

# **Metodické zásady oceňování nemovitostí**

## **v souvislosti s prodejem části bytového fondu městské části Praha 2**



## Obsah:

<b>1.</b>	<b>Použití a závaznost metodických zásad.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Legislativa a použitá literatura.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Definice a pojmy.....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Kvalifikační předpoklady znalce.....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Náležitosti, struktura a obsah znaleckého posudku.....</b>	<b>5</b>
5.1	Titulní strana .....	6
5.2	2. a 3. strana – Rekapitulace .....	6
5.3	4. Strana – Obsah .....	7
5.4	NÁLEZ.....	7
5.4.1	Podklady pro vypracování odhadu.....	7
5.4.2	Popis oceňovaných nemovitostí .....	8
5.5	POSUDEK.....	9
5.5.1	Úkol znaleckého posudku.....	9
5.5.2	Definice a pojmy.....	9
5.5.3	Metody zjištění hodnoty nemovitosti .....	9
5.5.3.1	Metoda výnosová.....	9
5.5.3.2	Metoda porovnávací .....	10
5.5.3.3	Reprodukční cena.....	12
5.5.3.4	Věcná hodnota .....	13
5.5.3.5	Administrativní cena.....	13
5.5.4	Shrnutí a použití jednotlivých metod .....	13
5.5.5	Odhad obvyklé ceny .....	14
a)	Obsazené byty určené k prodeji stávajícím nájemcům .....	14
b)	Volné byty .....	14
c)	Půdy umožňující zřízení podkroví.....	15
d)	Suterénní nebytové jednotky (sklepy).....	15
e)	Garáže.....	15
f)	Komerční prostory.....	15
g)	Bytový dům .....	15
5.5.6	Rekapitulace.....	16
5.6	Znalecká doložka .....	16
5.7	Přílohy.....	17
<b>6.</b>	<b>Způsob a forma vyhotovení znaleckého posudku.....</b>	<b>17</b>

## 1. Použití a závaznost metodických zásad

Metodické zásady jsou závazné pro ocenění nemovitostí, která jsou prováděna v souvislosti s odhadem obvyklé ceny nemovitostí v rámci prodeje bytového fondu městské části Praha 2 (dále jen „**Metodické zásady**“).

## 2. Legislativa a použitá literatura

- [1] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění
- [2] Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, v platném znění
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- [4] Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), v platném znění
- [5] Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů v platném znění
- [6] Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník v platném znění
- [7] Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (účinnost od 1. 1. 2014)
- [8] Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění
- [9] Vyhláška MMR č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby v platném znění
- [10] Vyhláška MMR č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění
- [11] Vyhláška č. 26/1999 Sb. Hl. m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze v platném znění
- [12] Zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného, ve znění zákona č. 150/2009 Sb.
- [13] ČSN 734301 Obytné budovy (06/2004) + změna Z1 (07/2005)
- [14] Dörfl, Kratěna, Ort, Vácha – Soudní znalectví, ČVUT Praha 2009
- [15] Zazvonil, Z. – Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk 1996
- [16] Mikš, L. – Nejčastější vady a nedostatky znaleckých posudků, Brno 2006
- [17] Něměček, P. – Metodické zásady oceňování nemovitostí v Hypoteční bance, 2011

## 3. Definice a pojmy

<b>byt</b>	místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení (§ 2 b) zákona [5] )
<b>bytový dům</b>	dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena (§ 2 a) vyhlášky [10]
<b>jednotka</b>	byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle zákona [5]

<b>místnost</b>	prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami (§ 3 h) vyhlášky [9])
<b>nebytový prostor</b>	místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu (§ 2 c) zákona [5])
<b>obytná místnost</b>	část bytu, která splňuje požadavky předepsané vyhláškou [9], je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m <sup>2</sup> . Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m <sup>2</sup> a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m <sup>2</sup> ; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,20 m (§ 3 i) vyhlášky [9] nebo čl. 3, odst. (1) f 2. vyhlášky [11]).  <i>Pozn.: čl. 5.2.2.11 ČSN 734301 [13] odlišně od výše uvedeného stanoví, že „místnosti se zkosenými stropy musí mít výšku min. 2300 mm nejméně nad polovinou podlahové plochy, která je vymezena pomyslnou kolmou rovinou kolmou k rovině podlahy, protínající rovinu zkoseného stropu ve výšce 1300 mm nad podlahou“, avšak závazné je ustanovení vyhlášky [9]</i>
<b>podlahová plocha bytu</b>	podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu (§ 2 i) zákona [5])
<b>podlahová plocha nebytového prostoru</b>	podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, popřípadě s rozestavěným nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jiných ploch, které jsou součástí meziprostoru (§ 2 j) zákona [5])
<b>podlahová plocha bytu nebo nebyt. prostoru</b>	součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru (§ 8, odst. 5 zákona [3])
<b>podlaží</b>	část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m. Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití (příloha č. 1 vyhlášky [4])
<b>příslušenství bytu</b>	vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (§ 121, odst. 2 zákona [6])
<b>rozestavěný byt</b>	místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (§ 2 e) zákona [5])
<b>rozestavěný nebytový prostor</b>	místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami

