cena obvyklá metodou přímého porovnání. V kapitole Vyhodnocení jsou tyto výsledky porovnány. U bytu v Ostravě-Jihu je cena zjištěná velmi blízká ceně obvyklé. U bytu v Porubě jsou tyto ceny od sebe podstatně více vzdáleny. K naplnění předpokladu vyjádřeném v kapitole Analýza realitního trhu došlo zčásti – cena obvyklá je u bytu v Porubě vyšší než u bytu v Ostravě-Jihu, u ceny zjištěné je tomu však právě naopak. Nakonci kapitoly jsou nastíněny možné příčiny rozdílů cen.

Primárním faktorem ovlivňujícím cenu bytu je jeho poloha. I v rámci jednotlivých obvodů se mohou nacházet čtvrti, které jsou mezi lidmi různě oblíbené. Může se například stát, že v sousedství proběhne výstavba ubytovny pro sociálně slabé, anebo zprovoznění klíčové komunikace způsobující hluk a prašnost, čímž se atraktivita celého místa sníží. Vyhláška nabízí v *Indexu polohy* hodně možností jak faktor polohy zohlednit. Je možné také využít poslední znak 11 – *Vlivy ostatní neuvedené*. V této diplomové práci se oba zájmové

byty nacházely v klidné rezidenční čtvrti v dobré lokalitě a byly si tedy v tomto ohledu velmi podobné. Rozdíl nastal především ve stavebně technickém stavu jednotlivých bytů a odlišném stáří objektů. Do budoucna by k porovnání cen bylo nejspíš vhodné rozšíření vzorku o různorodější byty a dále pak možnost přístupu ke kupním cenám namísto nabídkových.

# SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

## Knížní publikace

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [2] JIŘÍK, K., PITRONOVÁ, B. *Dějiny Ostravy.* Ostrava: Profil, 1967. 767 s.
- [3] KLEDUS, R. *Oceňování movitého majetku.* Brno, 2012. 95 s. 978-80-214-4552-9.
- [4] ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy.* Praha: Leges, s.r.o., 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

## Právní předpisy

- [5] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [6] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [8] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [9] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- [10] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [12] Předpis č. 366/2013 Sb., Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů

## Elektronické a jiné zdroje

- [13] *Bytové spoluvlastnictví* [online]. [cit. 2015-11-18]. Dostupné z: <<http://www.mtbs-holysov.cz/prilohy/bytove-spoluvlastnictvi.pdf>>
- [14] CUPAL, M. 1RCTO – Tržní oceňování nemovitostí. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2015/2016



- [15] *Google: Mapová data* [online]. Google Inc. [cit. 2016-03-17]. Dostupné z: <<https://google.cz/maps>>
- [16] *EPRAVO: Přejídná ustanovení nového občanského zákoníku* [online]. epravo.cz, a.s., 2015 [cit. 2015-11-07]. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-k-zasade-superficies-solo-credit-84655.html>>
- [17] *EPRAVO: Příslušenství bytu* [online]. epravo.cz, a.s., 2015 [cit. 2015-11-18]. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/soudni-rozhodnuti/prislusenstvi-bytu-28663.html>>
- [18] HEJNÝ, L., REMEŠ, J. Plochy ve stavebnictví: 1. díl – podlahové plochy. *Střechy, fasády, izolace*. 2011, roč. 18, č. 3, s. 12-13. ISSN 1212-0111.
- [19] *Historie městského obvodu Ostrava-Jih* [online]. Ova!!!Cloud.net, 2016-02-03 [cit. 2016-02-17]. Dostupné z: <<https://ovajih.ostrava.cz/cs/o-jihu/historie>>
- [20] *Historie Ostrava-Jih: Z počátků Jižního města* [online]. © 2016 [cit. 2016-02-17]. Dostupné z: <<http://historie.ovajih.cz/z-pocatku-jizniho-mesta-1-cast/>>
- [21] *Malý lexikon obcí ČR* [online]. 2015-12-15 [cit. 2016-02-15]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/documents/10180/36789297/32019915093.pdf/91d93956-50f3-4cc3-9903-00fdd122df5d?version=1.1>>
- [22] *Městské obvody – Ostrava* [online]. Ova!!!Cloud.net, 2013-12-03 [cit. 2016-02-15]. Dostupné z: <<http://www.ostrava.cz/cs/o-meste/mestske-obvody>>
- [23] *Městský obvod Ostrava Jih – Statutární město Ostrava* [online]. Ova!!!Cloud.net, 2016 [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <<https://ovajih.ostrava.cz/cs>>
- [24] *Městský obvod Ostrava Poruba – Statutární město Ostrava* [online]. Ova!!!Cloud.net, 2016-01-07 [cit. 2016-02-20]. Dostupné z: <<https://poruba.ostrava.cz/cs>>
- [25] *Nabídka realitní inzerce* [online]. Seznam.cz, a.s., 2016. Dostupné z: <<http://www.sreality.cz/>>
- [26] *Statutární město Ostrava – oficiální portál města Ostravy* [online]. 2016 [cit. 2016-03-31]. Dostupné z: <<https://www.ostrava.cz/cs>>
- [27] ŠTOLA, J., DAŇHEL, P. Sběr dat pro porovnávací způsob oceňování nemovitostí. In: *Sborník příspěvků konference Expert Forensic Science Brno 2012* [online]. VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012 [cit. 2016-03-10]. ISBN: 978-80-214-4412- 6. Dostupné z: <<http://hdl.handle.net/11012/53102>>

