

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2017

Bc. Šárka Helešicová



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební
Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Helešicová Jméno: Šárka Osobní číslo: 380947

Zadávající katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

Studijní program: Stavební inženýrství

Studijní obor: Projektový management a inženýring

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: Ocenění komerční nemovitosti podle mezinárodních oceňovacích standardů RICS a českých oceňovacích metod

Název diplomové práce anglicky: Valuation of commercial real estate in accordance with international valuation standards RICS and Czech valuation methods

Pokyny pro vypracování:

Osnova:

- rešerše významných zahraničních institucí zabývajících se oceňováním nemovitého majetku
- popis metod oceňování podle RICS standardů
- popis obvyklých metod oceňování používaných v České republice
- tržní ocenění vybrané komerční nemovitosti podle českých standardů a RICS

Seznam doporučené literatury:

WYATT, Peter. Property valuation. Second Edition. Chichester, West Sussex: Wiley-Blackwell, 2013. ISBN 9781119968658.

Jméno vedoucího diplomové práce: Ing. Eduard Hromada, Ph.D.

Datum zadání diplomové práce: 3.10.2016

Termín odevzdání diplomové práce: 8.1.2017

Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku

Podpis vedoucího práce

Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v diplomové práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.

Datum převzetí zadání

Podpis studenta(ky)

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval(a) samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího diplomové práce Ing. Eduarda Hromady, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal(a), jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Datum

podpis

Šárka Helešicová

Poděkování

Ráda bych poděkovala Ing. Eduardovi Hromadovi, Ph.D. za pomoc při vedení diplomové práce a cenné rady. Chtěla bych také poděkovat rodičům a přátelům, kteří mě při studiu podporovali.

**Ocenění komerční nemovitosti podle
mezinárodních oceňovacích standardů RICS a
českých oceňovacích metod**

**Valuation of commercial real estate in a
accordance with international valuation
standards RICS and Czech valuation methods**

Anotace

Tato diplomová práce se zabývá tržním oceněním komerční nemovitosti podle mezinárodních oceňovacích standardů RICS a současně podle českých oceňovacích metod. První kapitola se věnuje zahraničním organizacím, které pracují na standardizaci v rámci oceňování. Dále jsou popsány základní pojmy, zvyklosti a metody oceňování používané v České republice. Následující kapitola se zabývá mezinárodní organizací RICS, popisuje její fungování, členství v organizaci a především standardy, které organizace vydává. Jsou popsány i metody oceňování používané v zahraničí. Praktická část se věnuje tržnímu ocenění konkrétní administrativní budovy. Postup je zvolen tak, aby posudek splňoval náležitosti požadované ve standardech organizace RICS a zároveň, aby odpovídal českým zvyklostem.

Annotation

This thesis is about market valuation of commercial buildings according to international valuation standards RICS and Czech valuation methods. First chapter is focused on foreign organizations which work on standardization valuation methods. In next part of this chapter are described basic terms, habits and valuation methods used in Czech Republic. Next chapter is about the international organization RICS. There is described its functioning, membership and standards which this organization issues. In this chapter are also described valuation methods used abroad. In practical part are the valuation methods applied on administrative building. The procedure is chosen so that the resulting report meets all conditions required in RICS standards and at the same time it suits Czech usage.

Klíčové slova

oceňování, standardy, RICS, komerční nemovitost, porovnávací metoda, nákladová metoda, výnosová metoda, tržní hodnota, Red Book, TEGoVA, IVSC

Key words

valuation, standards, RICS, commercial real estate, comparison approach, cost approach, income approach, market value, Red Book, TEGoVA, IVSC

Obsah

1.	Úvod.....	6
2.	Rešerše významných zahraničních organizací.....	8
2.1	The European Group of Valuers' Associations.....	8
2.1.1	Organizační struktura.....	8
2.1.2	Hlavní projekty.....	9
2.2	The International Valuation Standards Council.....	14
2.2.1	Organizační struktura.....	15
2.2.2	Etický kodex.....	17
2.2.3	Mezinárodní oceňovací standardy.....	17
2.3	Další organizace.....	18
2.3.1	American Society of Appraisers.....	18
2.3.2	Appraisal Institute.....	19
3.	Oceňování nemovitostí v České republice.....	20
3.1	Základní pojmy.....	20
3.2	Znalec a odhadce.....	22
3.3	Oceňování dle cenového předpisu.....	22
3.4	Tržní oceňování nemovitostí.....	23
3.4.1	Faktory ovlivňující tržní hodnotu.....	23
3.4.2	Podklady pro zpracování ocenění.....	24
3.4.3	Závěrečná zpráva.....	25
3.5	Metody používané v České republice pro odhad tržní hodnoty.....	25
3.5.1	Porovnávací metoda.....	25
3.5.2	Nákladová metoda.....	28
3.5.3	Výnosová metoda.....	30
3.5.4	Oceňování pozemků.....	32
4.	The Royal Institution of Chartered Surveyors.....	33
4.1	Organizační struktura.....	33