	a střešní konstrukcí (§ 2 f) zákona [5])
<b>společné části domu</b>	části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny) (§ 2 g) zákona [5])
<b>světlá výška obytných a pobytových místností</b>	musí být alespoň (§ 10, odst. (5) vyhlášky [9]): a) 2600 mm v obytných a pobytových místnostech, b) 2300 mm v obytných a pobytových místnostech v podkroví; místnosti se zkosenými stropy musí mít tuto světlou výšku nejméně nad polovinou podlahové plochy místnosti
<b>světlá výška podlaží</b>	svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží. U trémových stropů s viditelnými trámy se měří po spodní líc podhledu stropu mezi trámy, u stropů klenbových do spodního líce vrcholu klenby. U stropů šikmých se zjišťuje k nejvyššímu bodu zešikmení (příloha č. 1, čl. 3.1., odst. (1) vyhlášky [3])

#### 4. **Kvalifikační předpoklady znalce**

Znalec nebo znalecký ústav jmenovaný podle zákona [1], a to v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí

#### 5. **Náležitosti, struktura a obsah znaleckého posudku**

##### **Obecné zásady:**

Písemný znalecký posudek je dokumentem, který musí mít formu a náležitosti předepsané zákonem [1] a prováděcí vyhláškou [2], která mj. stanoví:

- *v posudku uvede znalec popis zkoumaného materiálu, popřípadě jevů, souhrn skutečností, k nimž při úkonu přihlížel (nález), a výčet otázek, na které má odpovědět, s odpověďmi na tyto otázky (posudek)*
- *písemný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešívací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti*
- *na poslední straně písemného posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku*

Znalecký posudek musí být přezkoumatelný, proto je nutno uvádět všechny výpočty nebo alespoň matematické vztahy, na jejichž podkladě byly výpočty provedeny. Dále je nutno podrobně uvést zdroje informací, ze kterých znalec při posudku vycházel.

**Z důvodu přehlednosti a následného zpracování dat a údajů uvedených ve znaleckých posudcích budou mít znalecké posudky následující strukturu a obsah:**

### 5.1 Titulní strana

Titulní strana bude obsahovat **alespoň** následující údaje:

- nápis „Znalecký posudek“
- číslo znaleckého posudku, které se bude shodovat s číslem uvedeným ve znaleckém deníku
- předmět ocenění – podrobné identifikační údaje, tj. zejména číslo popisné budovy, katastrální území, obec, parcelní čísla pozemků, ulice a číslo orientační (např. „odhad obvyklých cen bytových jednotek včetně spoluvlastnických podílů na společných částech domu č. p. .... a pozemcích parc. č. .... a ..... v katastrálním území ....., obec ....., ulice ..... č. or. ....“).
- 1 barevnou fotografii uliční fasády domu
- objednatel posudku: *název společnosti*  
*sídlo*  
*IČ*
- účel posudku: převod vlastnictví kupní smlouvou  
(pozn.: znalecký posudek může znalec vypracovat kromě řízení před státními orgány pouze v souvislosti s právními úkony fyzických nebo právnických osob. Právní úkon je nutno přesně definovat, v daném případě je tímto právním úkonem „převod vlastnictví kupní smlouvou“. Jako účel posudku není možno uvést pouze např. „odhad obvyklé ceny“, jak bývá často v posudcích nepřesně uváděno, protože tato formulace nevypovídá o souvislosti s žádným právním úkonem)
- posudek vypracoval – jméno a příjmení znalce, adresa, telefon, e-mail
- datum, ke kterému je ocenění provedeno
- počet stran textu a počet stran příloh
- počet vyhotovení – 4x
- datum vypracování

### 5.2 2. a 3. strana – Rekapitulace

Druhou a třetí stranu znaleckého posudku bude tvořit jednotná **rekapitulace předmětu ocenění a obvyklých cen jednotek** ve formě přehledné tabulky, která tvoří **přílohu č. 1** Metodických zásad. Rekapitulace bude vyplněna v programu MS Excel a bude předána objednateli v elektronické verzi ve formátu \*.xls (viz kapitola 6). Odevzdaná el. verze rekapitulace se musí shodovat s písemným vyhotovením uvedeným ve znaleckém posudku.

