

OCEŇOVÁNÍ BYTŮ

**Ústav soudního inženýrství
Vysokého učení technického v Brně**

Ing. Pavel Klika

Byty a nebytové prostory

Jako část stavby – dle stavebního zákona

Jako jednotka – dle zákona o bytech nebo
občanského zákoníku

Družstevní byt – Nejvyšší soud České republiky
usnesení 30 Cdo 791/2004

Byty a nebytové prostory

Zákon č. 72 ze dne 24.března 1994, kterým se upravují některé vlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)

Od 1.1.2014 zrušen nabytím účinnosti občanského zákoníku

Byty a nebytové prostory

Zákon č. 89/2012 Sb. - Občanský zákoník

- Problematika jednotek je řešena v Části třetí – Absolutní majetková práva, díl 4 – Spoluvlastnictví, oddíl 5 – Bytové spoluvlastnictví (§ 1158 až § 1222)
- V občanském zákoníku obdobně jako v zákonu č. 72/1994 Sb.
- Méně podrobně
- Tak jak u všeho v novém OZ je dána větší volnost

Byty a nebytové prostory

Společné části domu dle zákona č. 72/1994 Sb.: 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),

~

Byty a nebytové prostory

Společné části domu podle Občanského zákoníku § 1160 až 1162

Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům,

stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu,

jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu.

To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

Společné části domu podle nařízení vlády [č. 366/2013 Sb.](#)

Spoluvlastnický podíl dle zákona o bytech

Podíl podlahové plochy bytu či nebytového prostoru
a součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových
prostor.

$$SP = \frac{PJi}{\Sigma PJi}$$

kde značí:

SP ... velikost spoluvlastnického podílu,

PJi ... podlahovou plochu příslušné jednotky
(bytu nebo nebytového prostoru).

ΣPJi ... součet podlahových ploch všech jednotek (bytů a nebytových prostorů)

Spoluvlastnický podíl

dle OZ

§ 1161 - Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.

§ 1162 odst. (1) - Jsou-li podíly na společných částech určeny jinak než poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě nebo než jako stejné, má vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnily tak podstatně, že určení jeho podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé.

Spoluvlastnický podíl - příklad:

Podlahová plocha bytu 72 m²

Podlahová plocha všech jednotek 1 452 m²

$$\text{Spoluvlastnický podíl} = \frac{72}{1452} = 72 / 1452$$

PRO JAKÝ ÚČEL OCEŇUJEME

DANĚ

- z nabytí nemovitých věcí (ZO senátu č. 340/2013 Sb.)
 - dle cenového předpisu č. 441/2013 Sb.
 - dle vyhlášky č. 419/2013 Sb. (směrná hodnota)
- z příjmů – obvyklou cenou (zák. 586/1992 Sb.)
- dědickou – dle cenového předpisu (zák. 586/1992 Sb.)
- darovací – dle cenového předpisu (zák. 586/1992 Sb.)

DĚDICTVÍ

- daň – dnes již osvobozeno
- notářský poplatek – obvyklou cenou

Pro jaký účel oceňujeme

SOUDNÍ ŘÍZENÍ – zpravidla obvyklá cena

- vypořádání spoluvlastnictví
- náklady na pořízení věci (postavení)
- výše kupní ceny
- atd.

OSTATNÍ – zpravidla obvyklá cena

- exekuce, insolvenční řízení
- pro objednatele
- úvěrová řízení
- účetnictví
- pojišťovny

Metody ocenění

NÁKLADOVÁ

- stanoví se náklady na pořízení
- u staveb se sníží hodnota o opotřebení
- úprava koeficientem prodejnosti

VÝNOSOVÁ

- jedná se o součet předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu, odúročeny na současnou hodnotu

POROVNÁVACÍ

- porovnání hodnoceného bytu s bytem v databázi, cena z databáze se upraví koeficienty odlišnosti

Metody ocenění

NÁKLADOVÁ

- individuální cenová kalkulace
- položkový rozpočet (RTS, URS)
- agregované položky
- cenový propočet (katalogové ceny)

