



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

### VLIV DRUHU VLASTNICTVÍ BYTOVÉ JEDNOTKY NA OBVYKLOU CENU V TŘINCI

THE INFLUENCE OF THE TYPE OF OWNERSHIP OF A DWELLING UNIT ON THE USUAL PRICE IN TRINEC

#### DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

#### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Václav Karch

#### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2017

# Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství  
Student: **Bc. Václav Karch**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**  
Akademický rok: 2017/18

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:

## **Vliv druhu vlastnictví bytové jednotky na obvyklou cenu v Třinci**

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

Popsání stavu realitního trhu v Třinci včetně struktury bytového fondu a výběr vhodných bytových jednotek. Na základě vybraných typů bytových jednotek budou sestaveny databáze v patřičném rozsahu.

Porovnání vybraných metod ocenění bytových jednotek v Třinci.

Určení a porovnání jednotkových cen pro vybrané bytové jednotky.

Porovnání obvyklých cen bytů v osobním vlastnictví a podílů v bytových družstvech a vysvětlení případných rozdílů.

### **Cíle diplomové práce:**

Analýza metod vhodných pro ocenění podílů v bytových družstvech a bytů v osobním vlastnictví a posouzení vlivu druhu vlastnictví na obvyklou cenu bytových jednotek v Třinci.

### **Seznam doporučené literatury:**

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930- 1.

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

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18

V Brně, dne

L. S.

---

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

### ***Abstrakt***

Tato diplomová práce se zaměřuje na trh s byty v Třinci, který je specifický díky poměrně hojnému zastoupení bytů v družstevním vlastnictví. Konkrétně zkoumá současnou nabídku, poptávku a vývoj cen bytů. Hlavním úkolem této práce je zjištění dopadu druhu vlastnictví bytové jednotky na její hodnotu. Mimo jiné budou v této práci aplikovány různé metody ocenění vybraných bytů, a ty budou v závěrečné části posouzeny z pohledu vhodnosti jejich použití.

### ***Abstract***

This diploma thesis is focused on apartment market in Třinec, which is specific, because of copious representation of apartments in cooperative ownership. Concretely the thesis research current supply, demand and development of apartment prices. The main assignment of this thesis is finding out result how can be affected the value of apartment according to type ownership of the apartment. Furthermore, in this diploma thesis there are made various methods of valuation to selected apartments. In the final part, there is evaluation of appropriateness using these methods.

### ***Klíčová slova***

Nemovitost, byt, jednotka, vlastnictví, družstvo, nabídka, poptávka, cena, hodnota, obvyklá cena, ocenění podle cenového předpisu, metoda přímého porovnání, výnosová metoda, realitní trh

### ***Keywords***

A real property, an apartment, an accommodation unit, an ownership, cooperative housing, supply, demand, a price, a worth, a current price, a valuation using price provision, method of a direct comparison, yield method, real estate market

***Bibliografická citace***

KARCH, V. *Vliv druhu vlastnictví bytové jednotky na tržní cenu v Třinci*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2018. 82 s., 32 s. příl. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D..

***Prohlášení***

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

V Brně dne .....

.....

Podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěl poděkovat paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové, PhD. za cenné rady odborné vedení práce. Dále bych rád poděkoval své rodinně a přítelkyni za podporu během celého studia.

# OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD.....	11
2 TEORETICKÉ POZNATKY .....	12
2.1 Základní pojmy.....	12
2.1.1 Nemovité a movité věci.....	12
2.1.2 Pozemek.....	12
2.1.3 Stavba.....	14
2.1.4 Pojmy spojené s byty .....	15
2.1.5 Součást věci, příslušenství.....	16
2.1.6 Opotřebení.....	17
2.1.7 Cena a hodnota .....	19
2.2 Družstvo .....	21
3 METODY OCENĚNÍ.....	25
3.1 Oceňování bytů a nebytových prostor podle zákona o oceňování majetku .....	25
3.2 Oceňování podle cenového předpisu.....	26
3.2.1 Porovnávací metoda.....	26
3.2.2 Ocenění pozemku .....	27
3.2.3 Nákladová metoda.....	29
3.3 Tržní oceňování.....	31
3.3.1 Metoda přímého porovnání.....	31
3.3.2 Výnosová metoda .....	34
4 POPIS LOKALITY .....	36
4.1 Základní informace.....	36
4.2 Kultura a občanská vybavenost.....	36
4.3 Průmysl.....	36
4.4 Doprava .....	37
4.4.1 Silniční doprava .....	37
4.4.2 Vlaková doprava .....	37
4.4.3 Městská hromadná doprava.....	37
5 ANALÝZA TRHU S BYTY .....	38
5.1 Analýza trhu v České Republice .....	38
5.2 Analýza trhu v Třinci .....	40
5.2.1 Lokality.....	40

5.2.2	<i>Družstevní byty a byty v osobním vlastnictví</i> .....	42
5.2.3	<i>Dispoziční řešení bytů v Třinci</i> .....	42
5.2.4	<i>Aktuální nabídka bytů 2+1 v Třinci</i> .....	43
6	POPIS VYBRANÉHO BYTU K OCENĚNÍ.....	45
6.1	podklady ke zpracování odhadu ceny .....	45
6.1.1	<i>Informace o jednotce, stavbě a pozemcích podle katastru nemovitostí</i> .....	45
6.2	Situace oceňovaného bytu .....	46
6.2.1	<i>Základní popis města</i> .....	46
6.2.2	<i>Základní popis městské části</i> .....	46
6.2.3	<i>Umístění budovy, v níž se oceňovaný byt nachází</i> .....	47
6.2.4	<i>Možnost napojení na inženýrské sítě</i> .....	47
6.2.5	<i>Popis budovy, v níž se oceňovaný byt nachází</i> .....	47
6.2.6	<i>Popis oceňovaného bytu</i> .....	48
6.2.7	<i>Dispoziční řešení</i> .....	48
6.2.8	<i>Konstrukční řešení</i> .....	48
6.2.9	<i>Rozměry místností</i> .....	49
7	OCENOVÁNÍ VYBRANÉHO BYTU .....	51
7.1	Ocenění bytové jednotky dle cenového předpisu .....	51
7.1.1	<i>Výpočet cenových indexů</i> .....	51
7.1.2	<i>Ocenění pozemku</i> .....	54
7.1.3	<i>Nákladová metoda</i> .....	55
7.1.4	<i>Porovnávací metoda</i> .....	56
7.2	Tržní ocenění bytové jednotky .....	58
7.2.1	<i>Metoda přímého porovnání</i> .....	58
7.2.2	<i>Ocenění výnosovou metodou</i> .....	68
8	REKAPITULACE VÝSLEDKŮ .....	74
9	ZÁVĚR.....	77
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	80
	SEZNAM PŘÍLOH:.....	82

# 1 ÚVOD

Oceňování nemovitostí se provádí za účelem zjištění hodnoty daného objektu. Tato informace bývá nezbytná především u zástavního financování nemovitostí, pro daňové účely, při dědickém řízení, nebo si ji klient nechává zpracovat čistě pro své informativní účely. Často nastávají případy, kdy odhadce neoceňuje nemovitost, ale podíl v bytovém družstvu s členskými právy k nájmu bytu. Tento podíl, často označován jako „družstevní byt“, sice slouží ke stejným účelům jako klasické byty, nicméně to, že je ve vlastnictví družstva, a ne ve vlastnictví určité osoby, má vliv na jeho hodnotu.

Cílem této práce je zjištění, do jaké míry ovlivní druh vlastnictví bytové jednotky její tržní cenu. Vzhledem k tomu, že v tuzemsku je situace různorodá a v každém městě je různý podíl bytů v družstevním a osobním vlastnictví, je nutné si pro tuto práci specifikovat konkrétní trh. Pro účel této práce bylo vybráno město Třinec, ležící poblíž polských a slovenských hranic. Jedná se o město, jež je známé především díky hutnímu průmyslu. Je zde široká nabídka pracovních míst a poptávka po bydlení v tomto městě v posledních letech prudce roste. Díky nedávné privatizaci městských bytů zde vzniklo mnoho družstev, takže družstevní bydlení je v současné chvíli tou častější formou bydlení.

Mezi dílčí úkony, které jsou v této práci provedeny, patří seznámení se s odbornými pojmy a teoretickými poznatky. Dále je práce zaměřena na popis lokality a analýzu místního trhu. Poté je sestavena databáze bytů, na jejímž základě budou zpracovány odhady pomocí několika metod. Na závěr jsou porovnány výsledky dosažené, na základě těchto metod a zhodnoceny dle vhodnosti jejich použití. Nedílnou součástí závěru je zjištění vlivu druhu vlastnictví na tržní cenu bytové jednotky. Na základě aplikace metody přímého porovnání je totiž zjištěn rozdíl mezi bytovou jednotkou v družstevním a v osobním vlastnictví. Díky tomuto výsledku by mohl být v budoucnu odvozen koeficient pro úpravu ceny na základě druhu vlastnictví. Výsledek této práce by mohl posloužit všem odhadcům, kteří zhotovují odhady bytových jednotek na Třinecku.

## **2 TEORETICKÉ POZNATKY**

V této diplomové práci se vyskytují odborné pojmy a slovní spojení, jejichž definice a podstatu popisuje tato úvodní teoretická kapitola. Mezi základní prameny teoretické části patří zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí a v neposlední řadě občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.). Kromě definic odborných výrazů se tato pasáž zabývá i různými formami bydlení v České Republice a metodami odhadu cen nemovitých věcí a práv s nimi spojenými.

### **2.1 ZÁKLADNÍ POJMY**

#### **2.1.1 Nemovité a movité věci**

Občanský zákoník definuje nemovité věci v § 498 jako 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. Dále je v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. v § 498 stanoveno, že veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.<sup>1</sup>

#### **2.1.2 Pozemek**

Pozemek bývá součástí bytových domů, které na něm stojí a majitelům bytů v tomto bytovém domě k němu z pravidla náleží spoluvlastnický podíl na pozemku. O pozemku a jeho dělení pojednává vícero zákonů. Pro účely této práce jsou podstatné informace především v zákonu o oceňování majetku (č. 151/1997 Sb.), ale i poznatky z katastrálního zákon (zákon č. 344/1992 Sb.) stojí za zmínku.

Podle prvního zmíněného zákona, zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., lze dle § 9 pozemky dělit na následující:

- stavební pozemky
- zemědělské pozemky, které jsou evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky

---

<sup>1</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky
- jiné pozemky jako např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál a bažina<sup>2</sup>

Stavební pozemky tento zákon dále rozděluje na:

a) nezastavěné pozemky

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, jež souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.<sup>3</sup>

Druhý zmíněný zákon, katastrální zákon č. 256/2013 Sb., přináší v § 27 o něco obecnější pohled na definici a dělení pozemku. Pro účely tohoto zákona se rozumí:

<sup>2</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

<sup>3</sup> Tamtéž.

- a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků,
- b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,
- c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
- d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou.<sup>4</sup>

### 2.1.3 Stavba

V souvislosti s touto prací se při oceňování nelze vyhnout i pojmu stavba. Stavba, v níž se oceňované jednotky nachází má definici uvedenou ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., ale rovněž i v zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí.

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. se za stavbu považují veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, na účel využití a dobu trvání.<sup>5</sup>

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. se stavby člení na:

- stavby pozemní - kam řadíme jak budovy, tak venkovní úpravy. Budovy jsou pak definovány jako stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
- stavby inženýrské a speciální pozemní - to jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>5</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

<sup>6</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

## 2.1.4 Pojmy spojené s byty

### *Bytový dům*

Definice bytového domu se nachází ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Stavbou pro bydlení se zde uvažuje: „Bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“<sup>7</sup>

### *Jednotka*

Dosud byl pojem jednotka chápán jako určitá vymezená část domu, tedy byt či nebytový prostor. Dle občanského zákona však lze pod tento termín kromě bytu a nebytového prostoru zahrnout také podíl na společných částech bytu či pozemku. Lze tedy říci, že se jedná o celek, jež se skládá z více částí vzájemně spojených a neoddělitelných. Jednotka je věc nemovitá.<sup>8</sup>

### *Byt a nebytový prostor*

Dřívější definice bytu a nebytových prostor vycházela z předpokladu, že se jedná o místnost či soubor místností, jež byly platně zkolaudovány, případně na ně bylo vydáno stavební povolení. Dle občanského zákona se však jedná o prostorově oddělenou část domu, a tudíž prostory, které nejsou bezprostřední součástí bytu, jsou vyloučeny. Součástí bytu se rozumí vše, co k němu dle jeho podstaty náleží a co nemůže být odděleno, aniž by došlo k jeho znehodnocení. Za součást bytu tedy lze považovat vše, co je v něm pevně zabudováno. Jedná se tedy například o elektrické rozvody, rozvody teplé a studené vody, kotle, dveře či komoru (je-li součástí bytu).

Dle stavebního zákona lze pak byt chápat jako místnost či soubor místností určených k bydlení. Nebytovým prostorem je naopak místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory tedy nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup>Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

<sup>8</sup>Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>9</sup>*Life Profit*. Vysvětlení základních pojmů NOZ [online], 2016 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: <http://www.lifeprofit.cz/novinky/vysvetleni-pojmu-noveho-obcanskeho-zakoniku>.

## ***Spoluvlastnictví***

Zákon označuje spoluvlastníky jako osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně.

Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je však omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.<sup>10</sup>

### ***Bytové spoluvlastnictví***

*„Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty.“<sup>11</sup>* Totéž platí rovněž pro nebytový prostor, stejně jako pro soubor bytů nebo nebytových prostor.

### ***Společné části domu***

Za společné části lze považovat ty části nemovité věci, jež dle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Zatímco v předchozí právní úpravě se jednalo pouze o části stavby, tedy budovy nebo její příslušenství jako jsou především základy, vodorovné a svislé konstrukce, střecha, schody, výtahy, chodby, kotelny, rozvody tepla, studené a teplé vody, plynu, elektřiny, kanalizace, komíny, prádelny, kočárkárny atd., podle NOZ je do společných částí domu zahrnut také podíl na pozemku nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části důležité pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, tvaru i vzhledu a ty části nemovité věci, jež mají dle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně.<sup>12</sup>

#### **2.1.5 Součást věci, příslušenství**

Pojem součást věci byl v předchozím občanském zákoníku definován jako vše, co k věci dle její povahy náleží a co není možné oddělit, aniž by se tím daná věc znehodnotila.

---

<sup>10</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>11</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., ze dne 3. února 2012, občanský zákoník, § 1158 [cit. 2017-09-04]. Dostupné online na: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast3>.

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

Oproti tomu příslušenstvím věci bylo možné chápat jako věci, jež patří vlastníku věci hlavní a jsou jím přímo určeny k tomu, aby byly s věcí hlavní trvale užívány.

Příslušenstvím bytu pak jsou rozuměny vedlejší místnosti a prostory určené k užívání spolu s bytem. Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím užíváním.<sup>13</sup>

Nový občanský zákoník však pojem součásti definuje následovně: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“<sup>14</sup> Součástí pozemku se pak rozumí prostor nad i pod povrchem, tedy rostlinstvo na něm vzešlé, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

„*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. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.*“<sup>15</sup> Pokud je stavba součástí pozemku, lze za příslušenství věci považovat vedlejší věci vlastníka, je-li jejich účelem, aby byly v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívány. Příslušenstvím pohledávky jsou pak úroky, úroky z prodlení a náklady, jež jsou spjaty s jejím uplatněním. Pokud existují pochybnosti o správnosti určení příslušenství věci, pak se jednotlivé případy posuzují dle obvyklých zvyklostí.<sup>16</sup>

### 2.1.6 Opotřebení

Dalším důležitým pojmem, jež je při oceňování nemovitých věcí, především pak u oceňování nákladovou metodou nutné znát, je opotřebení. Stejně jako se všechny věci časem opotřebovávají a stárnou, tak i stavby se ve většině případů v průběhu času znehodnocují. Při stanovení opotřebení je vždy nutné brát v úvahu stáří stavby, její stav

---

<sup>13</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákon.

<sup>14</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., ze dne 3. února 2012, občanský zákoník, § 505 [cit. 2017-09-04]. Dostupné online na: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast>.

<sup>15</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., ze dne 3. února 2012, občanský zákoník, § 510 [cit. 2017-09-04]. Dostupné online na: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#cast>.

<sup>16</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

a předpokládanou životnost. Pro stanovení životnosti stavby přitom není rozhodné označení účelu nebo druhu stavby, ale její konstrukční provedení (zdivo, zastřešení, stropy atd.). Opotřebení se nejčastěji udává v procentech z hodnoty nové stavby, případně je vyjádřeno poměrnou hodnotou z jedné. Existuje několik metod, pomocí nichž lze zjistit míru opotřebení. Níže jsou specifikovány ty nejpoužívanější.<sup>17</sup>

První z metod je nazývána lineární metodou. Tato metoda vychází z předpokladu, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, tedy od nuly do sta procent. Roční opotřebení se tedy vypočítá jako podíl 100% a celkové předpokládané životnosti stavby při běžné údržbě. Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. je pro bytové domy stanovena životnost 100 let, přičemž opotřebení může činit maximálně 85%.

Další metoda je nazývána metodou analytickou. Opotřebení se zde vypočítává jako vážený průměr opotřebení jednotlivých stavebně technických prvků, tedy konstrukcí a vybavení. Lze říci, že se jedná o alternativu k metodě lineární. Tato metoda se použije u oceňování podle cenového předpisu vždy, když je:

- stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně zlém technickém stavu,
- výpočet opotřebení stavby lineární metodou je nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší jak 85 %,
- oceňuje se kulturní památka,
- provedena nástavba, přístavba, vestavba, - stavba poškozená vlivem živelné pohromy (vyjma povodní nebo požáru).

*Opotřebení stavby v procentech se u této metody vypočte dle vzorce*

$$\sum_{i=1}^n \left( \frac{B_i}{C_i} \times 100A_i \right)$$

---

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

*kde*

*n..... počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,*

*A<sub>i</sub> .... cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6*

*upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu*

*vybavení K<sub>4</sub>; součet cenových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,000,*

*B<sub>i</sub> .... skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,*

*C<sub>i</sub> ... předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení, popřípadě*

*stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, přičemž*

*platí vztah  $B_i \leq C_i$  (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří).*

Pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne. Lze odhadnout i poměr  $\frac{B_i}{C_i}$ . Je-li stavba užívána k různým účelům, opotřebení se vypočítá pro každou část stavby samostatně, a to dle způsobu jejího užívání.