### 5.3 4. Strana – Obsah

Na čtvrté straně bude uveden obsah znaleckého posudku s přehledem jednotlivých kapitol a jejich pořadových čísel stran.

#### **Poznámka:**

Protože jsou znalecké posudky zpracovány za použití různých softwarových aplikací, pořadí, přesné názvy (vyjma pořadí a názvů „Nález a „Posudek“) nebo členění jednotlivých kapitol uvedených níže v částech „Nález a „Posudek“ není závazné. Obsahově a věcně však musí odpovídat níže uvedeným kapitolám 5.4. až 5.7.

### 5.4 NÁLEZ

Vyhláška [2] stanoví, že v části posudku „Nález“ uvede znalec popis zkoumaného materiálu, popřípadě jevů, souhrn skutečností, k nimž při úkonu přihlížel.

V nálezu je tedy zapotřebí uvést mj. veškerá zjištění z podkladů i z místního šetření. Veškeré použité podklady musí být dostatečně popsány tak, aby nebylo pochyb o jejich identitě. Pokud nejsou k posudku přiloženy, je třeba zejména citovat přesné označení, datum a původce.

#### 5.4.1 Podklady pro vypracování odhadu

##### a) podklady, které tvoří povinnou přílohu znaleckého posudku

- *aktuální výpis z katastru nemovitosti (LV) domu s byty (ev. nebytovými prostory) a pozemky (může být pořízen dálkovým přístupem)*
- *aktuální snímek z KN s grafickým vyznačením oceňovaného domu s pozemky (může být pořízen dálkovým přístupem)*
- *mapa části obce s názvy ulic a s grafickým vyznačením polohy oceňované nemovitosti*
- *schéma všech podlaží budovy z prohlášení vlastníka (ev. z projektové dokumentace)*
- *minimálně 2 barevné fotografie budovy, z toho 1 s pohledem ze dvora (tj. na zadní stranu hlavní budovy) a 1 pohled do interiéru budovy (např. chodba se schodištěm apod.)*

##### b) ostatní podklady

- *prohlášení vlastníka nemovitosti (textová i grafická část)*
- *evidenční listy pro výpočet nájemného všech bytů, nebytových prostor a apod., které obsahují mj. rozpisy jednotlivých místností, výši nájemného a typ nájemní smlouvy – tyto podklady **nesmí být přílohou** znaleckého posudku, protože obsahují osobní údaje*
- *údaje o stáří domu (kolaudační rozhodnutí)*
- *původní, ev. aktuální projektová dokumentace – půdorysy všech podlaží + svislý řez*

- údaje o rozsahu velkých oprav, rekonstrukcí, nástaveb, přístaveb apod. a roku jejich provedení
- cenová mapa obce
- územně plánovací dokumentace
- prohlídka nemovitosti

#### **5.4.2 Popis oceňovaných nemovitostí**

##### **Místopis**

- podrobný popis polohy nemovitosti v obci
- dostupnost centra
- občanská vybavenost
- možnost parkování, dostupnost MHD
- charakter okolní zástavby
- napojení na inženýrské sítě a okolní komunikace
- tvar a sklonitost pozemku, orientace ke světovým stranám, možnost dalšího využití pozemku
- hluk z dopravy, exhalace škodlivých látek v ovzduší
- věcná břemena a jiná omezení (např. stavba jiného vlastníka, právo průjezdu na základě nájemní smlouvy atd.)

##### **Popis hlavní budovy s byty a nebytovými prostory**

- typ budovy (např. řadová budova s byty a nebytovými prostory)
- stáří, opotřebení
- počet nadzemních a podzemních podlaží
- zastavěná plocha 1. nadzemního podlaží
- konstrukční systém
- popis jednotlivých prvků a vybavení hlavní stavby
- výtah ano/ne
- stavebně – technický stav
- popis rozsahu provedených významných oprav, rekonstrukcí, nástaveb, přístaveb apod. vč. roku jejich provedení
- popis příslušenství budovy a pozemků (vedlejší stavby, venkovní úpravy, trvalé porosty apod.)



## 5.5 POSUDEK

Vyhláška [2] stanoví, že v části „posudek“ uvede znalec výčet otázek, na které má odpovědět, s odpověďmi na tyto otázky. V této části posudku jsou tedy fakta zjištěná a uvedená v části „NÁLEZ“ vyhodnocena a zvolenými metodami je z nich vyvozen závěr.

### 5.5.1 Úkol znaleckého posudku

Úkolem znaleckého posudku je v daném případě „**odhad obvyklých cen jednotlivých bytových, případně nebytových jednotek, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemcích**“, případně „**odhad obvyklé ceny budovy s pozemky**“.