[28] *TZB-info: Zastavěná plocha stavby dle stavebního zákona a komplikovanost jejího stanovení* [online]. Topinfo s.r.o., 2015 [cit. 2015-11-19]. Dostupné z: <<http://stavba.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-hruba-stavba/9928-zastavena-plocha-stavby-dle-stavebniho-zakona-a-komplikovanost-jejeho-stanoveni>>

[29] *Územně analytické podklady pro správní obvod statutárního města Ostravy – Průvodní zpráva* [online]. 2014 [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <<http://gisova.ostrava.cz/uzemne-analyticke-podklady.html>>

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

Sb.	Sbírka
NOZ	Nový občanský zákoník
§	Paragraf zákona
hl. m.	Hlavní město
ZP	Zastavěná plocha
IO	Index odlišnosti
$I_{Sn}$	Index odlišnosti n-té srovnávací nemovitosti
$TC_{Sn}$	Tržní cena n-té srovnávací nemovitosti
$TC_o$	Tržní cena oceňované nemovitosti
$ITC_{Sn}$	Indexovaná tržní cena n-té nemovitosti
$TC_o$	Průměrná cena oceňovaného objektu
$IJTC_{Sn}$	Indexovaná jednotková tržní cena n-tého srovnávacího objektu
$JTC_{Sn}$	Jednotková tržní cena n-tého srovnávacího objektu
$JTC_o$	Průměrná jednotková tržní cena oceňovaného objektu
STC	Tržní cena standardního objektu
$ITC_{Si}$	Indexovaná tržní cena i-tého srovnávacího objektu
SJTC	Standardní jednotková tržní cena
$IJTC_{Si}$	Indexovaná jednotková tržní cena i-tého srovnávacího objektu
NP	Nadzemní podlaží
PVC	Polyvinylchlorid
$I_T$	Index trhu
$I_P$	Index polohy
$I_v$	Index konstrukce a vybavení
ZC	Základní cena
ZCU	Základní cena upravená

PP	Podlahová plocha
CB <sub>P</sub>	Cena bytu určená porovnávacím způsobem
pCP	Cena podílu jednotky na pozemku
CJ <sub>P</sub>	Cena jednotky určená porovnávacím způsobem
K <sub>n</sub>	Koeficient odlišnosti

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 – Zastavěná plocha nadzemní části stavby .....	19
Obrázek 2 – Podlahová plocha .....	20
Obrázek 3 – Metoda přímého cenového porovnání.....	26
Obrázek 4 – Metoda nepřímého cenového porovnání.....	28
Obrázek 5 – Městské obvody Ostravy s vyznačením vybraných lokalit.....	32
Obrázek 6 – Silniční doprava v Ostravě-Jihu.....	35
Obrázek 7 – Silniční doprava v Porubě.....	38
Obrázek 8 – Graf jednotkových cen bytů v panelových domech.....	44
Obrázek 9 – Graf jednotkových cen bytů ve zděných domech .....	45
Obrázek 10 – Graf odhadu ceny obvyklé .....	46
Obrázek 11 – Graf četnosti prodejů bytů .....	48
Obrázek 12 – Poloha jednotky v rámci Ostravy-Jihu.....	51
Obrázek 13 – Schéma bytu v Ostravě-Jihu .....	54
Obrázek 14 – Fotodokumentace bytu v Ostravě-Jihu .....	55
Obrázek 15 – Poloha jednotky v rámci Poruby.....	57
Obrázek 16 – Schéma bytu v Porubě.....	59
Obrázek 17 – Fotodokumentace bytu v Porubě.....	60
Obrázek 18 – Graf porovnání ceny zjištěné a ceny stanovené přímým porovnáním.....	66
Obrázek 19 – Graf porovnání ceny zjištěné a ceny obvyklé .....	66

## SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 – Jednotkové ceny bytů .....	46
Tabulka 2 – Odhad ceny obvyklé .....	47
Tabulka 3 – Počet nabízených bytů .....	47
Tabulka 4 – Porovnání cen podle podlaží .....	49
Tabulka 5 – Výměry místností .....	53
Tabulka 6 – Výměry místností .....	59
Tabulka 7 – Cena zjištěná.....	61
Tabulka 8 – Cena zjištěná.....	62
Tabulka 9 – Porovnání základního a výběrového souboru.....	64
Tabulka 10 – Koeficienty odlišnosti.....	65

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1 – Informace o pozemku, stavbě a jednotce v Ostravě-Jihu

Příloha č. 2 – Informace o pozemku, stavbě a jednotce v Porubě

Příloha č. 3 – Tabulka prodejů bytů v Ostravě-Jihu

Příloha č. 4 – Tabulka prodejů bytů v Porubě

Příloha č. 5 – Stanovení ceny zjištěné bytu v Ostravě-Jihu

Příloha č. 6 – Stanovení ceny zjištěné v Porubě

Příloha č. 7 – Databáze prodejů bytů pro stanovení ceny obvyklé v Ostravě-Jihu

Příloha č. 8 – Databáze prodejů bytů pro stanovení ceny obvyklé v Porubě

Příloha č. 9 – Grubbsův test pro stanovení ceny obvyklé v Ostravě-Jihu

Příloha č. 10 – Grubbsův test pro stanovení ceny obvyklé v Porubě

Příloha č. 11 – Cena stanovená přímým porovnáním v Ostravě-Jihu

Příloha č. 12 – Cena stanovená přímým porovnáním v Porubě