4.2	Členství v RICS	35
4.3	Etický kodex	36
4.4	The Red Book	37
4.4.1	Obsah standardů	38
4.4.2	Kvalifikace odhadce	39
4.4.3	Typy zjišťovaných hodnot.....	39
4.4.4	Podmínky spolupráce	40
4.4.5	Místní šetření	40
4.4.6	Evaluační zpráva	41
4.5	Metody oceňování	42
4.5.1	Porovnávací metoda (Comparison approach)	42
4.5.2	Výnosová metoda (Income approach).....	43
4.5.3	Zisková metoda (Profits approach)	46
4.5.4	Nákladová metoda (Cost approach)	46
4.5.5	Rozvojové metody (Development methods).....	46
5.	Ocenění komerční nemovitosti.....	48
5.1	Definice zadání	48
5.2	Lokalita.....	50
5.3	Pozemek.....	51
5.4	Popis nemovitosti	52
5.4.1	SWOT analýza	55
5.4	Analýza trhu s kancelářskými budovami.....	55
5.5	Ocenění administrativní budovy S9 Florenc	58
5.5.1	Porovnávací metoda	58
5.5.2	Nákladová metoda.....	64
5.5.3	Výnosová metoda	66
5.5.4	Shrnutí	68
6.	Závěr.....	69
	Seznam obrázků	71

Seznam tabulek	72
Seznam literatury.....	73

1. Úvod

Diplomová práce se zabývá oceňováním komerčních nemovitostí podle mezinárodních oceňovacích standardů organizace RICS a současně podle českých oceňovacích metod.

Oceňováním podle zahraničních standardů se česká literatura zabývá pouze okrajově, proto je jedním z cílů této práce poskytnout více informací o standardech používaných ve světě a především v Evropě. Hlavním cílem práce je poté aplikace mezinárodních standardů organizace RICS a českých metod oceňování na zjištění tržní hodnoty vybrané administrativní nemovitosti v lukrativní lokalitě v širším centru Prahy.

Práce je rozdělena do čtyř částí. První kapitola je věnována významným zahraničním organizacím, které se snaží o standardizaci oceňovacího procesu. U obou organizací je uveden jejich stručný popis a jejich zaměření. Je popsán etický kodex, na který je v zahraničí kladen velký důraz a obsah samotných standardů.

Druhá kapitola se zabývá oceňováním v České republice. Na začátku jsou popsány základní používané pojmy. U nás existují v podstatě dva typy ocenění, jedním je ocenění podle cenového předpisu, které slouží například pro daňové účely. Druhým typem je tržní ocenění, které je hlavním tématem této diplomové práce a dále je práce zaměřená pouze na toto oceňování. Popsány jsou důležité informace pro oceňovací proces a především jednotlivé metody, které vedou ke zjištění tržní hodnoty.

Třetí kapitola je věnována mezinárodní organizaci RICS, její stručné historii a popisu. Uveden je také etický kodex, který musí dodržovat všichni členové organizace. Velká část kapitoly se věnuje standardům, které organizace vydává. Standardy nepopisují konkrétní metody jak vypočítat tržní hodnotu, věnují se především podmínkám spolupráce, potřebným informacím a obsahu závěrečných zpráv. Vzhledem k tomu, že organizace RICS nenařizuje použití konkrétních metod, jsou v další části popsány metody, které se v zemích oceňujících podle těchto standardů používají.

Další kapitolou je praktická část, ve které dochází ke stanovení tržní hodnoty administrativní budovy umístěné v Praze 8. Na tržní ocenění jsou aplikované informace z teoretické části práce a je vytvořeno tak, aby odpovídalo požadavkům uvedených v mezinárodních standardech organizace RICS a zároveň českým zvyklostem. Ocenění je provedeno třemi obvyklými metodami, které jsou v závěru kapitoly vyhodnoceny.

V závěru práce je uvedeno shrnutí poznatků z teoretické části práce a je vyhodnocena praktická část. Při psaní práce jsem vycházela jak z české, tak především ze zahraniční odborné literatury a z informací poskytovaných přímo konkrétními organizacemi.

2. Rešerše významných zahraničních organizací

V dnešní době má většina zemí zavedené své postupy pro oceňování nemovitostí. Se zvyšující se globalizací roste potřeba tyto postupy sjednotit, aby byly oceňovací výstupy použitelné i na mezinárodní úrovni. O harmonizaci standardů se snaží několik organizací. Ty většinou vydávají pokyny o obsahu posudků a postupech ocenění. Důležitou součástí jejich standardů je také etický kodex, který by měl dodržovat každý odhadce. V následujících kapitolách jsem se snažila popsat některé významné organizace a jejich standardy.

2.1 The European Group of Valuers' Associations

The European Group of Valuers' Associations je mezinárodní nezisková organizace se zkratkou TEGoVA a sídlem v Bruselu. Ve své současné podobě vznikla v červnu 1997. Zastupuje zájmy 63 národních asociací z 34 zemí s celkovým počtem členů přes 70 000. Cílem organizace je pomáhat svým členům se zpracováním národních standardů v oboru oceňování majetku a zaměřuje se především na metodiku oceňování, přípravu, kvalifikaci a certifikaci znalců a na pravidla etiky. Jediná organizace v České republice, která je členem TEGoVA, je Česká komora odhadců majetku a to od roku 1993. Členy mohou být asociace znalců a odhadců a jejich členové z Evropské unie i z jiných zemí. Fyzické osoby se členy stát nemohou. [23][24]



Obrázek 1: Logo organizace TEGoVA

Zdroj: <http://www.tegova.org/> [8. 10. 2016]

2.1.1 Organizační struktura

Nejvyšším řídicím orgánem je valná hromada složená ze všech členů organizace TEGoVA. Představenstvo je složeno z pěti až osmi členských sdružení. Každé zvolené sdružení má v představenstvu svého zástupce, kterého může během funkčního období měnit. Předseda valné hromady je zároveň předsedou představenstva a spolu s představenstvem jsou voleni na tři roky s možností prodloužení funkčního období. Současným předsedou valné hromady a představenstva je Krzysztof Grzesik z Polska.