### 5.5.2 Definice a pojmy

#### Obvyklá cena (dle zákona [3]):

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

#### Tržní cena:

Tržní (kupní) cena je částka nebo cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitost skutečně zaplacená. Vlastní tržní cena se tvoří až při samotném prodeji, proto nelze tuto cenu předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit například z kupní smlouvy.

#### Tržní hodnota:

Tržní hodnota je rovna obvyklé ceně v případě, kdy se s obdobným majetkem běžně obchoduje. V případě neexistence trhu nelze obvyklou cenu stanovit, lze pouze přibližně odhadnout tržní hodnotu například použitím kombinace nákladové a výnosové hodnoty.

### 5.5.3 Metody zjištění hodnoty nemovitosti

#### 5.5.3.1 Metoda výnosová

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem) a využívá se zejména v případech, kdy nemovitost slouží převážně k získání příjmů z pronájmu. Je založena na koncepci časové

hodnoty peněz a relativního rizika investice. U stabilizovaných, tj. tzv. trvale dosažitelných výnosů je výnosová hodnota rovna kapitalizované míře čistých výnosů z pronájmu:

$$CV = \frac{N}{P} * 100$$

kde

N = čistý výnos z ročního nájemného

P = míra kapitalizace

**Nájemné** uvažované ve výnosové hodnotě musí být stanoveno jako nájemné v daném místě a čase obvyklé, tj. takové, kterého je možno na trhu v prostorách obdobného typu a velikosti v dané lokalitě skutečně dosáhnout. Nelze proto vycházet pouze z údajů zjištěných v nájemní smlouvě na oceňované prostory.

Nájemné pro výpočet výnosu je nutné uvažovat **bez úhrad za plnění a služby** spojené s užíváním (např. teplo, teplá voda, vodné, stočné, el. energie, odvoz odpadu, úklid, ostraha apod.).

Při výpočtu ročního příjmu se doporučuje uvažovat se **ztrátou nájemného**, a to ve výši nejméně 5 %.

Z výnosů z pronájmu je nutno dále odečíst **roční výdaje** (náklady) vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronájmu, tj.:

- *roční odpisy (fond oprav) – měly by korespondovat s částkou ročního opotřebení (obvykle 0,70 –1 % z reprodukční ceny)*
- *správa, údržba a opravy (obvykle 0,50 % z reprodukční ceny)*
- *pojištění nemovitosti*
- *daň z nemovitosti (staveb i pozemků)*

**Výše míry kapitalizace** musí být zdůvodněna a musí odrážet situaci na trhu i rizika daného typu nemovitostí. Nelze proto automaticky aplikovat míry kapitalizace uváděné v cenovém předpisu [4] bez jakékoliv další provedené analýzy daného segmentu trhu.

Stanovená **výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti, tzn. stavby i pozemku**, nebo v případě nebytových jednotek hodnotu jednotky včetně příslušného spoluvlastnického podílu na budově a pozemcích.

### 5.5.3.2 Metoda porovnávací

V principu jde o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejů nemovitostí porovnatelných svým charakterem, velikostí, lokalitou, polohou, kvalitativním standardem a stavem.

Toto porovnání je provedeno na základě průzkumu trhu a vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě. Z hlediska validity cenových informací z trhu

nemovitostí jsou jako nejspolehlivější informace od renomovaných realitních kanceláří, které dlouhodobě operují na daném trhu. Je však nutno rozlišovat mezi cenami nabízenými a realizovaným, které bývají často mnohem nižší než nabízená cena.

V posudku musí být uvedeny zdroje informací, druh, poloha, porovnávané charakteristiky a hodnoty porovnávaných nemovitostí. Při používání vlastních i cizích databází cen musí znalec vždy zvažovat aktuálnost použití ceny k datu ocenění.

Má-li výpočet porovnávací ceny zobrazovat skutečnou situaci na trhu nemovitostí, pak musí být zvolené porovnávané objekty skutečně porovnatelné, tj. jejich porovnávané vlastnosti se nesmí diametrálně lišit. Významná podobnost by měla být alespoň v základních kritériích, jako je lokalita, velikost stavby a pozemku, charakter a stáří stavby a její technický stav.

V rámci porovnávací metody se zhodnotí **výhody, nevýhody a obchodovatelnost oceňovaných nemovitostí**. Je nutné rovněž zohlednit existující a nastupující **trendy vývoje trhu** nemovitostí.