### **2.1.7 Cena a hodnota**

Oceňování představuje činnost, při které je určitému předmětu, souborů předmětů, práv atd. přiřazován peněžní ekvivalent. Pro účely oceňování je velmi důležitým aspektem cena, jež bývá velmi často zaměňována s pojmem hodnota. Lze říci, že cena vyjadřuje požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží či službu. V současné době se cena stanovuje na základě dohody či ocenění dle zvláštního předpisu.<sup>18</sup>

#### **Cena zjištěná**

Cena zjištěná bývá také označována jako cena administrativní či úřední. Tato cena se zjišťuje na základě cenového předpisu, jež určuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

---

<sup>18</sup>BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s. r. o. Brno, 2016. 53 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a dále pak také na základě prováděcí oceňovací vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.<sup>19</sup>

### **Cena pořizovací**

Cenou pořizovací se rozumí cena, za níž bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení. Této ceně se rovněž říká historická a je využívána především u nemovitostí, hlavně u staveb, kdy se jedná o cenu v době jejího postavení, bez odpočtu opotřebení. Nejčastěji se tato cena vyskytuje v účetnictví, kdy je definována jako pořizovací cena a vedlejší pořizovací náklady.<sup>20</sup>

### **Cena reprodukční**

Reprodukční pořizovací cenou je cena, za níž by bylo možné pořídit stejnou nebo srovnatelně novou věc v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Tento typ se používá zejména v oblasti pojišťovnictví.<sup>21</sup>

### **Cena obvyklá**

Cena obvyklá bývá také často nazývána cenou tržní či obecnou. Obvyklou cenou se rozumí cena, jež by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při oceňování se zvažují všechny okolnosti, jež by mohly mít vliv. Do této skupiny však nelze zařadit vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího či vliv zvláštní obliby.<sup>22</sup>

### **Hodnota**

Hodnotu nelze považovat za skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenu. Dá se říci, že se jedná o odhad ceny. Hodnota vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím

---

<sup>19</sup>BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s. r. o. Brno, 2016. 54 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

<sup>20</sup> Tamtéž s. 59.

<sup>21</sup> Tamtéž s. 60.

<sup>22</sup> Tamtéž s.

a službami, jež je možné buď koupit, nebo prodat. Lze tedy říci, že hodnota vyjadřuje užitek vlastníka zboží nebo služby, a to k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Při oceňování je vždy nutné specifikovat, o jakou hodnotu se při určení ceny nemovitosti jedná. Nejčastěji jsou využívány pojmy věcná hodnota, střední hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota a jiné.<sup>23</sup>

### **Věcná hodnota**

Věcná hodnota bývá rovněž označována jako časová cena. Jedná se o reprodukční pořizovací cenu věci, která je snížena o přiměřené opotřebení, přičemž toto opotřebení odpovídá průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání. Ve výsledku je pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.<sup>24</sup>

### **Výnosová hodnota**

Výnosová hodnota bývá často označována jako kapitálová míra zisku či kapitálový zisk. Obecně lze říci, že se jedná o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, odúročných na současnou hodnotu. U nemovitostí lze určit z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do skupiny těchto nákladů patří odpisy, průměrná roční údržba, správa z nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění apod.<sup>25</sup>

## **2.2 DRUŽSTVO**

Pro účely této diplomové práce je velice důležité vymezit některé základní pojmy spojené s vlastnictvím, jak družstevním, tak osobním. Všechny podstatné informace lze nalézt v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

Dle zákona o obchodních korporacích lze družstvo chápat jako společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání. Aby byly splněny zákonné podmínky pro vznik družstva, musí firma obsahovat označení „družstvo,“ přičemž toto družstvo musí mít nejméně

---

<sup>23</sup>BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s. r. o. Brno, 2016. 54 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

<sup>24</sup>Tamtéž s. 60.

<sup>25</sup> Tamtéž s. 60.

tři členy. Na základním kapitálu se pak podílí každý člen základním členským vkladem, který je pro všechny členy stejný. Jednotliví členové mají při hlasování jeden hlas.<sup>26</sup>

Co se týká ostatních práv člena družstva, člen má právo volit či být volen do vedoucích orgánů družstva, dále se účastnit schůzí a ovlivňovat rozhodování družstva a podílet se na výhodách poskytovaných družstvem. Naopak povinností každého člena je dodržovat stanovy družstva a jeho rozhodnutí. Ve stanovách družstva může být dále zavedena povinnost podílet se na případné ztrátě družstva, a to ve výši, která většinou nesmí být vyšší, než trojnásobek základního členského vkladu.

### **Orgány družstva**

Stejně jako obchodní společnosti i družstvo má své orgány. Mezi ně patří představenstvo, členská schůze, kontrolní komise a případně jiné orgány zřízené stanovami. Členem orgánu družstva může být pouze člen družstva. Jednotliví členové mají při hlasování v orgánu vždy jeden hlas. Funkční období orgánů je maximálně 5 let a končí všem jeho členům současně. Statutárním orgánem družstva je představenstvo, jež má většinou tři členy. Povinností představenstva je alespoň jednou za rok svolat členskou schůzi, na níž se projednávají aktuální problémy, činnost a hospodaření družstva. Rovněž se schvaluje účetní závěrka. Členská schůze je usnášeníschopná, pokud je přítomna většina všech členů majících většinu všech hlasů. Každý člen má při hlasování jeden hlas, ledaže stanovy určí, že má hlasů více. Třetím důležitým orgánem družstva je kontrolní komise. Jejím úkolem je především kontrolovat činnost družstva, způsob hospodaření a projednávání stížností členů družstva.<sup>27</sup>

### **Rozdíly mezi družstevním bytem a bytem v osobním vlastnictví**

Lze říci, že družstevní bydlení stojí na rozhraní mezi bydlením vlastnickým a nájemním. Zatímco u bytu v osobním vlastnictví je majitelem přímo vlastník daného bytu, u družstevního bytu je vlastníkem nemovitosti družstvo. Budova je v katastru nemovitostí zapsána jako jeden celek, jednotlivé byty tedy nejsou zapsány samostatně a členové družstva tudíž nejsou evidováni jako vlastníci bytů. Dá se říci, že členové družstva se na vlastnictví podílí nepřímou, a to tak, že mají pouze členský podíl v družstvu, s nímž je spojeno právo na

---

<sup>26</sup> Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

<sup>27</sup> Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

pronájem bytu. Členem družstva může být vždy jen jeden nájemník, případně dva nájemníci, pokud jsou manželé. U bytů v osobním vlastnictví jsou v katastru nemovitostí uvedeni přímo vlastníci bytů, přičemž může být i více spolumajitelů.<sup>28</sup>

Co se týká povinných plateb, tak členové družstva platí poplatky za služby, fond oprav a případně splátku anuity. Anuita se hradí v případě, že si družstvo dané byty odkoupilo od města či obce, tedy celou nemovitost pořídilo za účelem privatizace domu, nebo v případě placení nákladu na výstavbu domu. Náklady na služby a fond oprav se vypočítávají dle velikosti bytu. U bytů v osobním vlastnictví se nájem neplatí, vlastník hradí pouze náklady na služby, jako jsou elektřina, voda, plyn, a dále pak přispívá do fondu oprav, tedy se podílí na údržbě, opravách či rekonstrukcích společných částí domu.

Zatímco u bytů v osobním vlastnictví si majitel s daným bytem může dělat de facto cokoli, pokud při tom nenarušuje domovní řád, u družstevních bytů je většinou potřeba souhlasu družstva. Zejména pokud chce majitel byt pronajímat třetím osobám, je tuto skutečnost povinen oznámit družstvu, přičemž družstvo musí udělit písemný souhlas. Totéž platí pro rekonstrukci vnitřních prostor bytu. V případě porušení oznamovací povinnosti má družstvo pravomoc člena vyloučit, čímž člen může přijít o právo na užívání bytu.

Co se týká prodeje, pokud má vlastník byt v osobním vlastnictví, může s ním nakládat libovolně. Prodej bytu však v tomto případě podléhá zdanění. Nově platí daň z nabytí nemovitosti kupující. Nový majitel bytu musí být opět zapsán do katastru nemovitostí. U družstevních bytů se nejedná o prodej v pravém slova smyslu, ale pouze o převod členství v bytovém družstvu s právem na nájem a užívání daného bytu. K převodu členství dochází ve chvíli, kdy příslušné družstvo obdrží písemné oznámení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nového člena družstva. Tento převod pak nepodléhá dani z nabytí nemovitosti.<sup>29</sup>

### **Převod družstevního bytu do osobního vlastnictví**

Mnohdy se stává, že rozhodne-li se někdo pro koupi družstevního bytu, zajímá jej, zda do budoucna existuje možnost tento byt převést do osobního vlastnictví. Důvod je

---

<sup>28</sup>Portál Peníze.cz. Je lepší bydlet v družstevním nebo ve vlastním bytě [online], 2017 [cit. 2017-09-10]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/17977-je-lepsi-bydlet-v-druzstevnim-nebo-ve-vlastnim-byte>.

<sup>29</sup> Tamtéž.

jednoduchý, převodem do osobního vlastnictví se cena bytu navýší o několik desítek procent a kupující má také možnost získat lepší podmínky pro financování – hypoteční či předhypoteční úvěr, jelikož může daným bytem ručit.

O převodu může rozhodnout pouze členská schůze družstva, bez jejího souhlasu nelze převod uskutečnit. Jedná-li se o první převod, je nutné uskutečnit několik základních kroků. Prvním krokem je rozdělení domu na bytové jednotky. Lze říci, že z jedné nemovitosti, jež patřila družstvu, se stane více nemovitostí – bytů, které pak bude možno jednotlivě převést. Následně by družstvo mělo vyhotovit prohlášení vlastníka, součástí něhož je vymezení a výměra daného bytu a toto prohlášení podat na katastr nemovitostí, kde bude proveden vklad. Dalším krokem je pak sepsání smlouvy o převodu bytu do vlastnictví člena družstva. Na základě této smlouvy je podán návrh na vklad vlastnického práva k dané bytové jednotce do katastru nemovitostí. Jakmile dojde k zápisu, stává se daná osoba vlastníkem nemovitosti.

Jsou-li v dané nemovitosti alespoň tři vlastníci tří jednotek, pak je ze zákona nutné vytvořit tzv. společenství vlastníků jednotek. Oproti družstvu, kde má při rozhodování každý člen pouze jeden hlas, ve společenství vlastníků jednotek se síla hlasu vlastníka odvíjí od plochy, respektive od podílu na společných částech nemovitosti.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> *Portál Peníze.cz*. Družstevní byt: Převod do vlastnictví člena družstva [online], 2015 [cit. 2017-09-10]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/vlastnictvi-nemovitosti/301241-druzstevni-byt-prevod-do-vlastnictviclena-druzstva>.

### 3 METODY OCENĚNÍ

Hlavním úkolem této práce je stanovení hodnoty vybraného bytu. K tomuto cíli poslouží několik metod. Co se týče ocenění dle cenového předpisu, tak v práci bude zpracována metoda nákladová a porovnávací. Mimo tyto metody bude provedena i metoda přímého porovnání. V této kapitole budou zmíněné metody, ale i ostatní náležitosti popsány z teoretického pohledu.

#### 3.1 OCEŇOVÁNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR PODLE ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

K ocenění za účelem daňové spravedlnosti bývá nejčastěji používáno ocenění dle cenového předpisu. Hlavní teoretický pramen k tomuto ocenění se nachází v zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku. Co se týče problematiky o oceňování bytů a nebytových prostor dle těchto předpisů tak je v §8 zákona o oceňování majetku sepsáno následující:

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

*(2) Jednotka, kterou je nebytový prostor nebo která zahrnuje nebytový prostor, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.*

*(3) Cena jednotky se zjistí nákladovým nebo porovnávacím způsobem. Velikost podílu na společných částech nemovité věci příslušejících k jednotce se zjistí z veřejného seznamu. Způsob jejich ocenění stanoví vyhláška v návaznosti na druh a účel užití stavby, ve které se jednotka nachází.*

*(4) Cena příslušenství nemovité věci, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění jednotky, bytu nebo nebytového prostoru započte do jeho ceny ve výši spoluvlastnického podílu.*

(5) Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.

(6) Pozemek, který je společnou částí jednotky, se ocení samostatně a jeho cena se přičte k ceně jednotky.

## 3.2 OCEŇOVÁNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

### 3.2.1 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda jednotky je použita v případě, když se byt nachází v bytovém domě s více byty. Níže je uveden detailní postup oceňování dle § 38 Oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budově typu J a K z přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí podle vzorce

$$C_{Jp} = \sum_{i=1}^n CB_i + p_{CP}$$

Vysvětlivky:

$C_{Jp}$  - cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

$CB_i$  - cena i-tého bytu v Kč,

$p_{CP}$  - cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

$i$  - pořadové číslo bytu v jednotce,

$n$  - počet bytů v jednotce.

Cena bytu porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce:

$$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_p,$$

Vysvětlivky:

$CB_p$  - cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,

PP - podlahová plocha v m<sup>2</sup>, určená podle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky,

ZCU - základní cena upravená za m<sup>2</sup> v Kč,

I<sub>T</sub> - index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I<sub>P</sub> - index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba s jednotkou podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU - základní cena upravená v Kč za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu,

ZC - základní cena v Kč za m<sup>2</sup> podle přílohy č. 27 tabulky č. 1 k této vyhlášce,

I<sub>V</sub> - index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$$

kde

V<sub>i</sub> je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z tabulky č. 2 přílohy č. 27 oceňovací vyhlášky.

*Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku.*

*Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.*

*Cena bytu určená porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.*

Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle následující kapitoly.

### **3.2.2 Ocenění pozemku**

Jak je zmíněno v posledním odstavci o oceňování porovnávacím způsobem, tak spoluvlastnický podíl na pozemcích, které patří k bytovému domu, je nutné vypočítat samostatně. Tomu se věnují v Oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. §2 - §9. Podstatnou

informací je především zdali se nachází pozemek v cenové mapě stavebních pozemků. Jelikož město Třinec nemá platnou mapu stavebních pozemků, tak je pro tuto práci podstatná část o ocenění pozemků nevyjmenovaných v cenové mapě. Postup u propočtu ceny těchto pozemků je dle oceňovací vyhlášky č.441/2013 Sb. §3 následující:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

Vysvětlivky:

ZC - základní cena stavebního pozemku v Kč/m<sup>2</sup>,

ZC<sub>v</sub> - základní cena ZC stavebního pozemku v Kč/m<sup>2</sup>, která je uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky

O<sub>1</sub> - hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází. Tato hodnota je uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky.

O<sub>2</sub> - hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází. Tato hodnota je uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky.

O<sub>3</sub> - hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází. Tato hodnota je uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky.

O<sub>4</sub> - hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází. Tato hodnota je uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky.

O<sub>5</sub> - hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází. Tato hodnota je uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky.

O<sub>6</sub> - hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází. Tato hodnota je uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky.

Cena určená se posléze zaokrouhlí na celé koruny.

### 3.2.3 Nákladová metoda

Další možností ocenění na základě cenového předpisu je tzv. nákladová metoda. Tu popisuje Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. v § 21. Dle tohoto paragrafu je postup následující:

Cena jednotky se určí vynásobením počtu  $m^2$  podlahové plochy, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 oceňovací vyhlášky, základní cenou upravenou.

Cena jednotky, která je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, ve stavbách neuvedených v příloze č. 8 oceňovací vyhlášky pod typem J, K, nebo kterou je nebytový prostor, nebo která zahrnuje nebytový prostor nebo soubor nebytových prostorů a cena jednotky, která zahrnuje soubor bytů a nebytových prostorů, nebo rozestavěná jednotka, se určí nákladovým způsobem podle vzorce

$$C_{J_N} = \sum_{i=1}^n C_{B_i} + p_{CP}$$

Vysvětlivky:

$C_{J_N}$  - cena jednotky, určená nákladovým způsobem v Kč.

$C_{B_i}$  - cena i-tého bytu nebo nebytového prostoru v Kč,

$p_{CP}$  - cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

$i$  - pořadové číslo bytu nebo nebytového prostoru v jednotce,

$n$  - počet bytů nebo nebytových prostorů v jednotce.

(3) Cena bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce

$$CB = PP \times ZCU,$$

Vysvětlivky:

$CB$  je cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč,

$PP$  je podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru v  $m^2$ , určená podle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky,

$ZCU$  je základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v  $Kč/m^2$ .

ZCU se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU - základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m<sup>2</sup>,

ZC - základní cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m<sup>2</sup>, uvedená

a) u rodinného domu v příloze č. 11 oceňovací vyhlášky,

b) u budovy a haly v přílohách č. 8 a 9 oceňovací vyhlášky,

K<sub>1</sub> - koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 oceňovací vyhlášky. U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient K<sub>1</sub> = 1,000,

K<sub>4</sub> je koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (položky č. 7, 10, 12 až 17, 19 až 26 přílohy č. 11 tabulky č. 6 oceňovací vyhlášky podle typu stavby u bytů v rodinných domech nebo položky č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 příloh č. 8 a 9 oceňovací vyhlášky podle typu stavby v ostatních případech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se posuzují ve vztahu k vybavení stavby) se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde znamená

1 a 0,54 - konstanty,

n - součet cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 3 v příloze č. 21 oceňovací vyhlášky s vybavením nadstandardním, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Výše koeficientu K<sub>4</sub> lze stanovit v rozpětí od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen na základě odůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, respektive nadstandardním provedení. Pro účely výpočtu koeficientu K<sub>4</sub> také platí, že

a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. c) této přílohy; určený cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle příloh č. 8, 9 a 11 oceňovací vyhlášky, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,

$K_5$  - koeficient polohový, který je uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 oceňovací vyhlášky,

$K_i$  - koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 oceňovací vyhlášky, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrem podle výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

### 3.3 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ

Odhad tržní hodnoty nemovitosti lze provést pomocí metody přímého porovnání, výnosové metody a časové ceny. Tento způsob bývá nejpřesnější, jelikož vychází z aktuální situace na trhu.<sup>31</sup>

#### 3.3.1 Metoda přímého porovnání

Pro zjištění obvyklé neboli tržní ceny se nejčastěji používá metoda přímého porovnání. Tato metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Nemovité věci zpravidla nejsou totožné s jinými nemovitými věcmi a je tedy nutné porovnávat oceňovanou nemovitou věc s jinými

---

<sup>31</sup> ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vydání. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2. s. 79.

podobnými nemovitými věcmi. Jedním ze základních faktorů, který ovlivňuje cenu, je poloha, tudíž je nutné porovnávat nemovitou věc ve stejné nebo alespoň v podobné lokalitě.<sup>32</sup>

Pro vypracování znaleckého odhadu musí znalec disponovat dostatečným množstvím nemovitých věcí k porovnání. Při shromáždění těchto reprezentantů je důležité brát v úvahu, v jaké míře si jsou porovnávané nemovitosti podobné a jejich odlišnosti následně promítnout do ceny. Nejvíce se k sobě svou podobností budou blížit byty o stejné dispozici a s podobnou podlahovou plochou. Mezi další faktory patří podlaží, ve kterém se byt nachází, technický stav bytu a celé budovy, vybavení bytu, parkovací možnosti, existence výtahu, garáže, sklepu, balkónu či lodžie apod.