Schvalovací komise je jmenována představenstvem a momentálně má 12 členů. Jedním z jejích úkolů je kontrola a fungování evropské certifikace odhadců REV (Recognised European Valuer Scheme). Komise posuzuje, zda kandidáti na certifikaci REV jsou schopni dodržovat požadované standardy kvality. Posuzuje také, zda tyto standardy dodržují stávající certifikovaní členové. Schvalovací komise zajišťuje i neustálé zvyšování standardů kvality, aby certifikát REV byl pro klienty organizace významným ukazatelem kvality.

Dalším orgánem je Rada pro evropské oceňovací standardy. Ta předkládá své návrhy na změny a zlepšení evropských oceňovacích standardů (EVS).

Nejnovějším orgánem je Rada pro evropskou oceňovací kvalifikaci. Její vznik si vyžádal velký růst počtu členů a činností organizace TEGoVA v posledních několika letech. Cílem je podporovat a dohlížet na vývoj programů REV a TRV (TEGoVA Residential Valuer – označení pro nejúspěšnější a nejzkušenější odhadce se zkušenostmi s mezinárodními klienty). Řeší také odvolání proti rozhodnutí Schvalovací komise a podporuje zapojení akademické obce. [23]

2.1.2 Hlavní projekty

Organizace TEGoVA se zabývá několika projekty. Mezi ty nejvýznamnější patří:

- Evropské oceňovací standardy,
- etický kodex,
- systém evropské certifikace odhadců,
- minimální požadavky na vzdělání.

Evropské oceňovací standardy vydává TEGoVA už od roku 1980. V květnu roku 2016 vyšlo zatím poslední, osmé vydání. Standardy se také označují výrazem The Blue Book, kniha je rozdělena na čtyři části a je volně ke stažení na webových stránkách organizace.

První část obsahuje 5 standardů a 10 pokynů (v předchozích verzích pod názvem aplikace). V následujících bodech jsou uvedeny ve zkratce jednotlivé standardy. [6]

- EVS 1 se zaměřuje na definici tržní hodnoty. Dle EVS je tržní hodnota odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně,

obezřetně a bez donucení. Poslední vydání je také doplněno o definici tržního nájemného.

- EVS 2 popisuje ostatní hodnoty, jako je například investiční hodnota, fair value, zvláštní hodnota, hodnota pro účely pojištění apod. Nové vydání uvádí také rozšířený popis hypoteční hodnoty.
- EVS 3 se zabývá požadavky na znalce a odhadce. Podmínkou pro práci odhadce je vysokoškolské vzdělání. Důležitá je také znalost oboru, odbornost, neustálé vzdělávání se a dodržování etického kodexu. Odhadce musí být nezávislý a případný střet zájmů nesmí tajit.
- EVS 4 se věnuje samotnému oceňovacímu procesu. Podmínky ocenění musí být v písemné formě a dopředu dohodnuté a jasné. Upřesňuje postup jednání s klientem, získávání informací, ověřitelnost provedených činností. Nejnovější vydání mění některé dříve zveřejněné pokyny.
- EVS 5 řeší náležitosti závěrečné zprávy, mezi které patří například účel ocenění a použité metody. Vše musí být opět v písemné a profesionální formě.

V druhé půlce první části jsou uvedeny metodické pokyny pro oceňování EVGN (European Valuation Guidance Notes). Oproti předchozímu vydání byly přidány dva nové pokyny.

- EVGN 1 Ocenění pro účely finančního výkaznictví
- EVGN 2 Ocenění pro účely úvěrů
- EVGN 3 Ocenění nemovitostí pro účely sekuritizace
- EVGN 4 Ocenění z hlediska stanovení pojistné částky a škody
- EVGN 5 Posouzení hodnoty investice
- EVGN 6 Mezinárodní oceňování
- EVGN 7 Oceňování v souvislosti se směrnicí o správcích alternativních investičních fondů
- EVGN 8 Ocenění nemovitosti z hlediska energetické účinnosti
- EVGN 9 Specifikace Evropské hypoteční organizace a TEGoVA pro komerční úvěry
- EVGN 10 Soulad s EVS

Standardy EVS i metodické pokyny jsou pouze doporučeními a nejsou závazné, ale členové organizace TEGoVA se dobrovolně hlásí k jejich dodržování.

Druhá část knihy se věnuje kodexům. Evropský kodex měření se snaží sjednotit způsoby měření délek a výšek v jednotlivých zemích a řeší také používání pouze metrického systému jednotek. Dále se kniha věnuje dodržování etického kodexu, který musí dodržovat každý člen. Jednotlivé body jsou popsány dále.