Při porovnání je zároveň nutno analyzovat, zdali realizovaná cena porovnávané nemovitosti zjištěná z daného zdroje informací **je skutečně cenou obvyklou**, tj. zdali vznikla na základě obvyklého obchodního styku a nešlo tedy o případ např. mimořádných okolností trhu, případně cenu ovlivněnou osobními poměry nebo zvláštní oblibou kupujícího. **Za porovnatelné ceny tedy není možno považovat** například dosahované ceny při prodeji většiny obecních bytů (které jsou obvykle výrazně nižší než ceny bytů prodávaných ze soukromého majetku fyzických nebo právnických osob), kdy cena bývá často stanovena na základě politického rozhodnutí ovlivněného řadou faktorů.

U **bytů je nutno zohlednit též řadu faktorů** ovlivňujících jejich cenu, např. v rámci jejich umístění v domě:

#### **Faktory snižující cenu bytu:**

- špatný stavebně technický stav bytu
- špatný nebo žádný výhled
- orientace na sever či severozápad
- žádné úložné prostory (sklep nebo komora)
- vysoké měsíční poplatky na provoz bytu
- umístění ve velmi rušné ulici
- umístění v přízemí domu
- umístění ve 4. a vyšším patře domu bez výtahu
- nevhodná dispozice bytu (např. příliš malá koupelna, průchozí pokoje, příliš malé nebo úzké pokoje)
- příliš malá okna (nedostatek denního osvětlení)
- dům ve špatném stavu se zanedbanou údržbou

#### **Faktory zvyšující cenu bytu:**

- dobrý stavebně technický stav bytu (např. byt po rekonstrukci)
- pěkný výhled

- *park nebo dětské hřiště v blízkosti*
- *orientace na jih či jihozápad*
- *vyšší patro domu s výtahem*
- *prostorný sklep*
- *balkon či terasa*
- *nízké měsíční poplatky na provoz bytu*

### **Podlahové plochy bytu a nebytového prostoru**

Pravidla pro určení podlahové plochy bytu podle zákona o vlastnictví bytů [5] se odlišují od pravidel pro oceňování bytu a nebytového prostoru [3], popř. od pravidel pro výpočet podlahové plochy bytu pro účely stanovení nájemného z bytu [12] i dalších zákonných ustanovení nebo norem (viz kapitola 3 „Definice a pojmy“). Vzhledem k tomu, že zákon o vlastnictví bytů [5] nedefinuje pojem místnost ani neobsahuje žádná pravidla pro měření podlahových ploch místností, dle ustálené praxe se pro účely prohlášení vlastníka podlahové plochy místností měří jako celá plocha geometrického tělesa v úrovni podlahy, tj. včetně okenních a dveřních ústupků a bez ohledu na světlou výšku místností. **Při ocenění bytů a nebytových prostorů porovnávací metodou se bude vycházet z podlahových ploch definovaných v prohlášení vlastníka, přičemž:**

- je nutno zohlednit (započítat) **plochu balkonů** (obvykle se cena za m<sup>2</sup> balkonů nebo teras přiměřené velikosti uvažuje ve výši **50 % ceny za m<sup>2</sup> bytu**), ačkoliv se jejich plocha dle zákona [5] nezapočítává do podlahové plochy bytu (jde o společné části domu)
- je nutno zohlednit **plochu příslušenství bytu** nacházejících se mimo byt (např. sklípek), pokud tento není samostatnou jednotkou (obvykle se cena za m<sup>2</sup> sklípků uvažuje ve výši **25 % ceny za m<sup>2</sup> bytu**)
- u **místností se zkosenými stropy** je nutno zohlednit (odpočítat) části podlahových ploch místností se světlou výškou nižší než 1,20 m (obvykle se cena za m<sup>2</sup> v části se světlou výškou menší než 1,20 m uvažuje ve výši **50 % ceny za m<sup>2</sup> bytu**)

Stanovená **porovnávací hodnota vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti, tzn. stavby i pozemku**, nebo v případě bytových jednotek hodnotu jednotky včetně příslušného spoluvlastnického podílu na budově a pozemcích.

### **5.5.3.3 Reprodukční cena**

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se položkovým rozpočtem s výkazem výměr, za pomoci agregovaných položek nebo zjednodušeným způsobem dle jednotkových cen za 1m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, případně za 1m<sup>2</sup> zastavěné nebo hrubé podlažní plochy. Používá se mj. pro stanovení výše ročních odpisů nemovitosti.

#### **5.5.3.4 Věcná hodnota**

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, případně snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Výpočet opotřebení se provádí metodou lineární nebo analytickou.