Prvním krokem u metody přímého porovnání je vytvoření databáze nemovitých věcí. Nejčastěji se pro vytvoření databáze využívá inzerce realitních kanceláří, nicméně v tomto případě je nutné si uvědomit, že požadované ceny v inzerci jsou zpravidla vyšší, než ceny, které jsou nakonec dosaženy. Proto je nutné inzerci sledovat a upravovat ceny v databázi. Z pravidla totiž tyto ceny klesají do doby, než se neobjeví kupec, který je ochotný na danou cenu přistoupit. K tomu aby mohl odhadce bez omezení pracovat s těmito inzeráty, je vhodné, aby si zpracoval tzv. koeficient prodejnosti.

**Koeficient prodejnosti** vyjadřuje rozdíl mezi cenou inzerovanou a skutečně dosaženou. K jeho zjištění je nutné zjistit opravdovou (známou) prodejní cenu a tu srovnat s cenou požadovanou (časovou). Aby byl tento koeficient objektivní, tak je vhodné tento proces provést u co nejvíce nemovitostí a poté zpracovat aritmetický průměr. Výsledný koeficient bude odvozen od všech těchto respondentů a odhadce jej poté může bez problému používat. Použití je ovšem vhodné pouze na stejném trhu, ze kterého by koeficient prodejnosti vytvořen.

$$KP = \frac{COB}{CČ}$$

kde značí

*KP ... koeficient prodejnosti*

*COB ... cena prodejní nemovitosti*

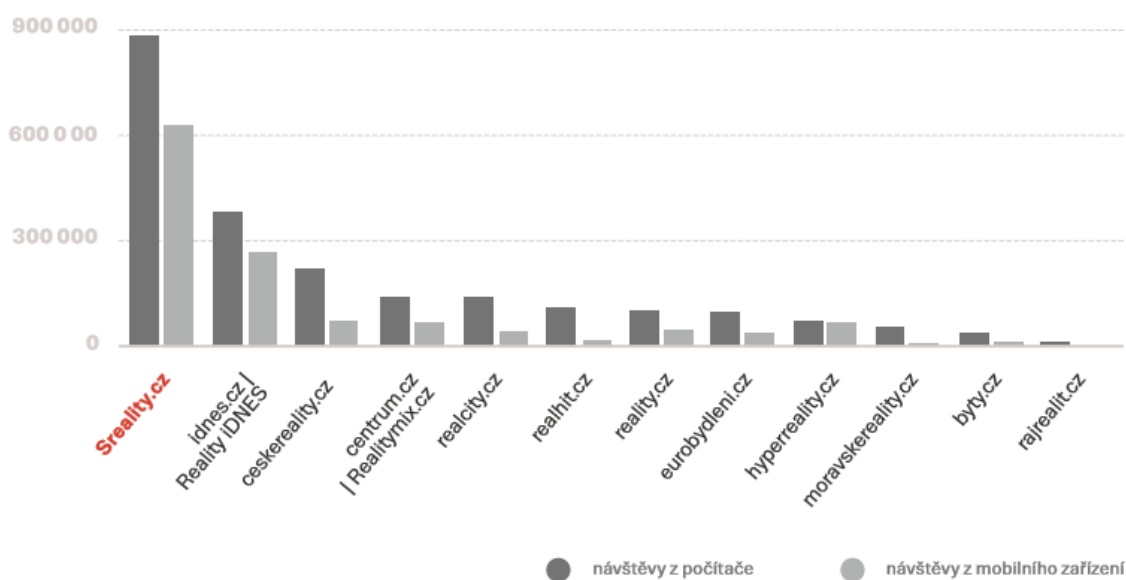
*CČ ... cena časová nemovitosti*<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s. r. o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s.336.

Jednou z možností pro zpracování databáze je využití inzerovaných nemovitostí k prodeji. Vzhledem k tomu, že sledovat nabídku jednotlivých realitních kanceláří by bylo poměrně náročné, nabízí se možnost využít pro tyto účely inzertní portály z internetu. Mezi nejčastěji používané patří portál Sreality.cz, který dominuje svou návštěvností. Kromě tohoto portálu byl k této diplomové práci využit i portál severomoravskereality.cz, který díky nižším nákladům na inzerci nabízel více pronájmu než první zmíněný portál. Kompletní přehled portálů, kde může odhadce čerpat podklady pro své databáze, se nachází v grafu č. 1 a v příložené tabulce.

### Počet reálných návštěvníků za srpen 2017



Graf č. 1 Přehled inzertních portálů v ČR

Zdroj: <https://napoveda.seznam.cz/cz/sreality/porovnani-konkurence-sreality/sreality.cz-srpen-2017>

<sup>33</sup> BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s. r. o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 331.

## Počet návštěvníků za srpen 2017

	RU z počítače	TTS/návštěvy z počítače	RU z mobilu	TTS/návštěvy z mobilu
sreality.cz	886 649	09:37	635 081	06:16
idnes.cz   Reality iDNES	382 199	08:26	276 746	05:12
ceskereality.cz	221 321	05:42	77 055	04:23
centrum.cz   Realtymix.cz	146 959	05:55	70 545	04:34
realcity.cz	144 364	01:50	48 862	02:24
realhit.cz	117 580	01:59	20 286	03:49
reality.cz	107 915	01:28	50 069	03:17
eurobydleni.cz	98 656	01:40	40 422	01:11
hyperreality.cz	70 329	04:13	70 081	04:00
moravskereality.cz	56 494	04:40	12 191	03:24
byty.cz	36 556	03:18	18 022	02:17
rajrealit.cz	7 921	02:24	NEUVEDENO	NEUVEDENO

### Legenda:

RU = Reální Uživatelé (RU)

Zdroj: NetMonitor, srpen 2017

TTS/návštěvy = Průměrně strávený čas na Návštěvu

Počet inzerátů a firem, vždy + 1 měsíc

### Tabulka 1 Detailní přehled inzertních portálů

Zdroj: <https://napoveda.seznam.cz/cz/sreality/porovnani-konkurence-sreality/sreality.cz-srpen-2017>

### 3.3.2 Výnosová metoda

S výnosovou metodou je úzce spjat i pojem výnosová hodnota. Ta přináší ryze podnikatelský a ekonomický pohled na nemovitost. Předpokládá se, že nemovitost bude na základě pronájmu generovat zisk. Protože se zde jedná o předpokládaný budoucí příjem, musí očekávané příjmy být diskontovány na současnou hodnotu, což představuje částku, kterou je třeba dnes uložit, aby bylo možno později předpokládaný výnos vyplatit.<sup>34</sup>

O výpočtu výnosové metody pojednává §32 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem je určována podle vzorce:

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

<sup>34</sup> BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s. r. o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 267.

kde CV je cena určená výnosovým způsobem v Kč,

N - roční nájemné v Kč za rok, upravené podle následujících odstavců,

p - míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 vyhlášky 441/2013 Sb.

Informace o určení nájemného a podlahové plochy se nachází v odstavcích 2-5 v §32 oceňovací vyhlášky č.441/2013 Sb.

*(2) Roční nájemné se určí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. Roční nájemné je součtem nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby v průběhu posledních dvanácti měsíců.*

*(3) Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle skutečného účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny a podobně, pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, a to pouze na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor. K jednotlivým pronajmutelným plochám v členění podle podlaží se uvede výše nájemného za m<sup>2</sup>.*

*(4) Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí.*

*(5) Roční nájemné za celou stavbu podle odstavce 2 se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno nebo pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5 % z ceny pozemku, určené podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 4 odst. 1. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 31 odst. 1. Přitom platí, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného podle odstavce 2.“*

## **4 POPIS LOKALITY**

### **4.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE**

Město Třinec leží na území historického Těšínského Slezska, v dnešním okrese Frýdek-Místek v Moravskoslezském kraji. Svou rozlohou zaujímá celkem 8535ha. První písemná zmínka o Třinci pochází z roku 1444, ale statut města získal až roku 1931. Třincem protéká řeka Olše, která částečně tvoří hranici s Polskem. Město má 13 městských částí, a to Lyžbice, Dolní Líštná, Horní Líštná, Kojkovice, Osůvky, Oldřichovice, Tyra, Guty, Nebory, Karpentná, Kanada, Staré Město a Konská.

### **4.2 KULTURA A OBČANSKÁ VYBAVENOST**

Třinec je městem s bohatou kulturní tradicí. Kultura je v městských částech zajišťována pomocí divadla, kina, muzea, galerie, knihovny a množství jiných kulturních zařízení. Během roku se ve městě pravidelně koná velký počet akcí, ať už hudebního, gastronomického nebo například sportovního charakteru. Turisté pak především v létě velmi často využívají turistických a cyklistických stezek přilehlých Beskyd. Ve městě se nachází také řada sportovních zařízení, stadionů, krytých bazénů a koupališť. Město má také svůj vlastní hokejový klub HC Oceláři Třinec, který se mezi fanoušky těší velké oblibě. Díky neustálému rozvoji jsou do sportovních aktivit vynakládány nemalé finanční prostředky a i v budoucnu se počítá s výstavbou nových sportovních zařízení.

Co se týká další občanské vybavenosti, ve městě se nachází množství mateřských, základních, středních škol a jedno gymnázium. Mimo jiné zde také nalezneme několik soukromých jazykových škol. Ze sociálních zařízení Třinec nabízí domovy pro seniory, azylové domy, denní stacionáře. Mezi chloubu města nepochybně patří i v republice známé nemocnice – Nemocnice Třinec a Nemocnice Podlesí.

### **4.3 PRŮMYSL**

Ve městě sídlí jeden z nejvýznamnějších českých výrobců ocelových válcovaných výrobků Třinecké železárny, které byly založeny již v roce 1839. Ročně vyrábí zhruba 2,5 milionu tun oceli, což je skoro polovina celkové roční produkce v celé České republice. Z celkového počtu obyvatel města, kterých ve městě žije celkem 35 760 lidí, v současné době

Třinecké železářny zaměstnávají okolo 7 tis. zaměstnanců a řadí se tak mezi největší zaměstnavatele v Moravskoslezském kraji. I přesto, že tento podnik přináší městu a občanům přísun finančních prostředků, bohužel má i svou stinnou stránku. Jelikož továrna znečišťuje ovzduší, lidé se postupně stěhují směrem ke slovenským hranicím a městské části jako například Staré Město, Kanská, Dolní Líštná či Osůvky, jež se nachází v její těsné blízkosti, jsou stále méně žádané.

## **4.4 DOPRAVA**

### **4.4.1 Silniční doprava**

Městem Třinec prochází důležitý dopravní tah, a to silnice č. I/11, která protíná městské části Nebory, Lyžbice a Karpentná. Tato mezinárodní cesta je důležitou spojnicí mezi Českou a Slovenskou republikou. Z hlediska funkce je silnice využívána kromě tranzitní přepravy také k přímé obsluze přilehlého okolí. V současné době je však její význam umocněn v závislosti na zprovoznění automobilky Hyundai Motors Company v nedalekých Nošovicích a požadavkem na kapacitní propojení s automobilkou KIA Motors na Slovensku.

### **4.4.2 Vlaková doprava**

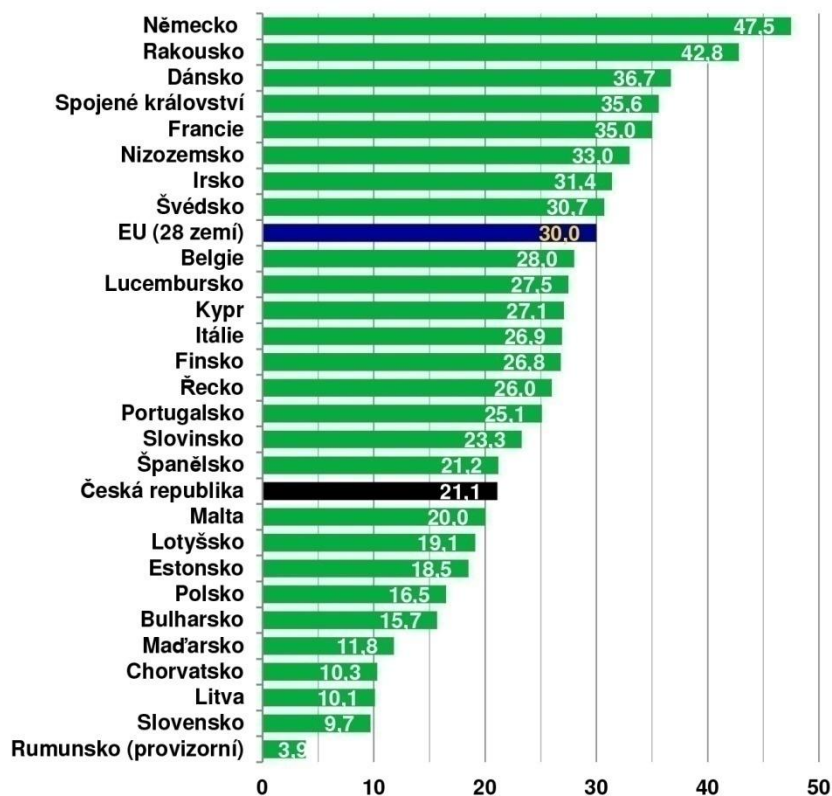
Co se vlakové dopravy týče, tak i zde hraje průmysl poměrně důležitou roli. Třinecké železářny, jakožto největší český výrobce kolejnic sídlí v těsné blízkosti Třineckého vlakového nádraží. Kromě transportu průmyslového zboží a surovin ať už z Třineckých železáren či automobilky Hyundai, zde ovšem pro veřejnost slouží vnitrostátní i mezistátní doprava. Pro větší komfort cestujících byla kromě hlavního nádraží pro třinecké občany nedávno vybudována i zastávka Třinec – centrum v městské části Třinec Lyžbice.

### **4.4.3 Městská hromadná doprava**

Městskou hromadnou dopravu zde tvoří autobusy, které jsou provozovány na 17 linkách. Vzhledem k rozlehlosti města a nízkému počtu obyvatel prozatím trolejbusová či tramvajová doprava nepřipadá v úvahu.

## 5 ANALÝZA TRHU S BYTY

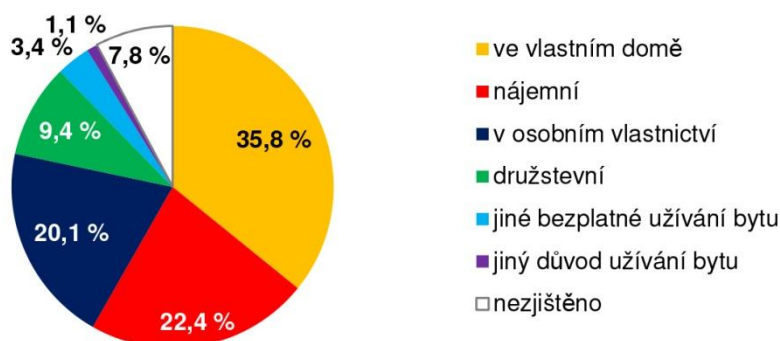
I přesto, že v západních zemích Evropy je velmi oblíbené nájemní bydlení, tak v Česku platí pravý opak. Lidově řečeno „v nájmu“ žije pouze každý pátý Čech, většina upřednostňuje bydlení v bytě v osobním nebo družstevním vlastnictví.



Graf č. 2 Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech (%) Zdroj: Eurostat, Životní podmínky (SILC) 2014.

### 5.1 ANALÝZA TRHU V ČESKÉ REPUBLICE

Podle výsledků sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 zahrnoval bytový fond České Republiky celkem 4 756 572 bytů, z toho bylo 4 104 635 obydlých bytů, z nichž 43,7 % v rodinných domech a 55,0 % v bytových domech. Z pohledu užívání obydlých bytů bylo 55,9 % obydleno jejich vlastníky či vlastníky domů, 22,4 % užívali nájemníci. Byty družstevní, které jsou svým charakterem podobné bydlení vlastnickému, užívané domácnostmi členů družstev, představovaly k datu sčítání 9,4 % z obydlých bytů v České Republice. Dalších 3,4 % obydlých bytů bylo užíváno např. blízkými osobami vlastníků.



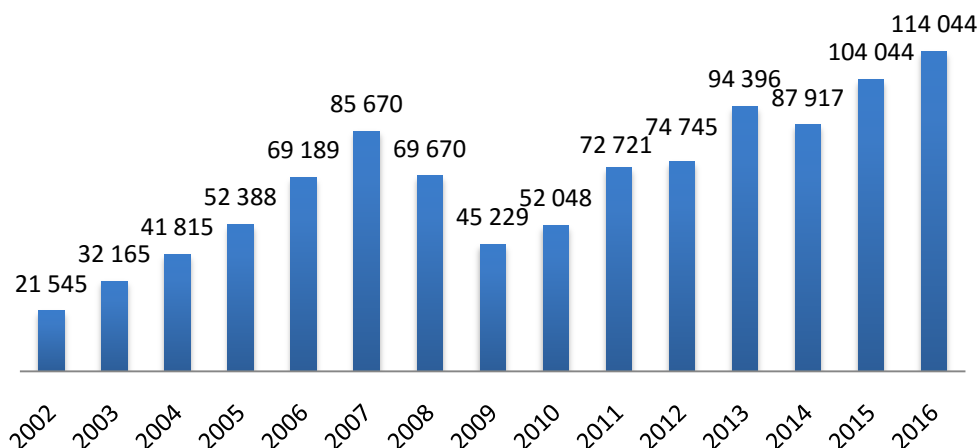
Graf č. 3 Obydlené byty podle právního důvodu užívání v ČR celkem

Zdroj: ČSÚ, Výpočty MMR

Údaje, vyplývající z tabulky potvrzuje i poměr nabízených bytů k prodeji na serveru srealty.cz. V rámci celé České Republiky je v současné době v nabídce na tomto serveru celkem 17 084 bytů. Z těchto bytů je 84,3% (14 398 bytů) v osobním vlastnictví a zbylých 15,7% (2 686 bytů) je družstevních.