Etický kodex (European Valuers' Code of Ethics and Conduct):

- Odhadci jsou povinni dodržovat všechny příslušné zákony a předpisy země, ve které vykonávají svou činnost a zároveň nesmí porušovat zákony a předpisy ostatních členských zemí EU.
- Odhadci musí jednat čestně a za všech okolností chránit důvěru svých kolegů, zaměstnavatelů, klientů a kohokoliv komu jsou zavázáni.
- Odhadci musí udržovat úroveň odborných znalostí a technických dovedností v souladu s očekáváním a požadavky národních profesních asociací s ohledem na veškeré právní, etické a smluvní požadavky. Odhadci nesmí přijímat pokyny mimo vlastní odbornost.
- Odhadci, kteří mají přístup k privilegovaným či důvěrným informacím, nesmí tyto informace používat nebo zveřejňovat pro dosažení osobního prospěchu pro sebe nebo další osoby.
- Podmínky a požadavky každého ocenění musí být jasně a písemně stanoveny dříve než dojde k vydání závěrečné zprávy.
- Odhadci nesmí nabízet, slibovat, dávat, vyžadovat či přijímat neetické výhody nebo úplatky za účelem získání nebo udržení zakázky či jiné výhody.
- Odhadci nesmí přijmout přímo či nepřímo žádné slevy, poplatky, provize nebo jiné výhody, ať už v peněžní nebo jiné podobě, které by mohly být rozumně chápány jako konflikt se zájmy klienta nebo zaměstnavatele.
- Odhadci mají povinnost poskytovat národní profesní asociaci závažné faktické informace, které důvodně naznačují, že některý jiný člen této asociace porušil Etický kodex. [6]

Systém Evropské certifikace odhadců REV (Recognised European Valuer) stanovuje požadavky na vzdělání a zkušenosti odhadců a slouží k jejich jednotné certifikaci. Označení REV zaručuje, že odhadce je způsobilý dodržet vysoký standard své praxe. V současné době má certifikát REV největší vliv na lokální klienty. Ti v době ekonomické nejistoty vyhledávají odborníky se znalostmi a zkušenostmi, kteří jim mohou pomoci s obtížnými

investičními a cenovými rozhodnutími. Konkurenční výhoda odhadců s REV spočívá v zaručení jejich minimální úrovně vzdělání, zkušeností a schopnostech interpretovat globální a lokální vlivy na oceňování.

Žádost o získání certifikátu REV podává odhadce, pokud splňuje požadované normy, u své domovské asociace, která je členem TEGoVA a má povolení udělovat označení REV. Status REV má odhadce povoleno používat po dobu 5 let, po uplynutí této doby musí usilovat o obnovení.

Žadatelé o uznání musí mít znalosti a odborné zkušenosti v teorii a praxi oceňování včetně uplatňování evropských oceňovacích standardů EVS nebo jiných ekvivalentních norem uznaných organizací TEGoVA.

Kandidáti s vysokoškolským nebo postgraduálním diplomem, popřípadě s profesní kvalifikací v oboru oceňování nemovitostí, musí mít minimálně dva roky praxe v oceňování nemovitostí a musí se prokázat alespoň dvaceti písemnými odhady cen nemovitostí v posledních dvou letech.

Kandidáti s vysokoškolským nebo postgraduálním diplomem, popřípadě s profesní kvalifikací nepřímou v oboru oceňování nemovitostí, musí splnit minimálně pět let praxe v obchodě s nemovitostmi a z toho minimálně tři roky v oboru oceňování nemovitostí a také se musí prokázat minimálně dvaceti písemnými odhady cen nemovitostí v posledních dvou letech.

Kandidáti bez vysokoškolského nebo postgraduálního diplomu a bez profesní kvalifikace musí mít minimálně deset let praxe v obchodu s nemovitostmi a z toho minimálně tři roky v oboru oceňování nemovitostí. Opět se musí prokázat minimálně dvaceti písemnými odhady cen nemovitostí provedených v posledních dvou letech. Musí také splnit minimální požadavky na vzdělání (MER) požadované organizací TEGoVA

Kandidáti se musí celoživotně vzdělávat v programu dalšího profesního rozvoje po dobu minimálně dvaceti hodin ročně. Musí dodržovat etický kodex, oceňovací normy a pravidla a předpisy země původu. Pokud je to v dané zemi potřeba, musí mít kandidáti také oprávnění v provozování praxe v oceňování nemovitostí. [7]



Obrázek 2: Razítko odhadce

Zdroj: <http://www.diaconsulting.de/de/108/TEGoVA+REV-Status.html?sid=> [12.10.2016]

Minimální požadavky na vzdělání MER (Minimum Educational Requirements) byly poprvé vydány na začátku roku 2003 jako základní požadavky pro každého člena asociace. Mnoho členských sdružení má přísnější požadavky na vzdělání. Poslední verze MER byla vydána v roce 2011. Oblasti požadavků na vzdělání jsou seskupeny do tří úrovní znalostí, které se očekávají od odhadce. Jsou to porozumění, všeobecné znalosti a hluboké znalosti.

V první úrovni musí odhadci rozumět:

- základům ekonomické teorie,
- obchodu a financím,
- praktické ekonomii v oblasti nemovitostí.

Všeobecné znalosti se zaměřují na:

- marketing nemovitostí,
- stavby a konstrukce,
- energii, životní prostředí a ochranu zdrojů.