#### **5.5.3.5 Administrativní cena**

Administrativní cena je cena vypočtená dle platného cenového přepisu (vyhláška [4]). Použití administrativní ceny vyplývá už ze samotného názvu. Administrativní úkony, při kterých je vyžadováno ocenění nemovitostí, jsou požadovány především za účely daňovými, výjimečně v soudních řízeních, pro potřeby finančních úřadů nebo při převodech majetku mezi subjekty ve vlastnictví státu. Váha, důležitost a četnost těchto znaleckých posudků v průběhu let však klesá, přestože cenový předpis v posledních letech kvalitativně postoupil a ceny vypočtené podle něj se častěji než v minulosti blíží cenám obvyklým. Banky však administrativní metodu pro stanovení hodnoty nemovitosti po špatných zkušenostech z úvěrů z počátku 90. let (kdy hodnota nemovitostí sloužících jako zajištění úvěru byla stanovena jako administrativní cena dle vyhlášky) již dávno vyloučily a pro ocenění nemovitostí používají výhradně ocenění cenou obvyklou a podobný trend postupně převládá např. i v soudní nebo notářské praxi (např. při dědických řízeních).

#### **5.5.4 Shrnutí a použití jednotlivých metod**

Pro odhad obvyklé ceny se v praxi používají různé metody popsané výše v kapitole 5.5.3. **Zvolení vhodné metody jako podklad pro správný odhad obvyklé ceny konkrétní nemovitosti má však zásadní význam** a znalci mnohdy dochází k různým výsledkům u stejných předmětů ocenění právě z toho důvodu, že použili nevhodnou metodu ocenění s ohledem na účel a zadání znaleckého posudku.

##### **a) Nemovitosti pro individuální bydlení (byty, rodinné domy, pozemky, půdní prostory, garáže apod.)**

Tržní cena nemovitostí pro individuální bydlení se řídí výhradně nabídkou a poptávkou. Pro odhad obvyklé ceny je proto nutno použít výhradně **metodu porovnávací** (viz 5.5.3.2). Použití jakékoliv jiné metody vede často k velmi zkresleným výsledkům.

##### **b) Komerční prostory (administrativní a obchodní prostory)**

Zde je důležité odlišit dvě základní skupiny komerčních nemovitostí:

###### **(i) Samostatné nebytové jednotky pro obchodní nebo kancelářské využití**

Jde o nebytové jednotky v bytových nebo polyfunkčních domech s převažující funkcí bydlení, tj. přízemní obchodní jednotky, případně kanceláře či ateliery v ostatních

podlažích, které mohou být předmětem samostatného převodu, tj. jsou jako samostatné jednotky zapsány v katastru nemovitostí. Tyto jednotky zájemci kupují buď za účelem dalšího pronájmu, případně pro vlastní potřebu. V daném případě je proto nejlepší metodou pro odhad obvyklé ceny použití **kombinace výnosové a porovnávací metody**.

- (ii) Velké administrativní nebo obchodní komplexy (např. administrativní budovy nebo obchodní centra)

Tyto nemovitosti jsou realizovány výhradně za účelem získání výnosů z pronájmu. V daném případě je jedinou správnou metodou pro odhad obvyklé ceny použití **výnosové metody**.

### 5.5.5 Odhad obvyklé ceny

#### a) Byty určené k prodeji stávajícím nájemcům

Byty jsou pronajaté na základě nájemních smluv, které jsou uzavírány na dobu určitou nebo neurčitou a s nájemným smluvním nebo tzv. regulovaným. Regulovaným nájemným se rozumí nájemné v bytech, které byly pronajaty jinak než ve volné soutěži, tj. např.:

- (i) *ve kterých došlo po 1. 6. 2009 (účinnost zákona č. 150/2009 Sb.) k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem o výši nájmu*
- (ii) *kde bylo nájemné bez dohody mezi pronajímatelem a nájemcem po 31. 3. 2006 jednostranně zvyšováno dle zákona [12]*

Názory různých expertů na stanovení obvyklé ceny se liší. Jedna skupina zastává názor, že se při stanovení obvyklé ceny má přihlížet k jejich obsazenosti a druhá, že nikoliv. Ceny obsazených bytů jsou oproti volným bytům mnohem nižší, přičemž **na cenu bytu má vliv řada faktorů**, zejména typ a délka nájemní smlouvy, dosahované nájemné, velikost bytu, atd.

**Případ přímého prodeje bytů stávajícím nájemcům je specifický tím**, že okamžikem uskutečnění prodeje a převedením vlastnického práva nájemní smlouva ze zákona zanikne splnutím osoby oprávněné a osoby povinné. Proto tato nemůže mít vliv na práva a povinnosti prodávajícího pro dobu po uzavření kupní smlouvy a tedy ani na kupní cenu jako takovou. Pokud by prodávající prodal byt nájemci za cenu obsazeného bytu, mohl by získat nájemce neoprávněný prospěch. S ohledem na to bude obvyklá cena bytů určených k prodeji stávajícímu nájemci stanovena jako cena obvyklá volného bytu stanovená porovnávací metodou (viz 5.5.3.2).