I přesto, že se na základě těchto údajů zdají družstevní byty jako vzácný statek, tak nebývají tak žádané jako byty v osobním vlastnictví. Jeden z důvodů proč Češi volí raději byty v osobním vlastnictví je například možnost financování hypotečním úvěrem, který vychází výhodněji než ostatní typy úvěrů používané k financování družstevního bytů. Z grafu č. 2 vyplývá, že počet uzavřených hypotečních úvěrů neustále roste, což potvrzuje fakt, že se investování do vlastního bydlení pomocí hypotéky těší stále větší oblibě.

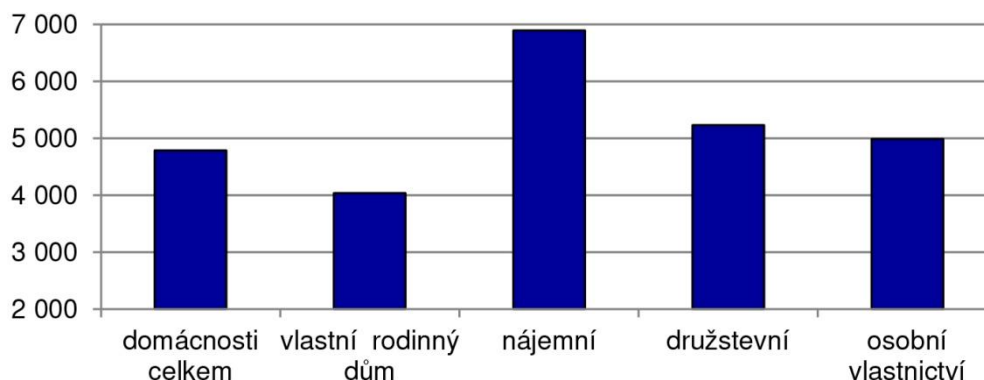
### Počet sjednaných hypotečních úvěrů v letech 2002-2016



Graf č. 4 Počet sjednaných hypotečních úvěrů v letech 2002-2016

Zdroj: Hypoteční banky (MMR.cz), vlastní zpracování

Další důvod mohou představovat i vyšší měsíční náklady spojené s užíváním družstevního bytu. Jak vyplývá z grafu č. 3, který je zpracován Českým statistickým úřadem, tak družstevníci zaplatí měsíčně o něco více.



Graf č. 5 Výdaje na bydlení za domácnost a měsíc podle právního důvodu užívání bytu v roce 2015 (v Kč) Zdroj: ČSÚ, SRÚ

## 5.2 ANALÝZA TRHU V TŘINCI

Jelikož se práce zabývá oceňováním bytů na třinecku, je důležité se seznámit s místním trhem. Následující kapitola popisuje rozdělení městských částí a oblíbené lokality. Dále popisuje, v kterých lokalitách se nachází bytové domy, a jakého jsou typu. Vzhledem k tomu, že nebyl o třineckém bytovém fondu vytvořen žádný statistický přehled, jaký vypracoval ČSÚ pro celou ČR na základě sčítání lidu, tak nejsou informace v této pasáži tak detailní. Nicméně na rozdíl od celorepublikové analýzy zde bude detailněji prozkoumána aktuální nabídka bytů k prodeji a k pronájmu.

### 5.2.1 Lokality

Z třinácti městských částí se nachází bytové domy pouze v sedmi. V Karpentné se nachází čtyři bytové domy ve vlastnictví nájemní společnosti CPI Byty, v Tyře a Oldřichovicích jsou bytové domy s nájemními byty ve vlastnictví města Třinec. V Lyžbicích, Starém Městě, Dolní Líštné a Kanadě se nachází bytové domy v hojném počtu s různými formami vlastnictví.



Obrázek 1 Městské části Třince

Zdroj: [www.trinecko.cz/mesto/img/části\\_Třince.jpg](http://www.trinecko.cz/mesto/img/části_Třince.jpg)

Mezi nejstarší městské části patří Staré Město a Třinec Kanada, nacházejí se zde většinou cihlové bytové domy s velice prostornými byty. Velkou část z těchto bytových domů vlastní město Třinec, které je poskytuje svým občanům k pronájmu. I přesto, že se zřídka objeví byty k prodeji i z těchto lokalit, tak o ně místní nejeví příliš velký zájem. Pravděpodobnou příčinou může být těsná blízkost Třineckých železáren, či stáří domů, které většinou vyžadují investice do rekonstrukcí.

Mezi mladší městské části patří Třinec – Dolní Líštná a Třinec Lyžbice. V Dolní Líštné se bytové domy vyskytují pouze na sídlišti zvaném Třinec Sosna. Sice se zde nachází Nemocnice Třinec, ale jinak je tato městská část od ostatní občanské vybavenosti téměř odříznuta. Jako dělicí čára od centra města zde figuruje řeka Olše a železniční trať. Vzhledem k tomu, že jediný most přes řeku pro silniční dopravu se nachází ve Starém Městě, je dopravní dostupnost do ostatních městských částí pro občany Dolní Líštné složitá. Možná i proto není tato lokalita tolik žádaná jako například Lyžbice. V Lyžbicích se nachází největší počet bytových domů z celého města. Jedná se domy, které stejně jako v Dolní Líštné byly postaveny v 60. a 70. letech minulého století. Domy mají byty podobným typovým uspořádáním a jsou většinou postaveny z panelových konstrukcí. Kromě hojného počtu

bytových domů se zde nachází veškerá občanská vybavenost zahrnující školy, obchodní centra, sportovní či kulturní zařízení. Poptávka po bydlení je zde velmi vysoká a kupující si v této lokalitě neváhají za byty připlatit. Zájemci o bydlení v této lokalitě mají na výběr z družstevních bytů, bytů v osobním vlastnictví, ale i nájemních bytů.

### **5.2.2 Družstevní byty a byty v osobním vlastnictví**

Co platí v celé republice, nemusí platit na místním trhu. A město Třinec je tím důkazem. I přesto, že na většině území převažuje nabídka bytů v osobním vlastnictví, v Třinci je situace zcela jiná. Díky nedávné privatizaci městských bytů vzniklo velké množství družstev, a proto bývá nabídka družstevních bytů větší než nabídka bytů v osobním vlastnictví.

Aktuální nabídka na největším realitním serveru sreality.cz je v současné době velmi chabá. V letech 2012 - 2015 bylo v nabídce bytů stabilně přibližně 80-100 bytů na prodej. Nicméně je během posledních dvou let zájem o třinecké byty velmi vysoký a nabídka se pohybuje na sreality.cz kolem pouhých 15 - 20 bytů. Tato situace samozřejmě způsobila prudký nárůst ceny.

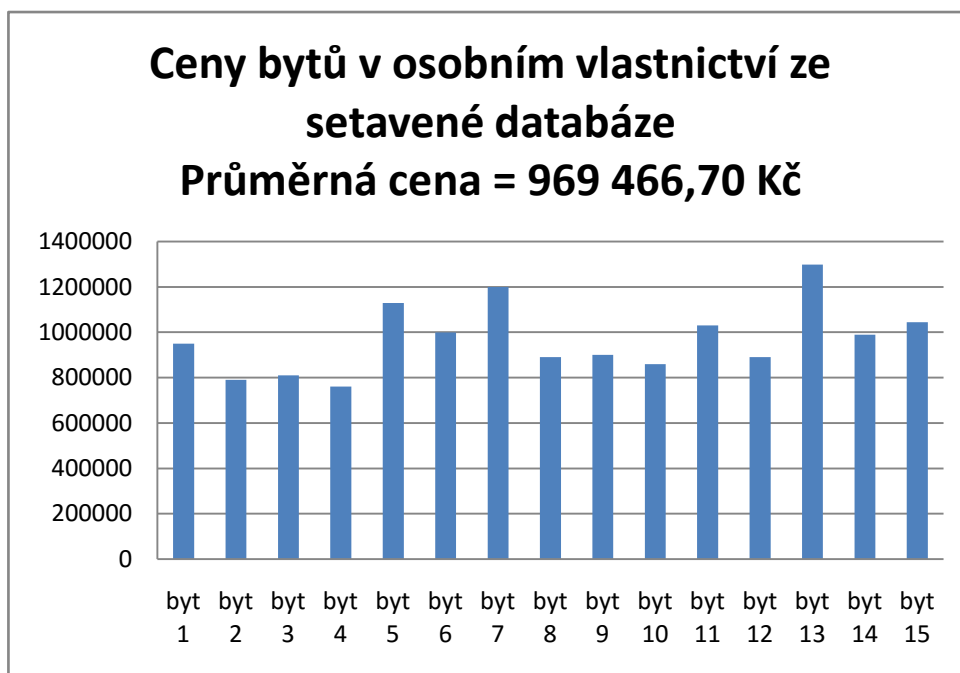
### **5.2.3 Dispoziční řešení bytů v Třinci**

Vzhledem k tomu, že většina bytových domů na třinecku byla postavena do sedmdesátých let 20. století, tak převažují dispozice typu 0+1, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1. Modernější dispozice typu 1+kk, 2+kk, 3+kk, 4+kk se zde naházejí pouze zřídka a to jen díky rekonstrukce původních bytů nebo díky výstavbě nových bytových domů.

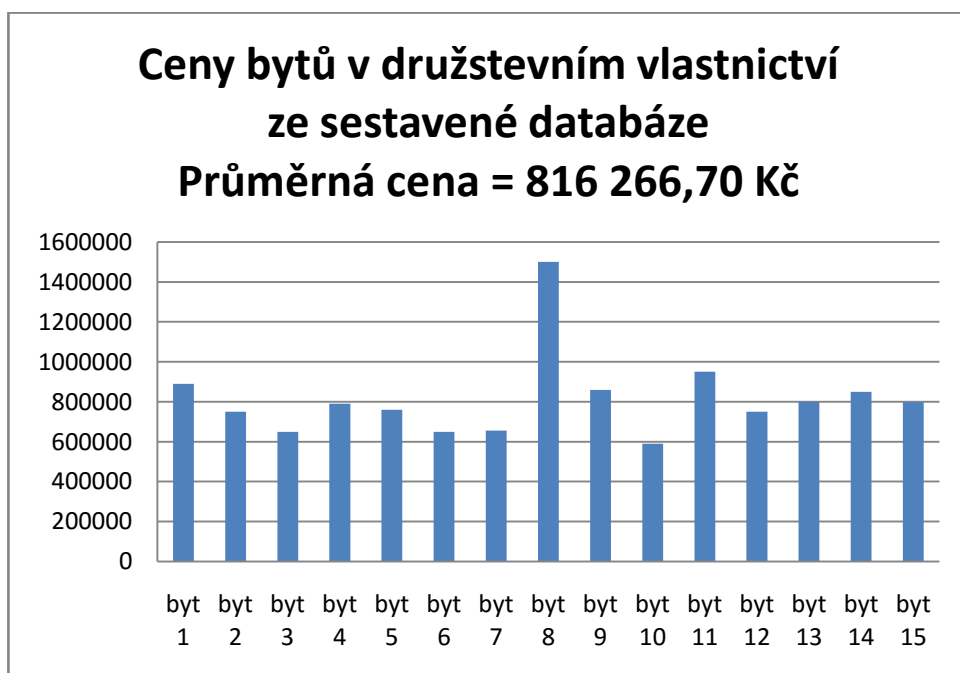
Pro účely této práce bylo důležité sestavit kvalitní databázi, která může vyházet pouze z dobré nabídky bytů. Na základě dlouhodobého průzkumu nabídky inzertních serverů lze konstatovat, že největší zastoupení z třineckých bytů na prodej mají byty 2+1. Druhá největší nabídka spadá do kategorie 3+1. Byty o dispozici 2+1 většinou pokryjí přibližně 40-60 % nabídky. Přesný poměr nelze dlouhodobě určit, jelikož je v současné době třinecký realitní trh tak napjatý, že se byty prodávají velmi rychle a nabídka se na inzertních portálech denně mění.

## 5.2.4 Aktuální nabídka bytů 2+1 v Třinci

Pro zpracování přímého porovnání je nutné vycházet z aktuální nabídky bytů. Ta je zpracována do databáze a rozdělena na byty družstevní a byty v osobním vlastnictví. Jelikož je nabídka z důvodu vysoké poptávky poměrně chabá, bylo nutné tuto databázi bytů shromažďovat téměř rok. V grafech níže, lze vidět ceny bytů, za které jsou nabízeny na inzertních portálech.



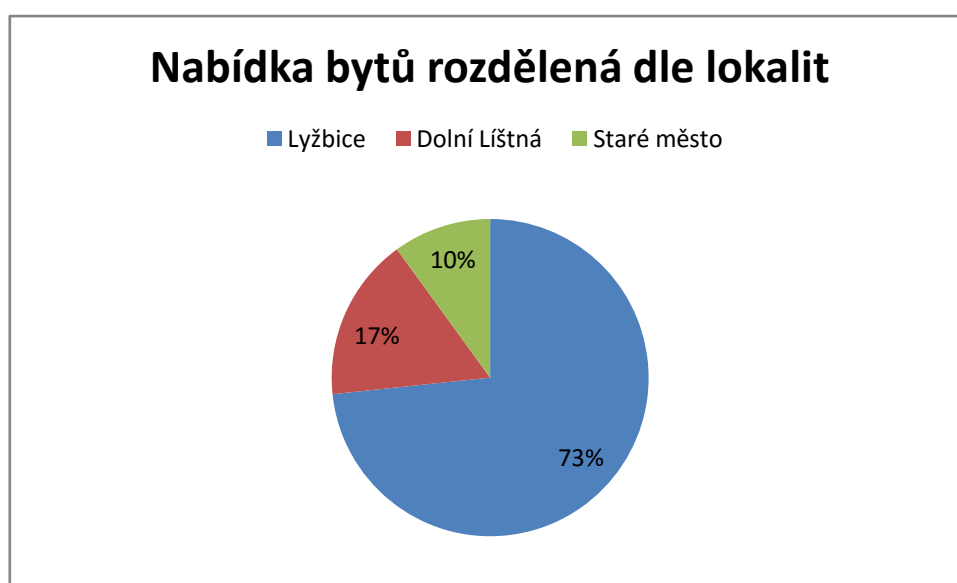
Graf č. 6 Ceny bytů v osobním vlastnictví ze sestavené databáze (vlastní zpracování)



Graf č. 7 Ceny bytů v družstevním vlastnictví ze sestavené databáze (vlastní zpracování)

Na základě těchto grafů lze vidět, že nabídka bytů v osobním vlastnictví se pohybuje v rozmezí 760 000 – 1 299 000 Kč a byty v družstevním vlastnictví 590 000 – 950 000 Kč. Jeden z družstevních bytů je nabízen za částku 1 500 000 Kč. Nicméně už nyní podle grafu lze očekávat, že by jej Grubbsův test pravděpodobně vyřadil. Navíc je byt v nabídce již déle než rok, proto lze předpokládat, že je zde cena nastavena příliš vysoko. Z tohoto důvodu se už s tímto bytem v práci dále nepočítá.

Většina bytů z této databáze se nachází v Lyžbicích, což je nejlukrativnější a nejžádanější oblast. A proto budou byty z této oblasti lehce zvýhodněny pomocí koeficientů polohy.



*Graf č. 8 Nabídka bytů rozdělená dle lokalit (vlastní zpracování)*

## **6 POPIS VYBRANÉHO BYTU K OCENĚNÍ**

Z důvodu aplikace zmíněných metod oceňování je zapotřebí zvolit si ideální předmět k ocenění. K tomuto účelu byl vybrán byt o dispozici 2+1 v lokalitě Třinec Lyžbice. Tento byt byl v roce 2016 převeden do osobního vlastnictví. Až do tohoto roku byl majetkem Stavebního bytového družstva a současný majitel vlastnil pouze družstevní podíl, který ho opravňoval k nájmu tohoto bytu. Na základě ocenění bytu, jež je v této práci vypracováno, může majitel tohoto bytu zhodnotit, zdali s převodem bytu do osobního vlastnictví učinil dobrý krok či nikoliv.

### **6.1 PODKLADY KE ZPRACOVÁNÍ ODHADU CENY**

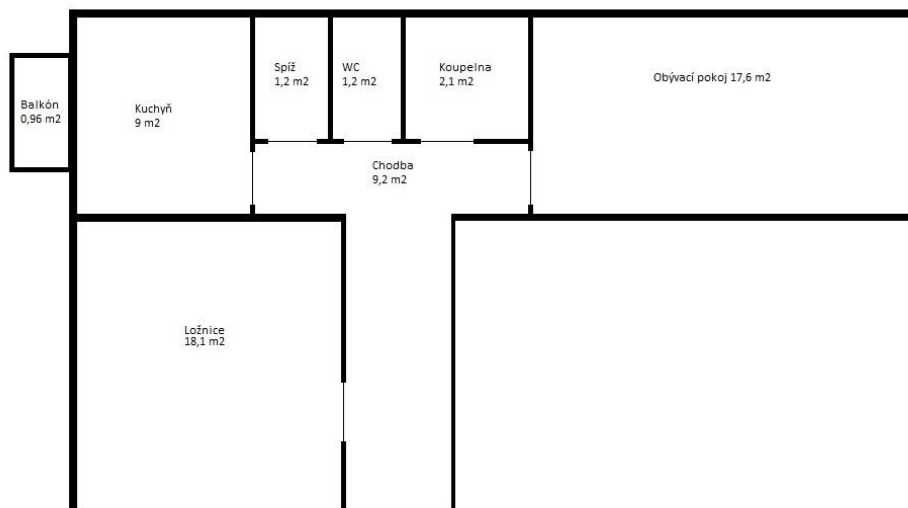
#### **6.1.1 Informace o jednotce, stavbě a pozemcích podle katastru nemovitostí**

Podle nahlížení do katastru nemovitostí (server [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)) ze dne 5. 9. 2017 je oceňovaná jednotka č. 480/4 vymezená podle zákona o vlastnictví bytů, se způsobem využití – byt. Jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 10834 pro k.ú. Lyžbice, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Třinec. Jako vlastník je uveden: Karchová Marie.

K jednotce náleží podíl 6184/147087 na společných částech budovy č.pop. 479, 480 (list vlastnictví č. 8120) a na pozemcích parc.č. 2205 a 2206 (list vlastnictví č. 8120), vše k.ú. Lyžbice.

Informace ze serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (informativní výpisy) a výřez z katastrální mapy tvoří přílohy této diplomové práce.

Na základě místního šetření byla prohlédnuta oceňovaná jednotka, budova, v níž se jednotka nachází a její nejbližší okolí. Dále byly zhotoveny fotografie a proběhlo zaměření místností, díky kterému bylo vypracováno podrobné schéma bytu, viz obr č. 2.