Metody ocenění

VÝNOSOVÁ

- výpočet částky, která by musela být uložena (investována) na daný úrok („míra kapitalizace“), aby z ní bylo možno v budoucnu vybírat částky, rovné předpokládanému budoucímu nájemnému
- Obecný vzorec

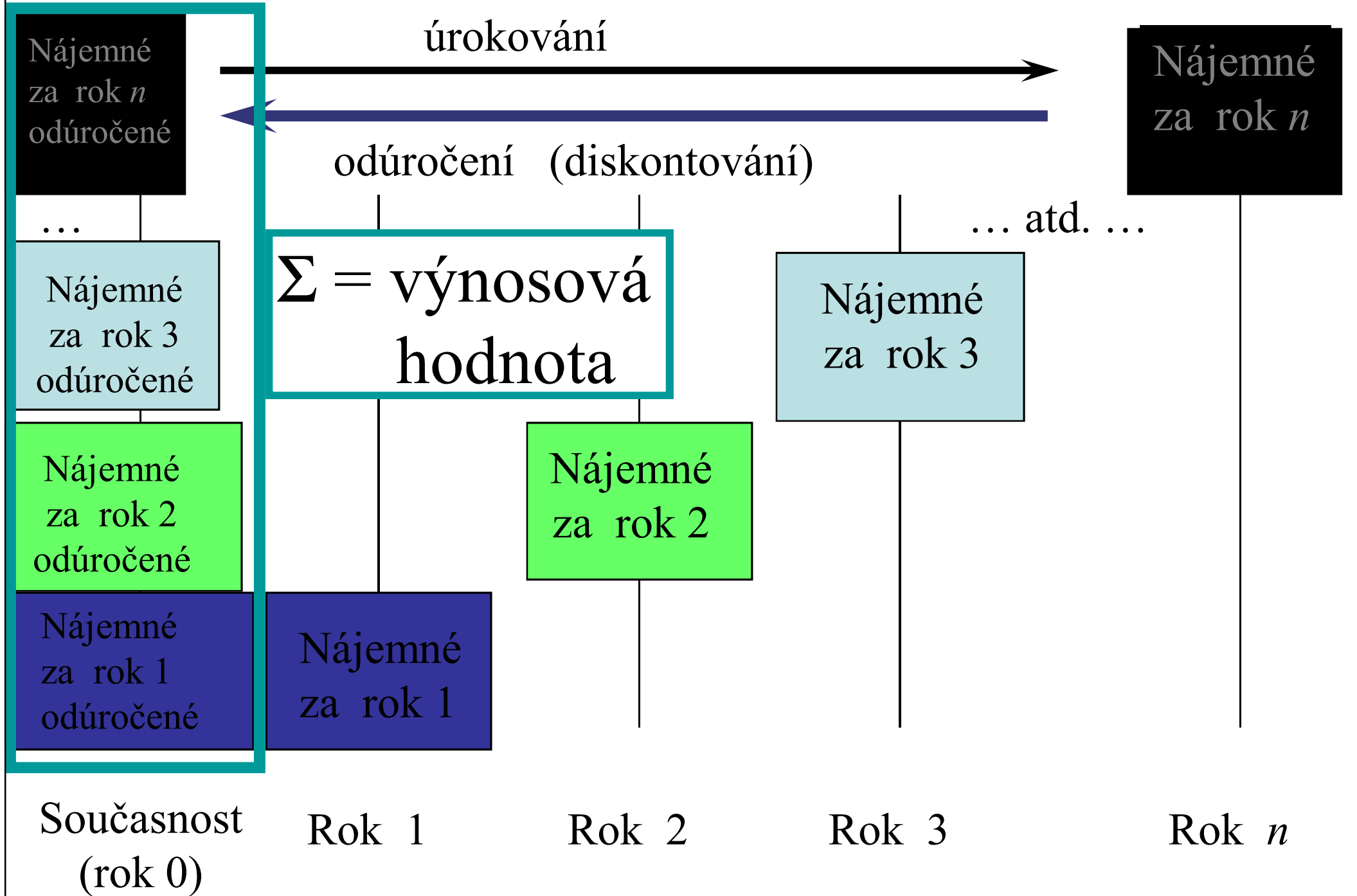
$$C_V = \sum_{t=1}^n \frac{Z_t}{q^t}$$