#### b) Volné byty

Obvyklá cena volného bytu bude stanovena **porovnávací metodou** (viz 5.5.3.2).

**Maximální, resp. minimální, jednotkové ceny volných bytů v jednom domě, ať jde o byty určené k prodeji stávajícím nájemcům nebo o byty volné, mohou vykazovat rozptyl** (od průměrné jednotkové ceny všech bytů v domě) **nejvýše  $\pm 15\%$** . Odchyłka ve výši 15 % od průměrné jednotkové ceny je stanovena jako maximální (minimální) s tím, že je možné ji překročit pouze na základě průkazného a podrobného odůvodnění vč. pořízené fotodokumentace atd., tj. např. u bytů, které prokazatelně nejsou schopny trvalého užívání apod.

**c) Půdy umožňující zřízení podkroví**

Obvyklá cena půdy, ve které je možno provést půdní vestavbu, případně rozestavěné půdní bytové jednotky, bude stanovena **porovnávací metodou** (viz 5.5.3.2). Při stanovení obvyklé ceny je **nutno zohlednit** zejména:

- technickou náročnost stavebních prací
- nutnost vynaložení vedlejších investic (např. zřízení výtahu, výměna střešní krytiny apod.)
- stavebně-právní stav, tj. zdali existuje projektová dokumentace, stanoviska dotčených orgánů státní správy či pravomocné stavební povolení

**d) Suterénní nebytové jednotky (sklepy)**

Obvyklá cena samostatné nebytové jednotky v suterénu (tj. např. sklepa, který netvoří příslušenství bytu), bude stanovena **porovnávací metodou**. Při ocenění je **nutno zohlednit**, zdali je možno oceňovaný nebytový prostor využít i pro jiné možnosti než pro skladování, tj. např. za účelem zřízení provozovny s možností vstupu z ulice po provedení stavebních úprav apod.

**e) Garáže**

Obvyklá cena garáže bude stanovena **porovnávací metodou**.

**f) Komerční prostory**

Nebytové prostory sloužící ke komerčním účelům, tj. např. jako obchod, kancelář či jiný druh provozovny budou oceněny **kombinací výnosové a porovnávací metody**.

**g) Bytový dům**

S činžovními domy s volnými i obsazenými byty a nebytovými prostory se běžně obchoduje, avšak jednotlivé obchodní případy jsou velmi rozdílné ze všech podstatných hledisek, tj. stavu nemovitosti, standardů vybavení, lokality, obsazenosti, počtu bytů s regulovaným nájemným, dosahovaných výnosů atd. Použití porovnávací metody pro stanovení obvyklé ceny celých domů není v daném případě nejvhodnější, protože databáze srovnatelných nemovitostí často neobsahují úplné nebo přesné údaje a stanovení jednotlivých srovnávacích koeficientů je tedy možné pouze na základě velmi hrubého odhadu. **Přesnějšího výsledku**, který je zároveň zatížen menším vlivem subjektivního názoru znalce, lze dosáhnout **součtem porovnávacích**

**hodnot (obvyklých cen) jednotlivých bytů a nebytových prostor se zohledněním míry rizika** (resp. nákladů na eliminaci rizik spojených s koupí tohoto typu nemovitosti), protože tímto způsobem nejčastěji uvažují i potenciální kupující, kteří zvažují nákup celé nemovitosti.

V případě koupě celého domu (např. do družstevního vlastnictví) nájemní smlouvy u tzv. obsazených bytů okamžikem uzavření kupní smlouvy na celý dům nezanikají (na rozdíl od koupě jednotlivých jednotek – viz 5.5.5a)). Při stanovení obvyklé ceny obsazeného bytu budou zohledněny typ a délka nájemní smlouvy a v rekapitulaci obvyklých cen (Příloha č. 1, 7. sloupec) bude takto stanovená cena vyjádřena tzv. **koeficientem  $K_{NS}$** , který je roven podílu porovnávacích hodnot obsazeného bytu a volného bytu. **Výše koeficientu  $K_{NS}$  je omezena rozpětím od 0,6 do 1,0**, přičemž (i) u nájemních smluv na dobu neurčitou nebo na dobu určitou s dobou trvání nájmu  $T > 10$  roků (od data ocenění) je  $K_{NS} = 0,6$ ; (ii) u nájemních smluv na dobu určitou s dobou trvání nájmu  $T < 1$  rok (od data ocenění) je  $K_{NS} = 1,0$  a (iii) u nájemních smluv na dobu určitou s dobou trvání nájmu  $T$  od data ocenění 1–10 roků se výše koeficientu  $K_{NS}$  určí lineární interpolací.