Obrázek 2 Schéma bytu (vlastní zpracování)

## 6.2 SITUACE OCEŇOVANÉHO BYTU

Oceňovaná jednotka je umístěna v 2. nadzemním podlaží budovy v ulici Boženy Němcové, č. pop. 479, 480, Třinec Lyžbice.

Budova č.pop. 479, 480 k.ú. Lyžbice je v katastru nemovitostí evidována se způsobem využití bytový dům.

Pozemky parc.č. 2205 a 2206 k.ú. Lyžbice o celkové výměře 461 m<sup>2</sup> jsou v katastru nemovitostí evidovány v druhu pozemcích zastavěná plocha a nádvoří a k datu ocenění jsou v celém rozsahu zastavěny výše uvedenou budovou.

### 6.2.1 Základní popis města

Název obce:	Třinec
Typ obce:	Město
Počet obyvatel dle MLO 2015:	35 760
Územní plán:	Ano, platný a účinný

### 6.2.2 Základní popis městské části

Název městské části:	Lyžbice
Obchody:	V místě

Školy:	Mateřské, základní, gymnázium, obchodní
Poštovní úřad:	Při ulici Náměstí TGM, 1 000 m
Obecní úřad:	Městský úřad Třinec
Stavební úřad:	Městský úřad Třinec
Kulturní zařízení:	Divadlo, kino
Sportovní zařízení:	V místě
Životní prostředí:	Výborné, žádaná lokalita
Inženýrské sítě:	Voda, kanalizace, elektřina, plyn

### 6.2.3 Umístění budovy, v níž se oceňovaný byt nachází

Poloha k centru:	Centrum obce
Vzdálenost k nádraží ČD:	Cca 1 000 m
Vzdálenost k autobusovému nádraží:	Cca 2 500 m
Vzdálenost k zastávce MHD:	Cca 100 m
Dopravní podmínky:	Dobré
Konfigurace terénu:	Rovina
Převládající zástavba:	Panelové bytové domy (samostatně stojící)
Přístup a příjezd:	Po městské komunikaci se zpevněným povrchem
Parkovací možnosti:	Dobré
Obyvatelstvo v okolí:	Bezkonfliktní
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované věci nemovitě:	Voda, kanalizace, elektřina, plyn

### 6.2.4 Možnost napojení na inženýrské sítě

Vodovod:	Přípojka z veřejného vodovodu z ulice
Kanalizace:	Přípojka do veřejné kanalizační sítě z ulice
Elektrická síť:	Zemní kabel 230/400 V z ulice, příkon dostatečný
Plyn:	Ano
Dálkové vytápění:	Ano

### 6.2.5 Popis budovy, v níž se oceňovaný byt nachází

Typ stavby:	Panelový bytový dům
Společné části domu:	Kolárna

Příslušenství domu:	Venkovní úpravy
Stáří stavby:	61 let
Stavebně technický stav domu:	Dobrý, rekonstrukce střechy 2013, výměna oken 2010

Budova má obdélníkový půdorys, 1 podzemní podlaží, 4 nadzemní podlaží a plochou střechu. V domě jsou dva vchody a v každém z nich je 12 bytů (celkem tedy 24 bytů), přičemž v podzemním podlaží se nacházejí sklepní kóje náležící k jednotlivým bytům a dvě kolárny, v 1 NP až 4 NP jsou situovány 3 byty v každém vchodu. Budova č.p.p. 479, 480 k.ú. Lyžbice je bytovým domem.

### 6.2.6 Popis oceňovaného bytu

Typ bytu:	2+1
Umístění bytu v domě (podlaží):	2. NP
Orientace obytných místností ke světovým stranám:	SV a JZ
Základní příslušenství bytu:	Koupelna a WC
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem:	Sklepní kóje, balkón
Vytápění:	Dálkový horkovod
Stáří bytu:	61 let
Stavebně technický stav bytu:	Dobrý

### 6.2.7 Dispoziční řešení

Vstup do bytu je ze společné chodby. Byt sestává ze dvou pokojů, kuchyně, koupelny, WC a komory. Na balkón je umožněn vstup z kuchyně. Do jednotlivých místností se vchází z chodby v bytu. Žádná místnost není průchozí.

### 6.2.8 Konstrukční řešení

Základy: Betonové pasy

Svislé konstrukce: monolitické, železobetonové

Stropy: monolitické, železobetonové

Krov, střecha: plochá, železobetonová konstrukce

Krytiny střech: asfaltové pasy

Klempířské konstrukce: Pouze atiky – pozinkovaný plech

Úprava vnitřních povrchů: omítka

Úprava vnějších povrchů, vnější obklady: brizolit, bez zateplení

Vnitřní obklady: keramické

Schody: betonové

Dveře: dřevěné

Vrata: kovové prosklené

Okna: plastová

Povrchy podlah obytných místností: PVC, parkety

Povrchy podlah ostatních místností: keramická dlažba, betonová mazanina

Vytápění: dálkový horkovod

Elektroinstalace: v mědi

Bleskosvod: ano

Vnitřní vodovod: v plastu

Vnitřní kanalizace: ano, keramické svody

Vnitřní plynovod: ano, železné potrubí

Ohřev vody: karma

Vybavení kuchyní: kombinovaný sporák, kuchyňská linka, dřez

Vnitřní hygienická vybavení: WC, sprchový kout, umyvadlo

Výtahy: NE

### **6.2.9 Rozměry místností**

Ložnice: 18,1 m<sup>2</sup> (4,02\*4,5)

Obývací pokoj: 17,6 m<sup>2</sup> (5,87\*3)

Kuchyň: 9 m<sup>2</sup> (3\*3)

Chodba: 9,2 m<sup>2</sup>

Spiž: 1,2 m<sup>2</sup> (0,85\*1,4)

WC: 1,2 m<sup>2</sup> (0,85\*1,4)

Koupelna: 2,1 m<sup>2</sup> (1,5\*1,4)

Balkón: 0,96 m<sup>2</sup> (1,2\*0,8)

Sklepní kóje: 2,48 m<sup>2</sup> (2,48\*1)

Celková plocha bytu: 61,84 m<sup>2</sup>

Celková plocha (bez sklepních prostor a balkónu): 58,4 m<sup>2</sup>

## 7 OCEŇOVÁNÍ VYBRANÉHO BYTU

V této kapitole budou zpracovány zmíněné metody ocenění na základě teoretických postupů, které byly objasněny v kapitolách předchozích. Po vypracování těchto metod budou výsledky porovnány a zhodnoceny.

### 7.1 OCENĚNÍ BYTOVÉ JEDNOTKY DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

K ocenění vybrané bytové jednotky pro účely této práce poslouží metoda nákladová a porovnávací. Nevýhodou těchto metod stanovení ceny je fakt, že ani jedna metoda nedokáže zohlednit formu vlastnictví. Ať je oceňován byt v osobním vlastnictví nebo družstevní podíl s právem nájmu bytu, neexistuje koeficient či úprava, která by tuto skutečnost zohledňovala. Jediná příležitost na úpravu ceny se nabízí u indexu trhu, který má ve svém výpočtu možnost zohlednit tzv. vliv právních vztahů na prodejnost. Nicméně maximální ponížení hodnoty je zde -0,04. Což je velice málo. Na základě průzkumu zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky lze tedy konstatovat, že ocenění družstevního podílu za pomoci nákladové či porovnávací metody se zohledněním této skutečnosti do ceny je takřka nemožné.

Další možností, jak zjistit cenu družstevního podílu, se nabízí pomocí ocenění družstva, jakožto podniku. Nicméně zde by cena bytu záležela spíše na hospodaření družstva než podlahové ploše, či lokalitě, ve které se bytová jednotka nachází.

#### 7.1.1 Výpočet cenových indexů

Prvním krokem oceňování dle cenového předpisu je výpočet indexu cenového porovnání. Jehož vzorec je následující:

$$I = I_T \times I_O \times I_P$$

*kde*

*I ... Index cenového porovnání*

*I<sub>T</sub> ... Index trhu*

*I<sub>O</sub> ... Index omezujících vlivů*

*I<sub>P</sub> ... Index polohy*

### Index trhu

Index trhu $I_T$ - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka je vyšší než nabídka	III.	0,01-0,06	0,04
2	Vlastnické vztahy	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	IV.	-0,02	-0,02
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. Věci	Bez vlivu	III.	0	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	Bez vlivu	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
<b>Součet znaků č. 1 až 5 = 0,00</b>			<b>Index <math>I_T</math> = 1,020</b>		

Tabulka 2 Index trhu

Index trhu byl vypočítán podle vzorce:

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$$

V tabulce se nenachází znaky P7 až P9, jelikož na základě podmínek uvedených v příloze to není nutné. Nicméně i kdyby došlo k jejich výpočtu, tak by byly všechny tři znaky rovny 1. Co se týče znaku P1, tak zde byla nastavena hodnota 0,04 z důvodu převyšující poptávky nad nabídkou v posledních letech. Tento problém je aktuální u všech druhů nemovitostí na třinecku. U znaku P2 je hodnota -0,02 z toho důvodu, že se oceňuje pozemek, který má spoustu spoluvlastnických podílů.

### Index polohy

Index polohy $I_P$ - příloha č. 3, tabulka č. 3					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00

2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Střed obce - centrum obce	I.	0,05	0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,00
7	Hromadná doprava	MHD - centrum obce	IV.	0,03	0,03
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	III.	0,04	0,04
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
<b>Součet znaků č. 2 až 11= 0,16</b>				<b>Index <math>I_P</math> =</b>	<b>1,160</b>

*Tabulka 3 Index polohy*

Vzorec pro výpočet indexu polohy:

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$$

Z hlediska polohy se předmět ocenění nachází ve velice lukrativní lokalitě, a proto vychází index polohy jako kladně navýšená hodnota.

#### *Index omezujících vlivů*

<b>Index omezujících vlivů pozemku <math>I_O</math> - příloha č. 3, tabulka č. 2</b>					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II	0	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranná pásma	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
<b>Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00</b>				<b>Index <math>I_O</math> =</b>	<b>1,000</b>

*Tabulka 4 Index omezujících vlivů*

Vzorec pro výpočet indexu omezujících vlivů:

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

Co se týče omezujících vlivů, tak je pozemek takřka bez omezení, proto vychází výsledná hodnota rovna 1,00

### 7.1.2 Ocenění pozemku

<b>Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění</b>			
Kraj			Moravskoslezský
Okres			Frýdek-Místek
Obec (městská část)			Třinec (Lyžbice)
Typ obce			Město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			35 760
Katastrální území			Lyžbice
Pozemek		p.č.	2205 a 2206
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m <sup>2</sup>	461
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Bytový dům
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky			Frýdek-Místek
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC <sub>V</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	988,00
<b>Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 3, § 4 odst. 1)</b>			
Hodnoty znaků pro obec, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce			
O1.....hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce			0,85
Nad 5000 obyvatel			
O2.....hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce			0,85
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu Da)			
O3.....hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce			1,00
Nevyjmenovaná obec 0 velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel			
O4.....hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci			1,00
Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn			
O5.....hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce			1,00
Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava			

O6.....hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci			1,00
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)			
Základní cena $ZC = ZCV \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$		Kč/m <sup>2</sup>	713,83
<b>Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)</b>			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	$I_T$	--	1,020
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	$I_O$	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství)	$I_P$	--	1,160
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	$I$	--	1,183
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	$ZCU$	Kč/m <sup>2</sup>	844,60
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m <sup>2</sup>	461
<b>Cena pozemku bez staveb</b>		<b>Kč</b>	<b>389 362,29</b>
<b>Výše spoluvlastnického podílu na pozemku</b>		<b>6184/147087</b>	<b>0,042043</b>
<b>Cena podílu na pozemku</b>		<b>Kč</b>	<b>16 370,01</b>

*Tabulka 5 Ocenění pozemku*

Cena pozemku je stanovena dle oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb. na částku **16 370,01 Kč**. Cena je vypočtena z výměry 19 m<sup>2</sup>, což odpovídá spoluvlastnickému podílu 6184/147087 na pozemcích parc. č. 2205 a 2206 v k. ú. Lyžbice.

### 7.1.3 Nákladová metoda

Budova - §10 a příloha č.8	Budova typu J	typ	K	CZ-CC2	112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m <sup>2</sup>		8 020,00
Započítatelná plocha		Pmj	m <sup>2</sup>		58,81
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K1			1,00
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K5			1,00
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	Ki			2,14
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT			1,02
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP			1,16
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§10 odst. 2)		Pp			1,1832

Koeficient vybavení stavby		K4		0,99
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K1 x K4 x K5 x Ki			16991,172
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K1 x K4 x K5 x Ki x pp			19709,75952
Rod odhadu				2017
Rok pořízení				1956
Stáří				61
Způsob výpočtu opotřebení				analyticky
Výchozí cena stavby bez pp				999 271,21 Kč
Odpočet opotřebení	34,80%	O		-347 746,38 Kč
<b>Cena po odpočtu opotřebení</b>				<b>651 524,83 Kč</b>
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp</b>		CN		<b>770 884,18 Kč</b>

Tabulka 6 Nákladová metoda

Nákladová metoda se většinou používá u nedokončených bytů. Nicméně u hotových bytů může posloužit například k zjištění ceny časové apod.

Při sestavení ceny dle nákladové metody byl vybrán typ budovy J, u kterého je základní cena 8 020 Kč. Poté byla upravena podlahová plocha podle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky. Následně byly zjištěny koeficienty  $K_1$ ,  $K_5$  a  $K_i$  z vyhlášky. Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu byl využit z předchozí kapitoly. Co se týče Koeficientu vybavení stavby, tak ten byl snížen na hodnotu 0,99 z důvodu chybějícího výtahu (více viz příloha č. 1: Koeficient vybavení stavby). Poté mohla být vypočtena ZCU nebo základní cena upravená. Z níž pomocí vynásobení podlahové plochy byla vypočtena cena výchozí. Dalším krokem byl výpočet opotřebení. Zde byla použita metoda analytická. Detail tohoto výpočtu se nachází v příloze č. 2: Analytická metoda výpočtu opotřebení. Opotřebení bylo stanoveno na 34,80%. Při tomto výpočtu bylo zjištěno, že vytápění a vnitřní plynovod jsou starší, než je jejich předpokládaná životnost. Nicméně na základě místního šetření lze potvrdit, že oba prvky zatím bez problému plní svůj účel. Po odečtení opotřebení z výchozí ceny byla zjištěna výsledná cena, kterou bylo ovšem nutné ještě vynásobit koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Na základě těchto několika kroků byla **nákladová cena** oceňované jednotky stanovena na **770 884,18 Kč**.

#### 7.1.4 Porovnávací metoda

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Obec	Třinec
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR	35 760
Okres	Frýdek-Místek
Kraj	Moravskoslezský

Katastrální území					Třinec
Pokud je obec rozdělena, oblast		příloha č. 2			Lyžbice
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1					
Základní cena		příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m <sup>2</sup>	12 256,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2					
Index konstrukce a vybavení I <sub>v</sub> - příloha č. 27, tabulka č. 2			I <sub>v</sub>		0,716
Základní cena upravená = ZC × I <sub>v</sub>			ZCU	Kč / m <sup>2</sup>	8 773,46
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3			I <sub>t</sub>		1,020
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3			I <sub>p</sub>		1,160
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m <sup>2</sup>	10 380,76
<b>Výměra bytu</b>	Délka	Šířka	Koef.		PP po krácení (m <sup>2</sup> )
Pokoj 1	4,02	4,50	1,00		18,09
Pokoj 2	5,87	3,00	1,00		17,61
Kuchyně	3,00	3,00	1,00		9,00
Předsíň	5,00	1,84	1,00		9,20
Koupelna	1,50	1,40	1,00		2,10
Spíž	0,85	1,40	1,00		1,19
WC	0,85	1,40	1,00		1,19
Balkón	0,80	1,20	0,17		0,16
Sklepní kóje	2,48	1,00	0,10		0,25
Výměra	celkem		m <sup>2</sup>		<b>58,79</b>
<b>Cena bytu</b>	vč. ev. Příslušenství		bez pozemku	<b>Kč</b>	<b>610 297,05</b>
<b>Cena bytu po přičtení podílu na pozemku.</b>				<b>Kč</b>	<b>626 667,06</b>

*Tabulka 7 Porovnávací metoda*

Porovnávací metoda vychází ze základní ceny uvedené v příloze č. 27, tabulka č. 1 oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb. Ta je stanovena pro město Třinec 12 256 Kč za jeden metr čtvereční podlahové plochy. Dalším krokem pro úpravu této ceny bylo stanovení indexu konstrukce a vybavení – viz tabulka č. 8. Zde se nabízela možnost propočtu i znaku  $V_{10}$ . Oceňovací vyhláška totiž zmiňuje, že pokud by byla v bytě provedena rekonstrukce z více než 60%, lze u výpočtu stáří použít počet let od rekonstrukce s přičtením 15 let. Nicméně po propočtu zmíněná rekonstrukce nepokrývá těchto 60% prvků a proto zůstává stáří 61 let. Tento věk se dosazuje do vzorce níže uvedeného.

$$s = 1 - 0,005 \times y,$$

kde

y.....stáří stavby v rocích (v případě oceňované jednotky 10 + 15 = 25),

1 a 0,005 .....konstanty

<b>Index konstrukce a vybavení</b>		<b>Iv</b>
V <sub>1</sub>	Budova - panelová, zateplená	0,000
V <sub>2</sub>	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,000
V <sub>3</sub>	Bez dopadu na cenu bytu	0,000
V <sub>4</sub>	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,000
V <sub>5</sub>	Ostatní světové strany - s výhledem	0,030
V <sub>6</sub>	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,000
V <sub>7</sub>	Standardní vybavení - balkon, sklepní kóje	0,000
V <sub>8</sub>	Ústřední vytápění	0,000
V <sub>9</sub>	Bez vlivu na cenu	0,000
V <sub>10</sub>	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,695
<b>Iv</b>	<b>Index konstrukce a vybavení</b>	<b>0,716</b>

*Tabulka 8 Index konstrukce a vybavení*

Výsledný Index konstrukce a vybavení byl vynásoben se základní cenou. Vznikla základní cena upravená. Ta byla následně vynásobena indexem trhu a polohy, jež byl použit i v minulých kapitolách. Výslednou cenu bylo zapotřebí ještě vynásobit upravenou podlahovou plochou. Na základě těchto výpočtu byla cena stanovena na částku 610 297,05 Kč. Ani zde se ovšem nesmí zapomenout přičíst společný podíl na pozemku. Výsledná cena zjištěná porovnávacím způsobem tedy činí **626 667,06 Kč**.