- Věčná renta

$$C_V = \frac{Z}{u} \times 100\%$$

z ... čistý výnos
u ... úrok (míra kapitalizace)
q ... úročitel

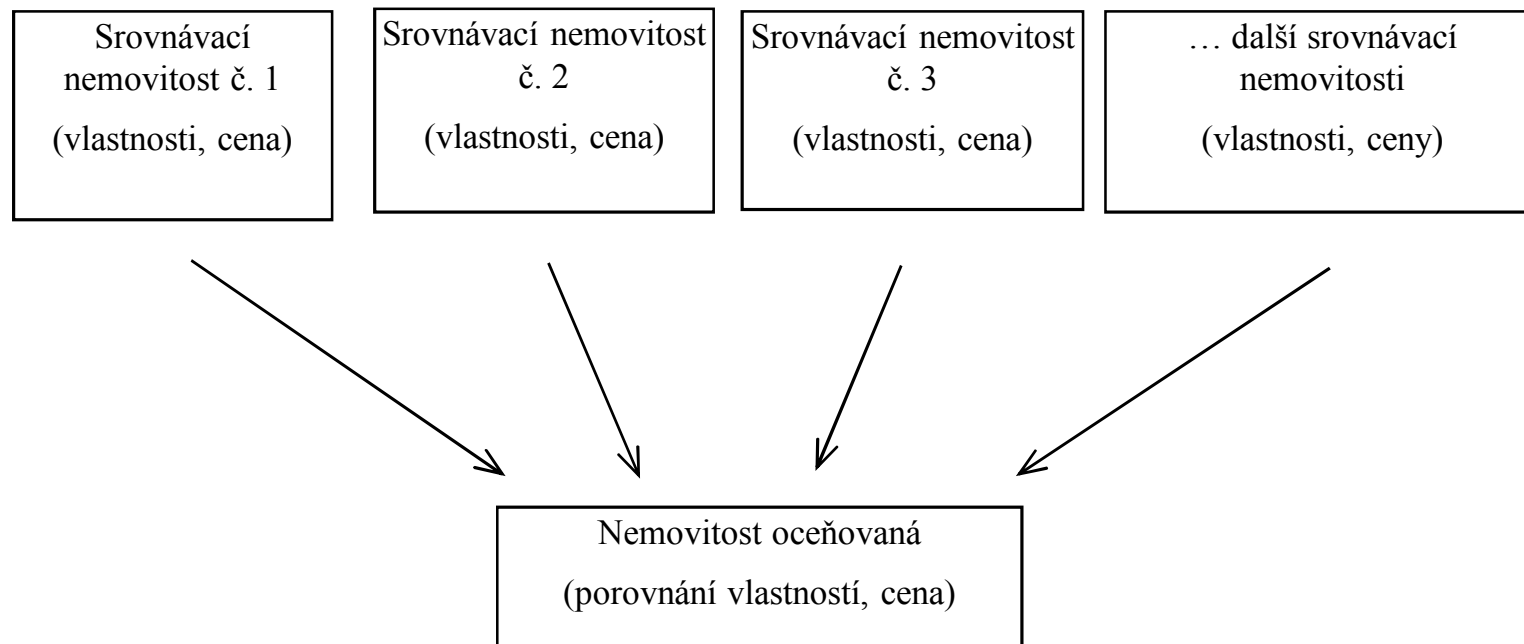
$$q = 1 + \frac{u}{100}$$



Metody ocenění

POROVNÁVACÍ METODA

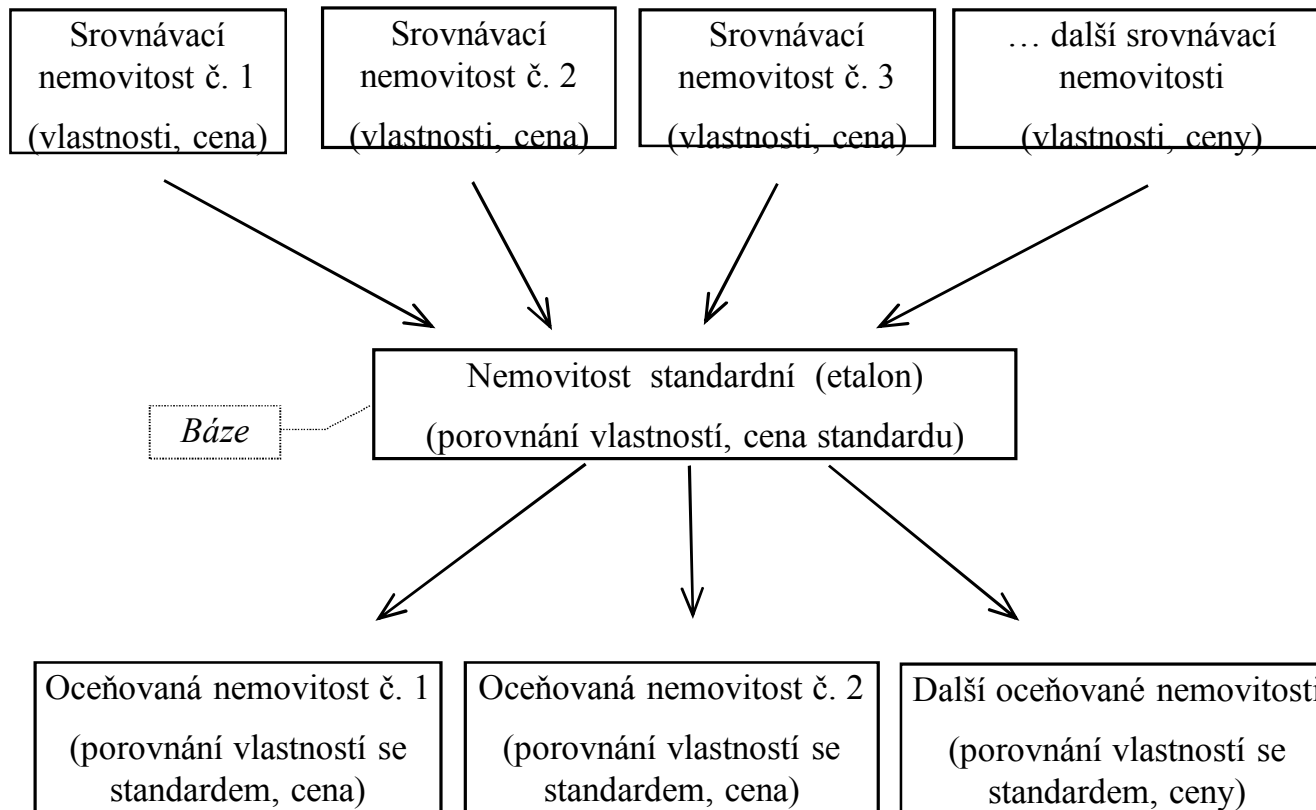
- Přímé porovnání
 - hodnocený byt porovnáváme se všemi prvky databáze



Metody ocenění

POROVNÁVACÍ METODA

- Nepřímé porovnání
 - z databáze vytvoříme tzv. etalon (vzor s jasně specifikovanými vlastnostmi), oceňovaný byt porovnááme pak pouze s etalonem



OBVYKLÁ CENA

Zákon č. 526/1990 Sb. – o cenách

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, ...