Hluboké znalosti se zaměřují především na znalost zákonů a oceňovací praxe. Patří zde:

- zákony o vlastnictví,
- oceňování podle zákona,
- profesionální praxe,
- oceňovací standardy,
- oceňování,
- vládní politika a využívání území.

Znalosti o zákonech se vztahují k zemi nebo sektoru působnosti. [8]

2.2 The International Valuation Standards Council

The International Valuation Standards Council IVSC neboli Rada pro mezinárodní oceňovací standardy vznikla ve své současné podobě v roce 2008. V 70. letech 20. století začala probíhat jednání odhadců ze Spojených států amerických a Velké Británie. Z těchto jednání vznikl v roce 1981 Mezinárodní výbor pro normalizaci oceňování majetku (International Assets Valuation Standards Comitee – IAVSC). V roce 1994 se název změnil na Mezinárodní výbor pro oceňovací standardy (International Valuation Standards Comitee – IVSC). Během let 2007 a 2008 došlo k restrukturalizaci. Původně měl výbor 20 členů, v dnešní době se počet členů rozrostl a zahrnuje více než 70 asociací z 57 zemí světa. Česká republika v IVSC nemá zastoupení. [25]

Rada je nezávislá nezisková organizace se sídlem v Londýně. Organizace je financována z členských příspěvků a především ze sponzorských darů. Ty pocházejí nejen od organizací zabývajících se oceňováním, ale také od poskytovatelů a uživatelů oceňování a podle výroční zprávy tvoří přibližně 80 % všech příjmů. Malá část příjmů pochází také z prodeje standardů. [9]

Rada pro mezinárodní oceňovací standardy se snaží posílit důvěryhodnost profese odhadců, vytvořit jasná a jednotná pravidla pro oceňování, usnadnit mezinárodní transakce a podpořit transparentnost a spolehlivost ocenění pro finanční výkaznictví, zajištění úvěrů a hypoték. Cílem je také to, aby se klienti, kteří využijí ocenění dle IVS mohli spolehnout, že ocenění bylo provedeno profesionálem, který dodržuje určité standardy a etický kodex.



Obrázek 3: Logo organizace IVSC

Zdroj: <https://twitter.com/ivscouncil> [18. 10. 2016]

2.2.1 Organizační struktura

Správní rada (The Board of Trustees) se skládá z předsedy a 14 dalších členů volených na tři roky. Současným předsedou je David Tweedie z Velké Británie. Mezi úkoly správní rady patří např. strategické řízení a reprezentace Rady pro mezinárodní oceňovací standardy, hledání sponzorů, dohled nad prací jednotlivých rad a sekretariátu a zajištění uznání standardům.

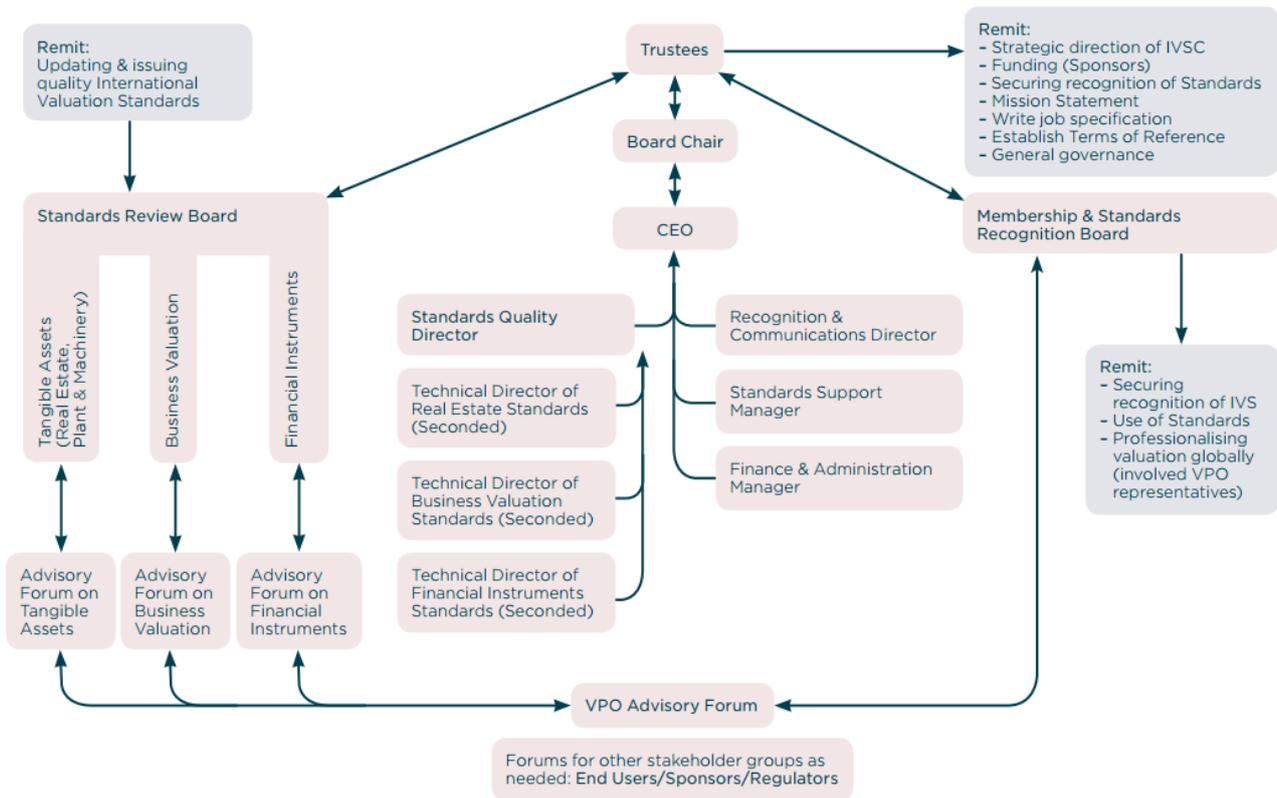
Rada pro hodnocení standardů (Standards Review Board) se stará o Mezinárodní oceňovací standardy, schvaluje nové normy, průběžně je konzultuje a snaží se zajistit jejich kvalitu, vhodnost a dostatečnou úroveň. Rada je nezávislá a jedná ve veřejném zájmu. Členové nepředstavují žádný specifický region ani sektor působnosti a musí pocházet z různých technických a geografických prostředí. Rada pro standardy se dělí na následující tři samostatná oddělení:

- hmotný majetek,
- oceňování podniku,
- finanční nástroje.

Každé oddělení má pět členů a svého ředitele, kteří působí ve své funkci po dobu tří let. Radu vede vlastní předseda a dalších 6 členů, z nichž tři jsou vedoucí výše uvedených oddělení a další tři jsou nezávislí specialisté.

Rada pro uznání členství a standardů potvrzuje členy IVSC, podporuje rozvoj mezinárodně dohodnutých odborných názvů v oblasti oceňování a zajišťuje partnerství a týmovou spolupráci mezi IVSC a odhadci. Rada má nezávislého předsedu a je tvořena 8 nominovanými profesními organizacemi.

Poradenské fórum (Advisory Forum) se schází jednou měsíčně a je tvořeno profesními oceňovacími organizacemi (VPO). Diskutují zde o společných problémech a sdílí osvědčené postupy. Fórum klade důraz na lepší uspokojení potřeb koncových uživatelů a hraje klíčovou roli ve vývoji a přijetí oceňovacích standardů.



Obrázek 4: Organizační struktura IVSC

Zdroj: <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/758> [17. 12. 2016]

Výše uvedená struktura je platná od roku 2017. V předchozích letech fungovala kromě správní rady a rady pro standardy (ta ovšem nebyla dříve dělena na jednotlivé oddělení) ještě odborná rada, která byla zodpovědná za podporu rozvoje oceňovací profese ve světě. V roce 2016 rada dokončila svou práci a ukončila činnost. [10][25]

2.2.2 Etický kodex

Etický kodex není součástí standardů jakou u EVS, ale je to samostatný dokument a jeho poslední verze je z roku 2011. Kodex je dělený na tři části. Na začátku je uvedeno pět základních principů etiky. V druhé části je uvedený koncepční rámec, který řeší zajištění nestrannosti odhadců a na konci jsou uvedeny dodatky, které rozvíjí diskuzi ohledně etických principů a podávají širší vysvětlení k první části. [11]

Základní principy etiky jsou shrnuty do pěti bodů:

- **Integrita:** odhadce má být přímý a čestný v profesních a obchodních vztazích.
- **Objektivita:** odhadce nesmí dovolit střet zájmů, nepatřičné ovlivňování nebo zaujatost, která by potlačila správný odborný úsudek.
- **Odborná způsobilost a náležitá péče:** odhadce musí udržovat odborné znalosti a dovednosti, tak aby jeho služby byly založeny na aktuálním vývoji v praxi a legislativě. Musí také jednat svědomitě a v souladu s platnými technickými a profesními standardy.
- **Důvěrnost:** odhadce musí respektovat důvěrné informace získané z profesních a obchodních vztahů a tyto informace sdělovat třetím stranám, pokud k tomu neexistuje pádný důvod (např. z právních důvodů).
- **Profesionální chování:** odhadce musí vystupovat v souladu s příslušnými právními předpisy a musí se vyvarovat kroků, které diskreditují jeho povolání.

2.2.3 Mezinárodní oceňovací standardy

Mezinárodní oceňovací standardy IVS (International Valuation Standards) se vydávají již od roku 1985 a nové vydání vychází přibližně každé tři až čtyři roky. Nejnovější verze je IVS 2017 a vyšla na podzim roku 2016 a následně byla připomínkována. Upravená verze je od prosince volně k dispozici na webových stránkách organizace a bude platná od 1. července 2017.

Standardy jsou rozděleny na několik částí. Na začátku je úvod, slovník a definice používaných pojmů. Rámec standardů se věnuje odůvodnění IVS, skládá se z obecných zásad pro odhadce a řeší objektivitu, úsudek, kompetence a přijatelné odchylky od IVS. Všeobecné standardy stanovují požadavky na provádění všech úkolů, stanovují náležitosti ocenění, základy hodnoty, oceňovací přístupy a metody a způsob vydávání závěrečných zpráv.