## **7.2 TRŽNÍ OCENĚNÍ BYTOVÉ JEDNOTKY**

Nejblíže k reálné ceně nemovitosti většinou bývá odhad provedený na základě tržního ocenění. V této kapitole, jsou vypracována tržní ocenění za pomoci hned dvou metod. Konkrétně se jedná o metodu přímého porovnání a výnosovou metodu. Obě metody spojuje fakt, že vychází z aktuálního stavu na trhu.

### **7.2.1 Metoda přímého porovnání**

U metody přímého porovnání je východiskem pro stanovení ceny databáze patnácti bytů v osobním vlastnictví a patnácti bytů ve vlastnictví družstevním. Do databáze bytů v osobní vlastnictví jsou zahrnuty i dva případy, kdy je byt momentálně ve vlastnictví družstevním, ale je zde možnost si nechat byt převést do osobního vlastnictví, což bankovním

institucím stačí k poskytnutí hypotečního úvěru, a proto u těchto bytů bývá větší pořizovací cena.

K výpočtu ceny za pomoci přímého porovnání slouží tabulka, jež se snaží co nejobektivněji porovnat byty z databáze s bytem, jež je předmětem ocenění. Konkrétně k tomuto účelu slouží koeficienty na úpravu ceny. V této práci byly použity následující koeficienty:

$K_{CR}$  – Koeficient redukce na pramen ceny

K1 – Lokalita

K2 – Užitná plocha

K3 – Technický stav - byt

K4 – Technický stav - dům

K5 – Příslušenství a vybavení bytu

K6 – Patro, na kterém se byt nachází

K7 – Existence výtahu

První zmíněný – koeficient redukce na pramen ceny, má za úkol upravit cenu, jež bývá v inzerátech na cenu, která je opravdu dosažena. Ideálním stavem by samozřejmě bylo mít v databázi pouze realizované prodeje, nicméně lidé i realitní kanceláře si z pravidla chtějí zanechat tuto informaci jako soukromou. Tudíž pro zjištění koeficientu redukce na pramen ceny byla oslovena realitní kancelář For You Reality s.r.o. Ta poskytla pro účely této práce náhled do své databáze bez detailních údajů o klientech a nemovitostech, aby bylo zachováno jejich soukromí. V databázi si realitní kancelář poctivě eviduje prvotní požadovanou cenu a zároveň také skutečnou realizovanou cenu. Díky této databázi vznikla tabulka č. 9, která vychází z patnácti prodejů bytů z Trínce a Českého Těšína. Koeficient redukce na pramen ceny je stanoven pomocí aritmetického průměru podílů dosažených (prodejních) a požadovaných (inzerovaných) cen.

Lokalita	Byty	Pokoje	Podlaží	Velikost	Stav	Požadovaná cena	Prodejní cena	Podíl požadované a prodejní ceny (v %)
Český Těšín Svibice	Družstevní	3+1	5	69m <sup>2</sup>	po rekonstrukci	839 000 Kč	839 000 Kč	100,00%
Český Těšín Hornická	Družstevní	1+1	3	40m <sup>2</sup>	po rekonstrukci	655 000 Kč	655 000 Kč	100,00%
Český Těšín Centrum	Osobní	3+1	2	89m <sup>2</sup>	po rekonstrukci	1 449 000 Kč	1 449 000 Kč	100,00%

Třinec Seifertova	Osobní	3+1	4	73m2	po rekonstrukci	1 290 000 Kč	1 200 000 Kč	93,02%
Český Těšín Ostravská	Družstevní	3+1	4	85m2	po rekonstrukci	850 000 Kč	800 000 Kč	94,12%
Třinec Staré město	Osobní	2+1	2	65m2	po rekonstrukci	880 000 Kč	850 000 Kč	96,59%
Třinec Lidická	Družstevní	1+kk	5	34m2	původní	510 000 Kč	460 000 Kč	90,20%
Třinec Lidická	Družstevní	1+kk	2	17m2	původní	310 000 Kč	310 000 Kč	100,00%
Třinec Dukelská	Družstevní	2+1	3	52m2	po rekonstrukci	749 000 Kč	749 000 Kč	100,00%
Český Těšín Centrum	Osobní	4+1	4	108m2	po rekonstrukci	1 100 000 Kč	1 050 000 Kč	95,45%
Český Těšín Bezručová	Osobní	3+1	3	93m2	po rekonstrukci	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč	100,00%
Třinec Centrum	Družstevní	2+1	2	51m2	původní	799 000 Kč	750 000 Kč	93,87%
Český Těšín ONV	Osobní	4+1	2	82m2	po rekonstrukci	1 690 000 Kč	1 690 000 Kč	100,00%
Český Těšín Centrum	Družstevní	2+kk	3	50m2	po rekonstrukci	670 000 Kč	640 000 Kč	95,52%
Třinec Beskydská	Družstevní	3+1	1	82m2	po rekonstrukci	1 380 000 Kč	1 380 000 Kč	100,00%
<b>Průměrný podíl požadované a skutečné prodejní ceny (v %)</b>								<b>97,25%</b>
<b>Odvozený koeficient redukce na pramen ceny</b>								<b>0,97</b>

*Tabulka 9 Výpočet koeficientu redukce na pramen ceny (vlastní zpracování)*

Co se týče ostatních koeficientů, tak hodnoty používané v tabulce přímého porovnání byly stanoveny na základě úvahy odhadce. Koeficient 1 má za úkol upravit cenu dle lokality. Konkrétně v těchto výpočtech se nachází 4 různé hodnoty, podle čtyřech různých lokalit. Oceňovaný byt se nachází v Třinci v Lyžbicích, proto byty, jež se nachází ve stejné lokalitě, mají tento koeficient roven 1,00. Zvýhodněná je lokalita Lyžbice – Terasa. Jedná se o tutéž městskou část, nicméně je ve vyšší nadmořské výšce, je více prosluněná, byty zde mají lepší výhled. Navíc se jedná přímo o centrum obce. Proto byl zde nastaven koeficient o výši 1,05. Další lokality jsou Třinec – Staré Město a Třinec - Dolní Líštná. Tyto lokality byly popsány v dřívějších kapitolách a ve výpočtech jsou poníženy koeficienty 0,95 a 0,92.

Koeficient K2 upravuje cenu porovnávaných objektů na základě jejich užité plochy. Zde je ovšem nutné brát v úvahu, že čím menší je podlahová plocha, tím dražší je jednotková cena za metr čtvereční. Proto má byt s menší podlahovou plochou koeficient větší než 1,00 a větší byty mají tento koeficient naopak menší než 1,00. Aby byl v udělování koeficientů systém, tak každé dva metry čtvereční, které se odchylovaly od oceňovaného bytu, znamenaly změnu koeficientu o 0,01.

Technický stav bytu (koeficient K3) má při porovnávání bytu poměrně velkou váhu. Kompletní rekonstrukce totiž vychází na částku v řádech statisíců. Na Třinecku se ceny bytů pohybují v podstatně nižší cenové úrovni než ve velkých městech, a proto má částka vydaná za rekonstrukci větší váhu u celkové hodnoty bytu. Jelikož je oceňovaný byt pouze po

částečné rekonstrukci, která byla provedena před deseti lety, je v rámci porovnávání svým technickým stavem blíže k bytům v původním stavu - k rekonstrukci. V práci byly použity koeficienty v rozmezí 0,95 (původní stav – k rekonstrukci) až 1,15 (po nadstandardní rekonstrukci).

Úpravu ceny porovnávaného bytu na základě technického stavu domu zohledňuje koeficient K4. Konkrétně byly u tohoto koeficientu použity hodnoty 0,97 u domu v původním stavu, 1,00 u domu po částečné revitalizaci a 1,03 u domu po kompletní revitalizaci.

Koeficient K5 upravuje cenu na základě příslušenství a vybavení bytu. Oceňovaný byt má 10 let starou kuchyňskou linku, sklepní kóji, balkón. Takže byty, které něco z toho nemají, popřípadě mají např. místo balkónu zasklenou lodžii mají u tohoto koeficientu zvolenou jinou hodnotu. Mimo zmíněné věci zde byly zohledněny i vestavné spotřebiče, skříně, a další vybavení, jež by při prodeji v bytě zůstalo dalšímu majiteli. Koeficienty byly ve výpočtech použity v rozmezí 0,97 – 1,07.

V jakém patře se byt nachází, zohledňuje koeficient K6. Z pravidla nejmenší zájem je o byty v přízemí. Těmto bytům byl přiřazen koeficient 0,95. Dále se v databázi vyskytují i byty v nejvyšším podlaží. U těchto bývá riziko zatékání ze střechy, a proto mají koeficient 0,97. Mezi nejžádanější byty patří ty, které jsou umístěny v 2.NP. V tomto podlaží se nachází i oceňovaný byt. Proto je u bytů v 2.NP nastaven koeficient 1,00. U bytů ve třetím až předposledním nadzemním podlaží je koeficient 0,98.

Poslední koeficient se posuzuje existencí výtahu. U bytů v přízemí a v 2.NP nemá výtah téměř žádný smysl, proto je u nich ve všech případech koeficient 1,00. Nicméně u dalších pater význam rozhodně má. U 3.NP je ve výpočtech snížena hodnota koeficientu na 0,98 a s každým přibývajícím patrem se hodnota snižuje o dalších 0,02.

Jelikož byty mají různě velkou podlahovou plochu, tak se v tabulkách počítá s jednotkovou cenou za jeden metr čtvereční. V tabulkách č. 10 a 11 se nachází ocenění bytu v osobním vlastnictví metodou přímého porovnání.

Přímé porovnání - část 1				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Jiné
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Třinec Lyžbice, ul. Bož. Němcové</i>	<i>2+1</i>	<i>58,00</i>	<i>částečná rekonstrukce, částečně revitalizovaný dům, balkon, sklepní kóje, komora. 2.NP bez výtahu</i>
1	Třinec Dolní Lištná, ul. Sosnová	2+1	44,00	po nové nadstandardní rekonstrukci, částečně revitalizovaný dům, kuch. linka na míru se spotřebiči, 5.NP/6 s výtahem
2	Třinec Lyžbice, ul. Palackého	2+1	52,00	původní stav - k rekonstrukci, částečně revitalizovaný dům, nová kuch. linka, 1.NP bez výtahu
3	Třinec Lyžbice - Terasa, ul. Dukelská	2+1	51,00	původní stav - k rekonstrukci, revitalizovaný dům, bez vybavení, 5.NP/5.NP, bez výtahu
4	Třinec Dolní Lištná, ul. Habrova	2+1	44,00	standardní rekonstrukce, revitalizovaný dům, standardní vybavení, 5. NP/6 s výtahem
5	Třinec Lyžbice, ul. Palackého	2+1	54,00	po standardní rekonstrukci, částečně revitalizovaný dům, nová kuch. linka, 2.NP bez výtahu
6	Třinec Lyžbice - terasa, ul. Kpt. Nálepky	2+1	56,00	původní stav - k rekonstrukci, balkon, 2. NP s výtahem
7	Třinec Lyžbice - Terasa, ul. Koperníkova	2+1	56,00	po standardní rekonstrukci, revitalizovaný dům, nová kuch. linka s vest. spotřebiči, sklepní kóje, 4.NP/6.NP s výtahem
8	Třinec Lyžbice, ul. Bož. Němcové	2+1	57,00	částečná rekonstrukce, částečně revitalizovaný dům, balkon, sklepní kóje, komora. 1.NP bez výtahu
9	Třinec Lyžbice - Terasa, ul. Seifertova	3+1	66,00	původní stav k rekonstrukci, revitalizovaný dům, zasklená lodžie, 3. NP/4.NP bez výtahu
10	Třinec Lyžbice, ul. Palackého	2+1	55,00	částečná rekonstrukce, nové vybavení - sprchový kout, dveře, balkon, 3. NP/4.NP, bez výtahu
11	Třinec Lyžbice - Terasa, ul. Slezská	2+1	53,00	původní stav k rekonstrukci, částečně revitalizovaný dům, dva balkony, 4.NP/6.NP s výtahem
12	Třinec Lyžbice - Terasa, ul. Dukelská	2+1	52,00	po částečné rekonstrukci, revitalizovaný dům, standardní vybavení, 4.NP/7.NP s výtahem
13	Třinec Lyžbice - Terasa, ul. Dukelská	2+1	53,00	po nadstandardní rekonstrukci, balkon, sklepní kóje, obložkové zárubně, vestavné spotřebiče a skříně, 2.NP/4.NP bez výtahu
14	Třinec Lyžbice - Terasa, ul. Koperníkova	2+1	53,00	původní, udržovaný stav, dům po kompletní revitalizaci, lodžie, 4.NP/7.NP s výtahem
15	Třinec Lyžbice, ul. Palackého	2+1	50,00	standardní rekonstrukce, částečně revitalizovaný dům, balkon, vestavné spotřebiče, 3. NP/6.NP, s výtahem

Tabulka 10 Přímé porovnání bytu v osobním vlastnictví - první část (vlastní zpracování)

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K <sub>CR</sub>	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>									K1 × ... × K7
1	950 000	21 591	0,97	20 943	0,92	1,07	1,15	1,00	1,05	0,98	1,00	1,16	17 979
2	790 000	15 192	0,97	14 737	1,00	1,03	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	0,93	15 853
3	810 000	15 882	0,97	15 406	1,05	1,03	0,95	1,03	0,97	0,97	0,94	0,94	16 460
4	760 000	17 273	0,97	16 755	0,92	1,07	1,08	1,03	1,00	0,98	1,00	1,07	15 613
5	1 129 000	20 907	0,97	20 280	1,00	1,02	1,10	1,00	1,01	1,00	1,00	1,13	17 896
6	999 000	17 839	0,97	17 304	1,05	1,01	0,95	0,97	0,98	1,00	1,00	0,96	18 068
7	1 200 000	21 429	0,97	20 786	1,05	1,01	1,08	1,03	1,04	0,98	1,00	1,20	17 288
8	890 000	15 614	0,97	15 146	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	0,95	1,00	0,96	15 785
9	900 000	13 636	0,97	13 227	1,05	0,96	0,95	1,03	1,00	0,98	0,97	0,94	14 108
10	860 000	15 636	0,97	15 167	1,00	1,01	1,00	0,97	1,03	0,98	0,97	0,96	15 812
11	1 030 000	19 434	0,97	18 851	1,05	1,02	0,95	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	18 906
12	890 000	17 115	0,97	16 602	1,05	1,03	1,00	1,03	0,99	0,98	1,00	1,08	15 361
13	1 299 000	24 509	0,97	23 774	1,05	1,02	1,15	0,97	1,07	1,00	1,00	1,28	18 598
14	990 000	18 679	0,97	18 119	1,05	1,02	0,97	1,03	0,99	0,98	1,00	1,04	17 453
15	1 045 000	20 900	0,97	20 273	1,00	1,04	1,08	1,00	1,02	0,98	1,00	1,12	18 057
Celkem průměr												Kč/m <sup>2</sup>	16 882
Minimum												Kč/m <sup>2</sup>	14 108
Maximum												Kč/m <sup>2</sup>	18 906
Směrodatná výběrová odchylka											S	1 408	
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	15 474	
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	18 290	
Variační koeficient													0,0834

$K_{CR}$	Koeficient redukce na pramen ceny	
K1	Koeficient úpravy na	Lokalitu
K2	Koeficient úpravy na	užitnou plochu
K3	Koeficient úpravy na	technický stav – byt
K4	Koeficient úpravy na	technický stav – dům
K5	Koeficient úpravy na	příslušenství + vybavení
K6	Koeficient úpravy na	Patro
K7	Koeficient úpravy na	Výtah
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$ , u inzerce 0,97		
$IO$	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$ 1,05
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00		
<b>ODBORNÝ ODHAD CENY ZA 1 m<sup>2</sup></b>		16 882,33
CENA ZA BYTOVOU JEDNOTKU		979 174,99
<b>ODBORNÝ ODHAD CENY BYTU</b>		<b>980 000 Kč</b>

Tabulka 11 Přímé porovnání bytů v osobním vlastnictví - druhá část (vlastní zpracování)

I přesto, že byly jednotkové ceny upraveny pomocí koeficientů, může nastat situace, kdy bude některá z cen mít příliš nízkou nebo příliš vysokou hodnotu v porovnání s ostatními cenami. Pro tento případ byl zpracován tzv. Grubbsův test, který by na případné extrémní hodnoty upozornil.

<b>Grubbsův test: bytů v osobním vlastnictví</b>		
	<b>Ceny</b>	<b>Dotto seřazené MIN – MAX</b>
1	17 979	14 108,00
2	15 853	15 361,00
3	16 460	15 613,00
4	15 613	15 785,00
5	17 896	15 812,00
6	18 068	15 853,00
7	17 288	16 460,00
8	15 785	17 288,00
9	14 108	17 453,00
10	15 812	17 896,00
11	18 906	17 979,00
12	15 361	18 057,00
13	18 598	18 068,00
14	17 453	18 598,00
15	18 057	18 906,00

<b>Číselné charakteristiky</b>	<b>Průměr</b>	<b>16 882,47</b>
	<b>S</b>	<b>1 408,01</b>
	<b>x<sub>1</sub></b>	<b>14 108,00</b>
	<b>x<sub>n</sub></b>	<b>18 906,00</b>

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	<b>Testová kritéria</b>	$T_1$	1,9704825
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		$T_n$	1,4371544
<b>Zamítání <math>H_0</math>:</b>	<b>Kritická hodnota testu</b>	<b>Výsledek:</b>	
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	$n =$	15	$T_1 < T_{1\alpha}$
$T_n \geq T_{n\alpha}$	$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	2,408	$T_n < T_{1\alpha}$
			<b>vyhovuje</b>
			<b>vyhovuje</b>

Tabulka 12 Grubbsův test bytů v osobním vlastnictví

Jelikož Grubbsův test neshledal žádné hodnoty jako extrémní, je možné pracovat s tabulkou přímého porovnání dále. Průměrná jednotková cena je vynásobena s podlahovou plochou oceňovaného bytu. Výsledná cena je 979 174,99. Nicméně jelikož se jedná o odhad obvyklé ceny, byla cena oceňovaného bytu v osobním vlastnictví zaokrouhlena na **980 000 Kč**.

Cílem práce bylo zjištění dopadu druhu vlastnictví na obvyklou cenu bytu, a proto je vypracováno ocenění metodou přímého porovnání k totožnému bytu i s databází bytů ve vlastnictví družstevním. Databáze obsahovala také 15 bytů, nicméně jeden z bytů byl vyřazen z důvodu extrémní ceny. I přes použití koeficientů na úpravu ceny vychází cena dotyčného bytu 24 993 / m<sup>2</sup>, což je téměř dvojnásobek průměrné jednotkové ceny. Není se tedy čemu divit, že zmíněný byt je v nabídce již více než rok. Grubbsův test, který vyloučil tohoto reprezentanta, se nachází v příloze č. 5.