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

... Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů ... Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Oceňování bytů cenou obvyklou

Cenovým porovnáním s prodeji obdobných bytů

- Vytvoření databáze
 - realizované, nabízené a poptávané ceny
- Úprava dle kritérií
 - poloha
 - stavebně technický stav
 - vybavení
 - velikost
 - redukce na pramen ceny
 - atd.
- Odhad ceny

Oceňování bytů cenou obvyklou

Cenovým porovnáním s prodeji obdobných bytů

Lokalita	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 lokalita	K2 velikost	K3 stav	K4 IS+vybavení	K5 garáž	K6 pozemky	K7 úvaha znalce	IO (1-6)
Řečkovice	3 000 000	0,85	2 550 000	0,80	0,95	0,80	1,00	1,00	0,85	1,00	0,52
Židenice	2 660 000	0,85	2 261 000	0,88	0,90	0,85	0,70	0,95	1,00	1,00	0,45
Řečkovice	3 000 000	0,85	2 550 000	0,80	0,86	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	0,56
Kohoutovice	2 750 000	0,85	2 337 500	0,85	0,90	0,79	0,80	0,95	1,10	1,00	0,51
Židenice	3 670 000	0,85	3 119 500	0,95	0,85	1,00	1,00	0,95	0,80	1,00	0,61
Židenice	3 100 000	0,85	2 635 000	0,95	0,90	0,85	0,80	0,95	0,85	1,00	0,47
<i>Průměr</i>											Kč
<i>Směrodatná odchylka</i>											Kč
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>											Kč
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>											Kč
<i>Průměr po zaokrouhlení - odhad obvyklé ceny</i>											Kč

Oceňování bytů podle cenového předpisu

Podle vyhlášky č. 393/1991Sb. (do 31.10.1994)

byt I. kategorie 4400 Kčs až 6000 Kčs

byt II. kategorie 3200 Kčs až 4400 Kčs

byt III. kategorie 2200 Kčs až 3200 Kčs

byt IV. kategorie 1300 Kčs až 2200 Kčs

V tomto rozpětí podle vybavení bytu

Pomocné tabulky („Metodická pomůcka“ MF).

Přípočet ceny podílu příslušenství a pozemku

Oceňování bytů podle cenového předpisu

Vyhláška č. 178/1994 Sb.

(od 1.11.1994 do 31.12.1997):

Ocenil se celý dům a vynásobilo se spoluvlastnickým
podílem

Oceňování bytů podle cenového předpisu

Zákon o oceňování majetku č. 151/1994 Sb. a prováděcí vyhlášky: nákladovým způsobem, do 30.6.2000 i kombinací s výnosovým. Výměrou je podlahová plocha bytu.

Vyhláška č. 540/2002 Sb. (od 1.1.2003):
u dokončených bytů v bytových domech **způsob porovnávací**, nedokončené a v ostatních domech nákladový

Oceňovací vyhláška č. 3/2008 Sb. obdobně, od novely č. 456/2008 Sb. je **způsob porovnávací** nový, a v nové vyhlášce č. 441/2013 Sb. opět menší úpravy

OCEŇOVÁNÍ BYTŮ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.

- nákladový způsob ocenění
 - rozestavěný byt
 - byt který není umístěn v bytovém domě
 - byt který není jednotkou
 - jednotka, kde kromě bytu je i nebytový prostor
- porovnávací způsob
 - jednotky, kde je pouze byt v bytovém domě

OCEŇOVÁNÍ BYTŮ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. (č. 443/2016 Sb.)

- nákladový způsob ocenění
 - stanovení jednotkové ceny z přílohy (CÚ rok 1994)
 - určení koeficientů (polohy, změny cen staveb)
 - výpočet koeficientu vybavení
 - výpočet opotřebení
 - výpočet indexu trhu a polohy
 - výpočet podlahové plochy
 - výpočet ceny
 - v ceně je zahrnuta i cena podílu na společných částech domu

OCEŇOVÁNÍ BYTŮ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb.