**Obvyklá cena celého bytového domu** bude proto stanovena jako **součet (i)** porovnávacích hodnot obsazených bytů **a (ii)** obvyklých cen volných bytů a nebytových prostor stanovených dle odstavců b) až f) této kapitoly, **vynásobený koeficientem míry rizika  $K_R = 0,8$** , který v daném případě zohledňuje též míru rizika spojenou s družstevním vlastnictvím domu, resp. jednotlivých bytů.

### 5.5.6 Rekapitulace

- *výhody oceňovaných nemovitostí*
- *nevýhody oceňovaných nemovitostí*
- *vyhodnocení trhu s nemovitostmi a případných rizik, stavu nabídky a poptávky*
- *pouze výsledné obvyklé ceny jednotlivých bytů a nebytových prostor, ev. budovy*
- *datum, podpis, otisk znalecké pečeti*

### 5.6 Znalecká doložka

Ke znalecké doložce bude připojen následující text:

***„Znalecký posudek č. .... je vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb. (občanský soudní řád) v platném znění. V souladu s tímto ustanovením prohlašuji, že jsem si vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména následků podle ustanovení § 346 zákona č. 40/2009 Sb. (trestní zákoník) v platném znění.“***

Ke znalecké doložce bude připojen podpis znalce (bez otisku znalecké pečeti).



## 5.7 Přílohy

Zde bude uveden seznam příloh a počet stran každé z příloh. Jednotlivé přílohy budou očíslovány.

**Povinné přílohy** (viz též 5.4.1a):

č.	název	str. A4
1.	výpis z katastru nemovitostí v k. ú. ... list vlastnictví č. ...., ze dne .....	...
2.	snímek z katastrální mapy ze dne .....	1
3.	mapa části obce s názvy ulic a s grafickým vyznačením polohy oceňované nemovitosti	1
4.	schéma všech podlaží budovy z prohlášení vlastníka	...
5.	fotodokumentace ze dne ..... <i>Pozn.: minimálně 2 barevné fotografie budovy, z toho 1 s pohledem ze dvora (tj. na zadní stranu hlavní budovy) a 1 pohled do interiéru budovy (např. chodba se schodištěm apod.)</i>	...
<b>Celkem</b>		...

## 6. Způsob a forma vyhotovení znaleckého posudku

Pro každý bytový dům bude vypracován jeden znalecký posudek, který bude obsahovat obvyklé ceny všech bytů a nebytových prostor v domě, případně ocenění domu jako celku. Objednatel může zúžit nebo rozšířit rozsah znaleckého posudku.

### Znalecký posudek bude odevzdán

- písemně ve čtyřech vyhotoveních
- elektronicky jako jeden soubor (včetně všech příloh) ve formátu \*.pdf uloženém přímo z editovatelné verze dokumentu (funkce „uložit jako pdf“) nebo vytvořeným tzv. exportem z editovatelné verze dokumentu (např. pdf creator apod.) a umožňujícím fulltextové vyhledávání, tj. nikoli scan
- rekapitulace předmětu ocenění a obvyklých cen (viz 5.2 a Příloha č. 1) elektronicky ve formátu \*.xls

Elektronické verze dokumentů (soubory) budou odevzdány na standardním nosiči dat (CD, USB flash disk apod.), případně mohou být objednateli po dohodě zaslány e-mailem.

Datum: 29. 8. 2012

Vypracováno Radou městské části Praha 2 na základě konzultací se soudními znalci v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí

## **Přílohy:**

### 1. Rekapitulace předmětu ocenění a obvyklých cen bytů a nebytových jednotek

#### Vysvětlivky k příloze č. 1:

<i>podlaží :</i>	<i>např. 1.NP, 1.PP</i>
<i>dispozice:</i>	<i>např. 2+kk, 3+1/B</i>
<i>orientace:</i>	<i>např. S-J, V</i>
<i>typ nájemní smlouvy:</i>	<i>0 - volný byt (prostor)</i> <i>1 - nájemní smlouva na dobu určitou</i> <i>2 - nájemní smlouva na dobu neurčitou</i>
<i>doba nájmu do:</i>	<i>uvede se pouze u typu nájemní smlouvy „1“</i>
<i>rozestavěné (budoucí) bytové jednotky:</i>	<i>např. půda umožňující zřízení půdní vestavby</i>
<i>komerční nebytové prostory:</i>	<i>např. obchod, kancelář</i>
<i>ostatní nebytové prostory:</i>	<i>např. garáž, sklep</i>