Níže v tabulce č. 13 a 14 je zpracováno ocenění metodou přímého porovnání s využitím databáze družstevních bytů. Reprezentant, vyřazený kvůli extrémně vysoké ceny již ve výpočtu není.

Přímé porovnání - část 1				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Jiné
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Třinec Lyžbice, ul. Bož. Němcové</i>	<i>2+1</i>	<i>58,00</i>	<i>částečná rekonstrukce, částečně revitalizovaný dům, balkón, sklepní kóje, komora. 2.NP bez výtahu</i>
1	Třinec Dolní Lištná, ul. Sosnová	2+1	44,00	po nové nadstandardní rekonstrukci, revitalizovaný dům, kuch. linka na míru se spotřebiči, 3.NP/6 s výtahem
2	Třinec Lyžbice, ul. Jablunkovská	2+1	57,00	původní, udržovaný stav, částečně revitalizovaný dům, novější kuch. linka, sklep, 1.NP bez výtahu
3	Třinec Lyžbice - Terasa, ul. Beskydská	2+1	55,00	částečná rekonstrukce, revitalizovaný dům, sklep, 4.NP/5.NP, bez výtahu

4	Třinec Lyžbice, ul. Jablunkovská	2+1	56,00	částečná rekonstrukce, balkón, komora, sklepní kóje, vestavná skříň, 2. NP/5.NP bez výtahu
5	Třinec Lyžbice - terasa, ul. Máchova	2+1	54,00	po částečné rekonstrukci, původní kuch. linka, bez balkonu 1.NP s výtahem
6	Třinec Staré město, ul. Erbenova	2+1	52,00	původní stav - k rekonstrukci, dům po revitalizaci, bez balkónu, sklep 6. NP/8.NP s výtahem
7	Třinec Dolní Líštná, ul. Sosnová	2+1	44,00	původní stav k rekonstrukci, částečně revitalizovaný dům, 4.NP/6.NP s výtahem
8	Třinec Dolní Líštná, ul. Sosnová	2+1	44,00	nová nadstandardní rekonstrukce, kompletně revitalizovaný dům, vestavné spotřebiče, luxusní koupelna, 2.NP/6.NP s výtahem
9	Třinec Lyžbice, ul. Jablunkovská	2+1	57,00	původní stav k rekonstrukci, částečná revitalizace domu, bez balkonu, sklep, přízemí, bez výtahu
10	Třinec Lyžbice - Terasa, ul. Lidická	2+1	35,00	nová nadstandardní rekonstrukce, kompletně revitalizovaný dům, vestavné spotřebiče, luxusní vybavení celého bytu, 2.NP/6.NP s výtahem
11	Třinec Staré město, ul. Erbenova	2+1	54,00	původní stav, velmi dobře udržovaný, původní jádro, revitalizovaný dům, sklep, 3.NP/8.NP s výtahem
12	Třinec Lyžbice, ul. Jablunkovská	2+1	50,00	původní, ale udržovaný stav, částečně revitalizovaný dům, sklepní kóje, kolárna, přízemí
13	Třinec Lyžbice - terasa, ul. Máchova	2+1	56,00	původní stav, kompletně revitalizovaný dům, ložie, nové el. rozvody, 2.NP s výtahem
14	Třinec Lyžbice - Terasa, ul. Lidická	2+1	52,00	původní stav, dům po revitalizaci, sklepní kóje, původní jádro, 2.NP s výtahem

Tabulka 13 Přímé porovnání bytů v družstevním vlastnictví - první část (vlastní zpracování)

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K <sub>CR</sub>	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>									Kč/m <sup>2</sup>
1	890 000	20 227	0,97	19 620	0,92	1,07	1,15	1,03	1,05	0,99	1,00	1,21	16 187
2	750 000	13 158	0,97	12 763	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	0,95	1,00	0,93	13 708
3	650 000	11 818	0,97	11 464	1,05	1,01	1,00	1,00	0,98	0,99	0,95	0,98	11 728
4	790 000	14 107	0,97	13 684	1,00	1,01	1,00	0,97	1,02	1,00	1,00	1,00	13 694
5	760 000	14 074	0,97	13 652	1,05	1,02	1,00	0,97	0,97	0,95	1,00	0,96	14 261
6	650 000	12 500	0,97	12 125	0,95	1,03	0,97	1,03	0,97	0,99	1,00	0,94	12 915

7	655 000	14 886	0,97	14 440	0,92	1,07	0,97	1,00	0,97	0,99	1,00	0,92	15 747
8	860 000	19 545	0,97	18 959	0,92	1,07	1,15	1,03	1,04	1,00	1,00	1,21	15 634
9	590 000	10 351	0,97	10 040	1,00	1,00	0,97	1,00	0,96	0,95	1,00	0,88	11 350
10	950 000	27 143	0,97	26 329	1,05	1,11	1,15	1,03	1,06	1,00	1,00	1,46	17 992
11	750 000	13 889	0,97	13 472	0,95	1,02	0,98	1,03	0,98	0,99	1,00	0,95	14 197
12	800 000	16 000	0,97	15 520	1,00	1,04	0,98	1,00	0,98	0,95	1,00	0,95	16 356
13	850 000	15 179	0,97	14 723	1,05	1,01	0,97	1,03	0,98	1,00	1,00	1,04	14 179
14	799 000	15 365	0,97	14 904	1,05	1,03	0,97	1,03	0,98	1,00	1,00	1,06	14 075
Celkem průměr												Kč/m <sup>2</sup>	14 430
Minimum												Kč/m <sup>2</sup>	11 350
Maximum												Kč/m <sup>2</sup>	17 992
Směrodatná výběrová odchylka												S	1 821
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	12 610
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	16 251
Variační koeficient													0,1262
K <sub>CR</sub> Koeficient redukce na pramen ceny													
K1	Koeficient úpravy na		Lokalitu										
K2	Koeficient úpravy na		užitnou plochu										
K3	Koeficient úpravy na		technický stav – byt										
K4	Koeficient úpravy na		technický stav – dům										
K5	Koeficient úpravy na		příslušenství + vybavení										
K6	Koeficient úpravy na		Patro										
K7	Koeficient úpravy na		Výtah										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce 0,97													
IO	Index odlišnosti		$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$										1,03
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													
<b>ODBORNÝ ODHAD CENY ZA 1 m<sup>2</sup></b>												14 430,24	
CENA ZA BYTOVOU JEDNOTKU												836 953,71	
<b>ODBORNÝ ODHAD CENY BYTU</b>												<b>840 000 Kč</b>	

Tabulka 14 Přímé porovnání bytů v družstevním vlastnictví – druhá část (vlastní zpracování)

<b>Grubbsův test: bytů v družstevním vlastnictví</b>			
	<u>Ceny</u>	<u>Doty seřazené MIN - MAX</u>	
1	16 187		11 350,00
2	13 708		11 728,00
3	11 728		12 915,00
4	13 694		13 694,00
5	14 261		13 708,00
6	12 915		14 075,00
7	15 747		14 179,00
8	15 634		14 197,00
9	11 350		14 261,00
10	17 992		15 634,00
11	14 197		15 747,00
12	16 356		16 187,00
13	14 179		16 356,00
14	14 075		17 992,00

<u>Číselné charakteristiky</u>		
Průměr		14 430,21
S		1 820,52
$x_1$		11 350,00
$x_n$		17 992,00

$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	<u>Testová kritéria</u>	$T_1$	1,6919430
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$		$T_n$	1,9564673

Zamítání $H_0$ :	<u>Kritická hodnota testu</u>	<u>Výsledek:</u>	
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	n = 14	$T_1 < T_{1\alpha}$	vyhovuje
$T_n \geq T_{n\alpha}$	$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 2,371$	$T_n < T_{1\alpha}$	vyhovuje

*Tabulka 15 Grubbsův test bytů v družstevním vlastnictví*

Druhý zpracovaný Grubbsův test potvrzuje vhodnost použitých reprezentantů. Nic tedy nebrání tomu stanovit cenu obvyklou za byt v družstevním vlastnictví. Na základě metody přímého porovnání byla vypočítána hodnota 836 953,71. Po zaokrouhlení lze stanovit obvyklou cenu na částku **840 000 Kč**.

## 7.2.2 Ocenění výnosovou metodou

Prvním krokem u toho ocenění je zjištění obvyklého nájemného. To je spočítáno podobným způsobem jako hodnota bytu v předchozí kapitole. Na základě inzerce a realizovaných pronájmů je vytvořena databáze s deseti nabídkami pronájmů. Osm z těchto reprezentantů spadá do nabídky nájemní společnosti CPI byty a.s., která vlastní ve městě Třinec tisíce bytů. Byty bývají většinou nabízeny se základním vybavením. Dva reprezentanti

z databáze jsou od soukromých pronajímatelů, kteří nabízejí spíše nadstandardní bydlení s rozšířeným vybavením bytu.

U vypracovaného přímého porovnání těchto nabídek s předmětem ocenění bylo použito celkem šest koeficientů na úpravu ceny. Jedná se o totožné koeficienty se stejným systémem hodnocení, jako byly použity v předchozí kapitole. Jediný koeficient, který zde chybí, je technický stav domu. Je to z toho důvodu, že tuto informaci většinou v inzerátu pronajímatelé neuvádějí.

Stanovení obvyklého nájemného – část první				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Jiné
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Třinec Lyžbice, ul. Bož. Němcové</i>	<i>2+1</i>	<i>58,00</i>	<i>částečná rekonstrukce, částečně revitalizovaný dům, balkón, sklepní kóje, komora. 2.NP bez výtahu</i>
1	Třinec Lyžbice, ul. Jablunkovská	2+1	47,00	původní stav, zastaralé vybavení, 6. NP s výtahem
2	Třinec Lyžbice, ul. Palackého	2+1	51,00	nová nadstandardní rekonstrukce, kuch. linka s vest. spotřebiči, pračka, kdytá lodžie, 2.NP bez výtahu
3	Třinec Lyžbice, ul. Jablunkovská	2+1	60,00	původní stav, balkón, zákl. kuch linka, 5. NP, bez výtahu
4	Třinec Lyžbice, ul. Jablunkovská	2+1	60,00	po částečné rekonstrukci, nová kuch. linka, nové podlahy, balkón, 2. NP bez výtahu
5	Třinec Lyžbice, ul. Wolkerova	2+1	55,00	po standardní rekonstrukci, nová kuch. linka, nové podlahy, 1.NP, bez výtahu
6	Třinec Lyžbice, ul. Jablunkovská	2+1	56,00	po standardní rekonstrukci, nová kuch. linka, nové podlahy, 3.NP, bez výtahu
7	Třinec Lyžbice, ul. Jablunkovská	2+1	54,00	po standardní rekonstrukci, nová kuch. linka, nové podlahy, 2.NP, bez výtahu
8	Třinec Lyžbice, ul. Jablunkovská	2+1	61,00	původní stav, balkón, zákl. kuch linka, 2. NP, bez výtahu
9	Třinec Lyžbice, ul. Jablunkovská	2+1	51,00	původní stav, zákl. kuch linka, 2. NP, bez výtahu
10	Třinec, Lyžbice-Terasa, ul Beskydská	3+1	72,00	kompletně zrekonstruovaný byt, sklepní kóje, 3x lodžie, komora, kuch linka s vest. Spotřebiči, 1.NP s výtahem

*Tabulka 16 Stanovení obvyklého nájemného - část první*

Zjištění obvyklého nájemného - část 2												
Č.	Nájemné požadované resp. zaplacené		K <sub>CR</sub>	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Nájemné oceňovaného objektu odvozené
	Kč	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>								$K1 \times \dots \times K6$
1	4 000	85	0,97	83	1,00	1,05	0,94	0,94	0,98	1,00	0,91	90,80
2	6 000	118	0,97	114	1,00	1,03	1,15	1,10	1,00	1,00	1,30	87,58
3	4 336	72	0,97	70	1,00	0,99	0,97	0,95	0,97	0,95	0,84	83,38
4	4 668	78	0,97	75	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	76,23
5	4 449	81	0,97	78	1,00	1,01	1,02	0,97	0,95	1,00	0,95	82,65
6	4 521	81	0,97	78	1,00	1,01	1,02	0,97	0,98	0,95	0,93	84,17
7	4 307	80	0,97	77	1,00	1,02	1,02	0,97	1,00	1,00	1,01	76,66
8	4 408	72	0,97	70	1,00	0,98	0,94	0,98	1,00	1,00	0,90	77,64
9	3 931	77	0,97	75	1,00	1,03	0,94	0,95	1,00	1,00	0,92	81,29
10	6 600	92	1,00	92	1,05	0,93	1,15	1,10	0,95	1,00	1,17	78,11
Celkem průměr											Kč/m <sup>2</sup>	<b>81,85</b>
Minimum											Kč/m <sup>2</sup>	76,23
Maximum											Kč/m <sup>2</sup>	90,80
Směrodatná výběrová odchylka										S	4,85	
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s	77,00	
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s	86,70	
Variační koeficient											0,0593	
K <sub>CR</sub> Koeficient redukce na pramen ceny												
K1				Koeficient úpravy na Lokalitu								
K2				Koeficient úpravy na užitnou plochu								
K3				Koeficient úpravy na technický stav – byt								
K4				Koeficient úpravy na příslušenství + vybavení								
K5				Koeficient úpravy na Patro								
K6				Koeficient úpravy na Výtah								
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce 0,97												
IO Index odlišnosti					$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$						0,99	
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												
<b>ODBORNÝ ODHAD NÁJEMNÉHO ZA 1 m<sup>2</sup></b>											81,85	
NÁJEMNÉ											4 747,43	
<b>ODBORNÝ ODHAD NÁJEMNÉHO</b>											<b>4 750 Kč</b>	

Tabulka 17 Zjištění obvyklého nájemného - část druhá

V databázi pronájmů se nachází nájemné za byt 2+1 v rozmezí od 3 931 do 6 000 Kč. Na základě přímého porovnání, lze předpokládat, že u oceňované bytové jednotky by bylo možné získat nájemné ve výši 4 750 Kč měsíčně, nicméně pokud by majitel požadoval vyšší či nižší nájemné byt jen o několik stokorun, tak by se výnosová hodnota bytu markantně změnila. Proto je nutné brát výnosovou hodnotu jako orientační, jelikož bude odvozena od skutečně dosaženého nájemného.

Aby bylo možné se spolehnout na zjištěné obvyklé nájemné, byl pro jistotu proveden Grubbsův test, jež by vyřadil případné extrémní hodnoty z databáze. Test se nachází v tabulce č. 18, ve které lze vidět, že všechny inzeráty z databáze pronájmu vyhovují.

<b>Grubbsův test: Pronájmy</b>			
	<u>Ceny</u>	<u>Dto seřazené</u> <u>MIN - MAX</u>	
1	90,80	76,23	
2	87,58	76,66	
3	83,38	77,64	
4	76,23	78,11	
5	82,65	81,29	
6	84,17	82,65	
7	76,66	83,38	
8	77,64	84,17	
9	81,29	87,58	
10	78,11	90,80	
<b>Číselné charakteristiky</b>			
	průměr	81,85	
	s	4,85	
	$x_1$	76,23	
	$x_n$	90,80	
$T_1 = (\text{průměr} - x_1)/s$	<b>Testová kritéria</b>		$T_1$ 1,1585806
$T_n = (x_n - \text{průměr})/s$			$T_n$ 1,8445362
<b>Zamítání <math>H_0</math>:</b>		<b>Kritická hodnota testu</b>	
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	n = 10		Výsledek: $T_1 < T_{1\alpha}$
$T_n \geq T_{n\alpha}$	$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 2,177$		$T_n < T_{1\alpha}$
			<b>Vyhovuje</b>
			<b>Vyhovuje</b>

*Tabulka 18 Grubbsův test - pronájmy*

Pro další propočty se tedy počítá s nájemným stanoveným v tabulce č. 17. Konkrétně s částkou 4 750 Kč. Tato částka je dosazena do ocenění výnosovou metodou, jež se nachází v tabulce č. 19.

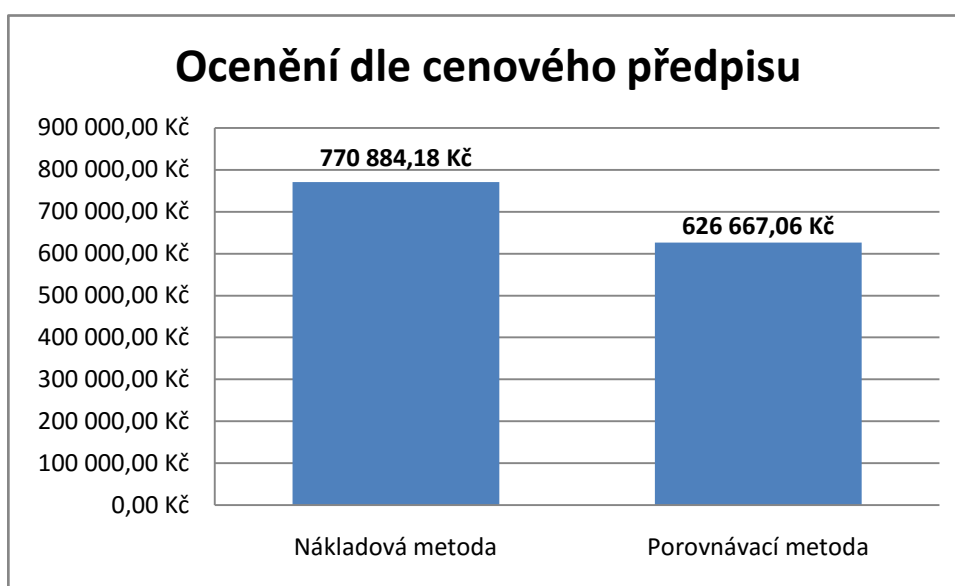
Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Byt 2+1, Třinec, ul. Boženy Němcové	Kč/měsíc	4 750,00
<b>Celkem příjem z nájemného ročně</b>	<b>Kč</b>	<b>57 000,00</b>
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	999 271,21
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	651 524,83
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
<i>Výpočet výdajů</i>		
Daň z nemovitosti	Kč	395,00
Pojištění	Kč	799,42
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	13 694,57
Správa domu	Kč	2 748,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	9 992,71
<b>Celkem výdaje ročně</b>	<b>Kč</b>	<b>15 888,26</b>
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	57 000,00
Výdaje ročně celkem	Kč	24 881,70
Čisté roční nájemné	Kč	32 118,30
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	Ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	32 118,30
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	5,50
<b>Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu</b>	<b>Kč</b>	<b>583 969,12</b>

Tabulka 19 Ocenění jednotky výnosovou metodou

Pro výpočet výnosové hodnoty je důležité seskupit hned několik podkladů. Kromě stanovení obvyklého nájemného je ve výpočtu použita i cena časová zjištěná nákladovým způsobem z kapitoly 7.1.3. Dále je stanovena amortizace a výdaje na daň z nemovitosti, pojištění, správu domu a náklady za běžnou údržbu a opravy. Co se týče daně z nemovitosti a nákladů na správu domu, tak tyto hodnoty byly zjištěny od majitele bytu. Pojištění bylo odhadnuto ve výši 0,8 ‰ reprodukční ceny a náklady na běžnou údržbu a opravy byly stanoveny na 1% reprodukční ceny. Po odečtení celkové sumy výdajů vychází čisté roční nájemné na 32 118,30 Kč. Dalším krokem je stanovení míry kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty. Ta je zjištěna z přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb., a je pro typové byty stanovena na 5,50%. Čisté roční nájemné se vydělí touto mírou kapitalizace a následně vynásobí 100. Výsledná výnosová hodnota činí **583 969,12 Kč**.