- porovnávací způsob
 - určení jednotkové ceny z přílohy (dle obce)
 - výpočet indexu trhu
 - výpočet indexu polohy
 - výpočet indexu vybavení
 - výpočet podlahové plochy
 - výpočet ceny
 - v ceně je zahrnuta i cena podílu na společných částech domu a příslušenství (vedlejší stavby, venkovní úpravy)

OCEŇOVÁNÍ BYTŮ SMĚRNOU HODNOTOU

Vyhláška č. 419/2013 Sb.

- porovnávací způsob
 - určení jednotkové ceny z přílohy (dle obce)
 - výpočet indexu [cenového porovnání](#)
 - výpočet koeficientu stáří
 - výpočet podlahové plochy
 - výpočet ceny
 - v ceně je zahrnuta i cena podílu na společných částech domu a příslušenství (vedlejší stavby, venkovní úpravy)
 - lze vypočítat pomocí www stránek [„finanční správa“](#)

NÁJEMNÉ

- **Nákladové**
- **Ekonomické**
- **Obvyklé**
- **Hrubé**
- **Čisté**
- **Regulované**

PŘÍPADY POŽADAVKU STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO

- **pro vlastníka nemovitosti (pronajímatele)
nebo pro nájemce jako informace
resp. jako podklad pro jednání**
- **pro soud v případě sporu**

PŘÍPADY POŽADAVKU STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO

Při výnosovém ocenění celých staveb:

u pronajatých nemovitostí pro ověření, zda nájemné
uvedené v nájemních smlouvách není
nepřiměřeně vysoké nebo nízké,

u nepronajatých resp. částečně pronajatých
nemovitostí k dopočítání nájemného
pro nepronajaté prostory

STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO

Zpravidla porovnáním, postup obdobný
jako u prodeje

NÁKLADOVÉ NÁJEMNÉ

**Nájemné v takové výši, která kryje
všechny průměrné náklady
vlastníka.**

Náklady pronajimatele

Daň z nemovitostí - dle zákona

Pojištění staveb (živelní a odpovědnostní) - individuálně

Náklady na údržbu a opravy - průměrné roční zpravidla
0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny staveb
(cca 10 až 30 Kč/m² měsíčně)

Správa nemovitostí [sjednávání a rozvazování nájemních smluv, inzerce, výběr resp. vymáhání nájemného, rozúčtování služeb (vodné, stočné, osvětlení, vytápění a úklid společných prostor...), prohlídky nemovitostí a zajišťování opravářských firem apod.]

Dle smlouvy pronajímatele se správcovskou firmou, často u bytů 150 Kč až 250 Kč dle sjednaných služeb.

Náklady pronajimatele

Amortizace - roční náklady představující částku, kterou je třeba ročně ukládat, aby po opotřebení stavby bylo možno ji rekonstruovat do pronajímatelného stavu, nebo pořídit stavbu jinou.

Výpočtem vychází cca 1 % z reprodukční ceny staveb

Neúplné pronajmutí - uvažuje se 5 % neobsazení bytů

Provize za získání nového nájemníka

Soudní spory a nedobytné pohledávky

EKONOMICKÉ NÁJEMNÉ

Nájemné v takové výši, která kryje všechny průměrné náklady vlastníka a přináší mu k tomu přiměřený zisk.

Otázkou je, co je přiměřený zisk

Ekonomické nájemné - obrácený postup k výpočtu výnosové hodnoty

- Předpokládáme výnosovou hodnotu C_V rovnou kupní ceně C

$$C_V = C$$

- z ní vypočteme potřebný čistý roční příjem, který by takovou výnosovou hodnotu vytvořil
- zpravidla použijeme vztah pro věčnou rentu

Vztah pro věčnou rentu: $C_V = \frac{z}{i} = C$

$$\Rightarrow z = C \cdot i$$

Zisk = příjmy minus výdaje: $z = P - V$

$$P = z + V = (C \times i) + V$$

P ... hrubé nájemné

Cenové mapy

- cenová mapa Ministerstva pro místní rozvoj zrušena
- Cenová mapa [ARK](#)

KONEC