Standards jsou navrženy tak, aby byly použitelné pro oceňování všech typů aktiv a pro jakékoliv účely ocenění. Poslední částí jsou standardy pro různé typy aktiv, ty jsou aplikací všeobecných standardů při oceňování jednotlivých majetků. Stanovují přístupy a metody používané pro ocenění, popisují různé typy aktiv a jejich specifika. [12][25]

Obsah všeobecných standardů:

- IVS 101 Rozsah prací – neboli podmínky zakázky, určují náležitosti posudků, účel ocenění a povinnosti zapojených stran.
- IVS 102 Provádění ocenění – popisuje postup ocenění, provádění šetření, soulad se všemi zásadami stanovenými v IVS.
- ISV 103 Závěrečná zpráva – uvádí všechny náležitosti závěrečného posudku.
- ISV 104 Typy hodnot – popisuje různé typy hodnot jako je tržní hodnota, reálná hodnota, tržní nájem, hodnota společnosti, likvidační hodnota apod.
- ISV 105 Oceňovací přístupy a metody – popisuje porovnávací, výnosovou a nákladovou metodu ocenění.

Obsah standardů pro jednotlivé typy aktiv:

- IVS 200 Obchod a obchodní zájmy
- IVS 210 Nehmotná aktiva
- IVS 300 Budovy a zařízení
- IVS 400 Nemovitosti
- IVS 410 Investice do developerských projektů
- IVS 500 Finanční nástroje

2.3 Další organizace

Po celém světě existují stovky dalších organizací, které se zabývají oceňováním. Organizace se snaží navzájem podporovat a vyvíjet co nejlepší standardy. Mezi všeobecně uznávané organizace lze zařadit také následující dvě uvedené.

2.3.1 American Society of Appraisers

Americká společnost odhadců je nezisková, mezinárodní organizace profesionálních odhadců zastupující všechny oceňovací disciplíny. Zabývá se oceňováním podniků, zařízení, nemovitostí, osobního majetku, drahokamů a šperků apod. Snaží se podpořit důvěru

veřejnosti v profesionální odhadce, poskytuje vzdělání, publikace a další služby spojené s oceňováním. Klade důraz na vysokou úroveň profesionality a dodržování etických principů. V současné době má přes pět tisíc členů. [26]



Obrázek 5: Logo organizace ASA

Zdroj: <http://www.trademarkia.com/asa-american-society-of-appraisers-providing-value-worldwide-85974076.html> [26. 10. 2016]

2.3.2 Appraisal Institute

Oceňovací institut je jednou z nejstarších organizací sdružujících znalce. Její počátek se datuje do roku 1932. Je to globální profesní sdružení znalců v oblasti realit. Sdružuje téměř dvacet tisíc profesionálů ze šedesáti zemí světa. Snaží se prosazovat profesionalitu a etiku, globální standardy, metody a postupy. Zabývá se také vzděláváním a vydáváním publikací. [27]



Obrázek 6: Logo organizace AI

Zdroj: <http://www.prnewswire.com/news-releases/new-appraisal-institute-form-helps-analyze-green-commercial-real-estate-features-300034418.html> [26. 10. 2016]

3. Oceňování nemovitostí v České republice

V České republice jsou dva hlavní přístupy k oceňování nemovitostí. Liší se od sebe jak postupem zpracování, tak především účelem, ke kterému slouží. Nejdříve je ale potřeba vysvětlit základní pojmy, které budou dále používány.

3.1 Základní pojmy

Pojmů, které se vztahují k oceňování nemovitostí, existuje celá řada. Na následujících řádcích jsou uvedeny jen některé z nich, které se týkají tématu diplomové práce.

- **Pozemkem** je myšlena část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, vlastnickou, stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím či souhlasem, nebo rozlišenou způsobem využití. Podle nového občanského zákoníku je součástí pozemku prostor nad i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných. [20][3]
- **Parcela** je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. [19]
- **Nemovitosti** jsou pozemky a na nich postavené stavby, které jsou s nimi spojeny pevným základem. Součástí nemovitosti je vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost poškodila nebo znehodnotila.
- **Budova** je nadzemní stavba, která je prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami s třešní konstrukcí. [21]

Dále je důležité specifikovat pojmy spojené s výpočtem ploch, aby vždy byly počítány stejně.

- **Zastavěná plocha** stavby je plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.
- **Podlahová plocha** je plocha půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn, včetně jejich povrchové úpravy.
- **Obestavěný prostor** stavby je součtem obestavěných prostorů spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje. Obestavěný prostor

stavby je ohraničen vnějším pláštěm, spodním lícem podlahy nejnižšího podlaží a horním lícem podlahy půdy nebo vnějším lícem střešní krytiny. [22]

Následující pojmy jsou velmi důležité a týkají se cen a hodnot.

- **Cena** je pojem, který slouží pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu.
- **Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícím a prodávajícím na straně druhé. Hodnota se zpravidla určuje odhadem.
- **Cena administrativní** neboli zjištěná je cena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky ministerstva financí ČR č.441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona.
- **Cena pořizovací** nebo také historická, je cenou, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.
- **Cena reprodukční** je cena, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou novou nemovitost pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.
- **Věcná hodnota** je v podstatě reprodukční cena stavby snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na odstranění vážných závad.
- **Výnosová hodnota** znázorňuje očekávané výnosy z nemovitostí
- **Obvyklá cena**, často nazývána jako tržní hodnota, je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Tržní hodnotu na rozdíl od administrativní ceny nelze stanovit či zjistit, ale pouze odhadnout.
- **Tržní cena** je cena dosažená při prodeji nebo koupi a může se od zjištěné hodnoty odlišovat. [1] [3]

3.2 Znalec a odhadce

Zjednodušeně se dá říct, že znalec vytváří znalecké posudky dle zákona, kdežto odhadce se věnuje stanovení tržní hodnoty. V praxi často znalci fungují zároveň i jako odhadci. Naopak to však možné není.