## 8 REKAPITULACE VÝSLEDKŮ

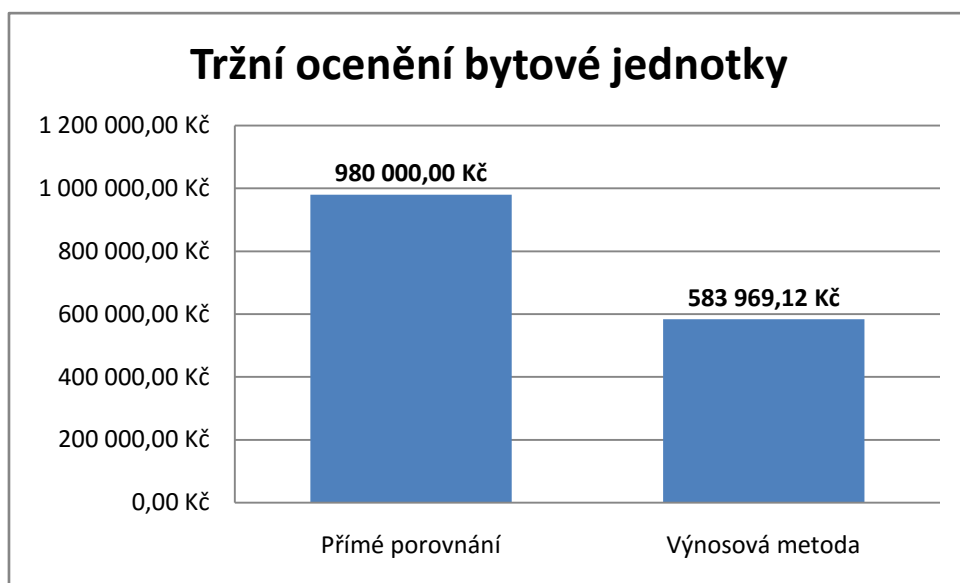
Tato kapitola sumarizuje diplomovou práci v číslech. Konkrétně se zde nachází výsledky ze všech vypracovaných metod ocenění včetně grafického porovnání. Celkem bylo provedeno pět ocenění. Na základě oceňovacího předpisu bylo zhotoveno ocenění nákladovou a porovnávací metodou. Co se týče tržního ocenění, tak byla provedena dvakrát metoda přímým porovnáním. Jednou za účelem zjištění hodnoty bytu v osobním vlastnictví a jednou za účelem zjištění hodnoty ve vlastnictví družstevním (oceňoval se družstevní podíl s právem nájmu bytu). Poslední ocenění bylo provedeno za pomoci výnosové metody.



Graf č. 9 Výsledky ocenění dle cenového předpisu

I přesto, že ve většině případů bývá u dokončených nemovitostí využívána spíše porovnávací metoda, pro potřeby této práce je využita i metoda nákladová. Jedním z důvodů zpracování nákladové metody je zjištění ceny reprodukční a ceny časové, které byly potřebné pro orientační vyčíslení pojištění ve výnosové hodnotě, nákladů na údržbu a opravy a výpočet amortizace. Nicméně mezi úkoly této práce patří i vzájemné porovnání metod, které lze k ocenění použít, a proto jsou v této práci zpracovány obě dvě.

Nyní díky dosaženým výsledkům lze konstatovat, že při ocenění nemovitosti dle cenového předpisu vychází značně rozdílné hodnoty. Konkrétně vychází ocenění nákladovou metodou o 23% vyšší než ocenění porovnávací metodou.

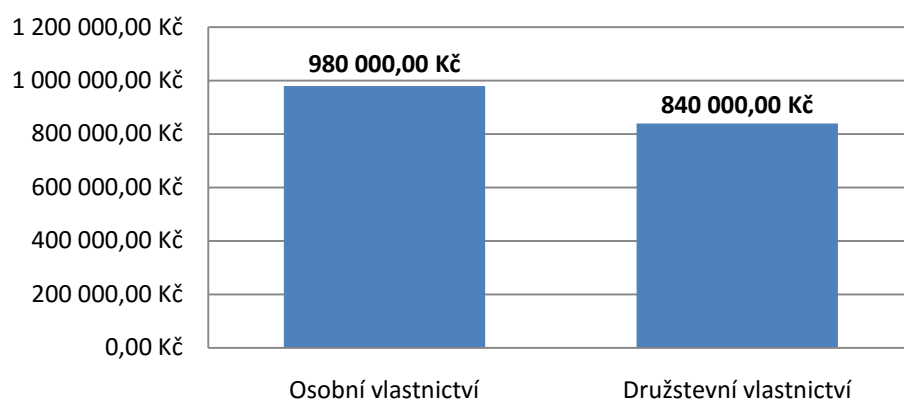


*Graf č. 10 Výsledky tržního ocenění bytové jednotky*

Tržní ocenění vystihuje aktuální obraz na trhu s nemovitostmi. Zároveň napovídá, jestli je výhodné bytovou jednotku pronajmout nebo prodat. Na základě metody přímého porovnání bylo v této práci zjištěno, že obvyklá cena oceňovaného bytu činí 980 000 Kč. Nicméně zjištěná výnosová hodnota je mnohem nižší. Konkrétně vychází 583 969,12 Kč. Tato skutečnost vypovídá o tom, že je obvyklé nájemné nepřiměřeně nízké v porovnání k pořizovací ceně, kterou musí pronajímatel za bytovou jednotku vynaložit. Na základě této skutečnosti lze konstatovat, že investice do bytu za účelem pronájmu není v této lokalitě momentálně příliš výhodná.

Na základě přímého porovnání byla stanovena i obvyklá cena bytu v družstevním vlastnictví. Ta vychází na částku 840 000 Kč, což je o 140 000 Kč méně než byt ve vlastnictví osobním. V procentech vychází hodnota družstevního bytu na 85,71% hodnoty bytu v osobním vlastnictví. Na základě tohoto výsledku by bylo možné stanovit koeficient na úpravu ceny bytu v družstevním vlastnictví ve výši 0,86.

## Obvyklá cena na základě druhů vlastnictví



*Graf č. 11 Obvyklá cena na základě druhu vlastnictví*

## 9 ZÁVĚR

Mezi cíle této diplomové práce patřilo popsání realitního trhu v Třinci, dále zhotovení databáze vybraného typu bytových jednotek a srovnání vybraných způsobů ocenění. Konkrétně jsou v této práci vypočítána ocenění podle cenového předpisu, tržního ocenění podle metody přímého porovnání a tržního ocenění pomocí výnosové metody. Mimo zmíněné dílčí cíle se práce zabývá vlivem druhu vlastnictví na obvyklou cenu bytové jednotky.

Prvním krokem diplomové práce bylo zpracování teoretické části. Ta pojednává o použitých pojmech a slovních spojeních. Dále jsou v ní vysvětleny rozdíly mezi byty v osobním vlastnictví a mezi byty ve vlastnictví družstevním. Metody ocenění se nachází v samostatné kapitole, která popisuje detailní postup při jejich použití.

V další pasáži této práce byla popsána lokalita – město Třinec, na které se tato práce zaměřuje. Město bylo popsáno z hlediska historie, průmyslu i občanské vybavenosti. Byly zmíněny i městské části a bytový fond, jež se v jednotlivých částech nachází. Na tuto část navazuje analýza trhu, která popisuje stav nejen místního trhu, ale i současnou situaci v celé republice. Na základě analýzy nabídky bytů města Třinec bylo zjištěno, že se místní trh v poslední době potýká s velmi nízkou nabídkou bytů k prodeji. V průběhu roku 2016 a 2017, kdy byla sestavována databáze bytových jednotek k této práci, postupně ubývalo bytů k prodeji, což vyústilo ke zvyšování cen. Z důvodu velmi nízké nabídky byl pro účely této práce vybrán byt o dispozici 2+1, jež má mezi prodeji třineckých bytů nejhojnější zastoupení.

Do databáze bylo zařazeno celkem 30 bytů k prodeji a 10 bytů k pronájmu. Byty k prodeji zahrnují byty jak v osobním, tak v družstevním vlastnictví (respektive družstevní podíly). Pramenem pro sestavení databáze byla především inzerce z realitních portálů Sreality.cz a Severomoravskereality.cz. Co se týče vybraného bytu k ocenění, na kterém byly aplikovány zmíněné metody ocenění, tak se jedná také o byt s dispozicí 2+1. Byt se nachází v městské části Třinec – Lyžbice a jeho detailní popis se nachází v kapitole 6.

První ocenění proběhlo podle cenového předpisu. Konkrétně byla aplikována nákladová a porovnávací metoda. Nejprve byl vypočítán cenový index, který byl použit u obou metod. Poté byl oceněn spoluvlastnický podíl na pozemku, jež je součástí bytového domu, ve kterém se nachází oceňovaná bytová jednotka. Ke zjištění hodnoty za pomocí nákladové metody bylo nutné nejprve zjistit opotřebení. K tomuto účelu posloužila tzv. analytická metoda. Výsledná cena bytové jednotky na základě nákladové metody vychází na

částku 770 884,18 Kč. Co se týče výsledné ceny zjištěné za pomoci porovnávací metody, tak ta činí 626 667,06 Kč. U použitých metod bylo zjištěno, že ani jedna nenabízí možnost zohlednění druhů vlastnictví. Jediná vhodná úprava ceny se nabízí při výpočtu indexu trhu za pomoci koeficientu vlivu právních vztahů na prodejnost. Zde je ale možné snížit hodnotu pouze o 0,04, což je nedostatečné.

Ke zjištění obvyklé ceny oceňovaného bytu byla použita metoda přímým porovnáním a výnosová metoda. K první zmíněné bylo zapotřebí zpracovat databázi bytů na prodej v osobním a družstevním vlastnictví. Jelikož tato databáze byla vytvořena z inzerce, bylo nutné zjistit koeficient redukce na pramen ceny. K tomuto účelu poskytla realitní kancelář For You Reality s.r.o. náhled do databáze svých prodaných nemovitostí. Díky těmto podkladům byl zhotoven výpočet, který vykázal hodnotu 0,9725, což hovoří o tom, že průměrná dosažená cena za bytové jednotky na místním trhu dosahuje 97,25% původní požadované ceny.

Kromě tohoto koeficientu bylo v přímém porovnání využito celkem sedmi dalších koeficientů na úpravu ceny. Upravené jednotkové ceny byly prověřeny Grubbsovým testem pro vyloučení extrémních hodnot. Výsledné obvyklé ceny byly za pomoci metody přímého porovnání stanoveny na 980 000 Kč za byt v osobním vlastnictví a 840 000 Kč za byt ve vlastnictví družstevním. Díky těmto výsledkům lze konstatovat, že majitel díky převodu do osobního vlastnictví svůj byt podstatně zhodnotil. Konkrétně by měl nyní byt v družstevním vlastnictví pouze 85,71% hodnoty v porovnání se současným stavem.

Tento výsledek by v budoucnu mohl posloužit i místním odhadcům. Koeficient vlivu druhu vlastnictví na bytovou jednotku by u oceňování bytů v družstevním vlastnictví mohl činit 0,86.

Poslední ocenění, jež bylo v této práci provedeno, přineslo na oceňovanou jednotku pohled z hlediska investičního. K ocenění byla využita metoda výnosová. Z inzerce byla vytvořena databáze nabídky pronájmů. Na základě přímého porovnání bylo stanoveno obvyklé nájemné, jež by bylo možné za oceňovaný byt získat. Od obvyklého nájemného byly odečteny očekávané náklady a po propočtu byla stanovena výnosová hodnota. Ta ovšem vycházela markantně nižší než obvyklá cena zjištěná pomocí metody přímého porovnání, konkrétně 583 969,12 Kč.

Při hledání důvodů, proč jsou výsledné cifry takto rozdílné, je nutné zmínit aktuální situaci na trhu. Nabídka bytů k prodeji neuspokojuje vysokou poptávku, kdežto u nabídky pronájmů tento problém momentálně není. Je to patrně způsobeno tím, že velká část bytového

fondu ve městě Třinec patří nájemní společnosti CPI byty a.s., a proto je ve městě nedostatek bytů k vlastnickému bydlení a přebytek bytů k nájemnímu bydlení. Z pohledu ryze investičního by pro současného majitele oceňované jednotky bylo výhodnější před pronájmem svého bytu upřednostnit prodej.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s. r. o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (2) BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s. r. o. Brno, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- (3) ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vydání. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.
- (4) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (5) Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).
- (6) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- (7) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- (8) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- (9) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- (10) Vyhláška 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška
- (11) *Sreality.cz* [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) [online]. 2016 [cit. 2017-04-16]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/byty>
- (12) *Life Profit*. Vysvětlení základních pojmů NOZ [online], 2016 [cit. 2017-09-04]. Dostupné z: <http://www.lifeprofit.cz/novinky/vysvetleni-pojmu-noveho-obcanskeho-zakoniku>.
- (13) *Portál Peníze.cz*. Je lepší bydlet v družstevním nebo ve vlastním bytě [online], 2017 [cit. 2017-09-10]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/17977-je-lepsi-bydlet-v-druzstevnim-nebo-ve-vlastnim-byte>.

- (14) *Portál Peníze.cz*. Družstevní byt: Převod do vlastnictví člena družstva [online], 2015 [cit. 2017-09-10]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/vlastnictvi-nemovitosti/301241-druzstevni-byt-prevod-do-vlastnictviclena-druzstva>.

### **Seznam obrázků**

Obrázek 1 Městské části Třince Zdroj: <a href="http://www.trinecko.cz/mesto/img/časti_Třince.jpg">www.trinecko.cz/mesto/img/časti_Třince.jpg</a>	41
Obrázek 2 Schéma bytu (vlastní zpracování) .....	46

### **Seznam tabulek**

Tabulka 1 Detailní přehled inzertních portálů .....	34
Tabulka 2 Index trhu .....	52
Tabulka 3 Index polohy .....	53
Tabulka 4 Index omezujících vlivů .....	53
Tabulka 5 Ocenění pozemku .....	55
Tabulka 6 Nákladová metoda .....	56
Tabulka 7 Porovnávací metoda .....	57
Tabulka 8 Index konstrukce a vybavení .....	58
Tabulka 9 Výpočet koeficientu redukce na pramen ceny (vlastní zpracování) .....	60
Tabulka 10 Přímé porovnání bytu v osobním vlastnictví - první část (vlastní zpracování) .....	62
Tabulka 11 Přímé porovnání bytů v osobním vlastnictví - druhá část (vlastní zpracování) .....	64
Tabulka 12 Grubbsův test bytů v osobním vlastnictví .....	65
Tabulka 13 Přímé porovnání bytů v družstevním vlastnictví - první část (vlastní zpracování) .....	66
Tabulka 14 Přímé porovnání bytů v družstevním vlastnictví – druhá část (vlastní zpracování) .....	67
Tabulka 15 Grubbsův test bytů v družstevním vlastnictví .....	68
Tabulka 16 Stanovení obvyklého nájemného - část první .....	69
Tabulka 17 Zjištění obvyklého nájemného - část druhá .....	70
Tabulka 18 Grubbsův test - pronájmy .....	71
Tabulka 19 Ocenění jednotky výnosovou metodou .....	72

## **Seznam grafů**

Graf č. 1 Přehled inzertních portálů v ČR Zdroj: <a href="https://napoveda.seznam.cz/cz/sreality/porovnaní-konkurence-sreality/sreality.cz-srpen-2017">https://napoveda.seznam.cz/cz/sreality/porovnaní-konkurence-sreality/sreality.cz-srpen-2017</a> .....	33
Graf č. 2 Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech (%) Zdroj: Eurostat, Životní podmínky (SILC) 2014. ....	38
Graf č. 3 Obydlené byty podle právního důvodu užívání v ČR celkem .....	39
Graf č. 4 Počet sjednaných hypotečních úvěrů v letech 2002-2016 Zdroj: Hypoteční banky (MMR.cz), vlastní zpracování.....	39
Graf č. 5 Výdaje na bydlení za domácnost a měsíc podle právního důvodu užívání bytu v roce 2015 (v Kč) Zdroj: ČSÚ, SRÚ .....	40
Graf č. 6 Ceny bytů v osobním vlastnictví ze sestavené databáze (vlastní zpracování) .....	43
Graf č. 7 Ceny bytů v družstevním vlastnictví ze sestavené databáze (vlastní zpracování).....	43
Graf č. 8 Nabídka bytů rozdělená dle lokalit (vlastní zpracování).....	44
Graf č. 9 Výsledky ocenění dle cenového předpisu .....	74
Graf č. 10 Výsledky tržního ocenění bytové jednotky.....	75
Graf č. 11 Obvyklá cena na základě druhu vlastnictví.....	76

## **SEZNAM PŘÍLOH:**

Příloha č. 1: Koeficient vybavení stavby

Příloha č. 2: Analytická metoda výpočtu opotřebení

Příloha č. 3: Databáze bytů – prodej bytů v osobním vlastnictví

Příloha č. 4: Databáze bytů – prodej bytů v družstevním vlastnictví

Příloha č. 5: Grubbsův test bytů v osobním vlastnictví

Příloha č. 6: Databáze pronájmů

Příloha č. 7: Informace o stavbě (z katastru nemovitostí)

Příloha č. 8: Výřez katastrální mapy ze serveru [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Příloha č. 9: Mapové podklady