Znalcem může být pouze osoba jmenována ministrem financí nebo soudem podle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb.. Výše uvedený zákon je již docela zastaralý a v současné době se připravuje návrh nového zákona o znalcích. Znalec vypracovává znalecký posudek, který má předepsanou formu a musí být nestranný.

Odhadcem může být osoba, která má potřebnou kvalifikaci a zkušenosti. Činnost odhadce se řadí mezi živnosti vázané. Posudek vydaný odhadcem se týká tržní hodnoty nemovitostí. Odhadce si může také podat žádost o certifikaci v oblasti oceňování nemovitých věcí. Pokud splní všechny požadavky a získá certifikát, je to pro něj velká konkurenční výhoda. Největší zájem o práci certifikovaných odhadců mají především banky, ale také podniky.

3.3 Oceňování dle cenového předpisu

Tento typ oceňování slouží ke zjištění administrativní ceny a řídí se zákonem č. 151/1991 Sb., o oceňování majetku a oceňovací vyhláškou č. 441/2013 Sb. Využívá se pro daňové účely, oceňování majetku investičních a penzijních fondů, pokud je to na žádost oprávněného orgánu, například pro dělení a vypořádání spoluvlastnictví, nebo pokud se tak dohodnou strany, kterých se ocenění daného majetku týká.

Přesný postup pro oceňování jednotlivých typů majetku je uveden v platné oceňovací vyhlášce. Ve vyhlášce je také 41 příloh, kde jsou k dispozici základní ceny, koeficienty a další údaje potřebné pro ocenění. V další části vyhláška popisuje způsob ocenění staveb nákladovým, výnosovým a porovnávacím způsobem.

Výhodou tohoto typu ocenění je díky určení přesného postupu stanovení ceny objektivnost a relativní jednoduchost. Přesné stanovení ceny má i velkou nevýhodu vzhledem k neumožnění zohlednění tržních vlivů, které v praxi velmi ovlivňují cenu nemovitostí.
[3][21][22]

Diplomová práce se týká tržního ocenění, a proto se v následujících kapitolách nebudu podrobněji oceňováním dle cenového předpisu zabývat.

3.4 Tržní oceňování nemovitostí

Tržní hodnotu nemůžeme přesně stanovit či zjistit, můžeme ji vždy maximálně odhadnout. Pro její zjištění neexistuje žádný zákonem stanovený postup. Odhadce by se měl řídit svými etickými zásadami a obecně uznávanou teorií a postupy, které závisí na konkrétních podmínkách a okolnostech.

V České republice se v posledních letech projevuje snaha sjednotit postupy tržního oceňování a vytvořit tak jasný rámec. Institut oceňování majetku pracuje na návrzích českých oceňovacích standardů. Prozatím jsou vydané návrhy českých standardů pro oceňování podniků, nehmotného majetku a pro tržní oceňování nemovitostí. Návrhy standardů jsou v souladu s EVS i IVS. V části věnované oceňování nemovitostí se věnují například:

- základním pojmům,
- oceňovacímu procesu,
- obsahu oceňovacího posudku,
- oceňovacím přístupům.

Sami autoři uvádějí, že toto je pouze výchozí text, na kterém je dále třeba pracovat a do budoucna by bylo také vhodné vypracovat etický kodex. [13]

3.4.1 Faktory ovlivňující tržní hodnotu

Tržní hodnotu nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů, mezi nejvýznamnější můžeme zařadit například:

- politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, veřejné zájmy),
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, inflace, úroková míra),
- sociálně – demografické vlivy (vývoj populace, velikost rodin, vzdělávání, standard bydlení, životní styl, sociální politika),
- fyzikální vlivy (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, architektura, vybavení, využitelnost, stáří staveb, stav údržby, životnost). [1][3]

3.4.2 Podklady pro zpracování ocenění

Pro odhad tržní hodnoty potřebuje odhadce celou řadu podkladů. Každý se může ve svých požadavcích na podklady drobně odlišovat. Stejně tak se budou odlišovat podklady u ocenění různých typů nemovitých věcí.

Všeobecně můžeme mezi povinné podklady zařadit:

- aktuální výpis z katastru nemovitostí,
- kopie katastrální mapy, popřípadě snímek z pozemkové mapy,
- pokud oceňované stavby nejsou zaneseny v katastrální mapě, je potřeba geometrický plán pro zaměření staveb,
- smlouvy omezující vlastnické právo (věcná břemena, zástavy apod.),
- smlouva o nabytí vlastnictví (kupní smlouva, darovací smlouva, doklady z dědického řízení apod.),
- kolaudační rozhodnutí (nebo jiné doklady o stáří nemovitosti),
- projektová dokumentace stavby a technická zpráva, pokud je k dispozici.

Mezi další podklady, které jsou vhodné pro odhadce, patří:

- nájemní smlouvy,
- pojistné smlouvy,
- doklad o výši daně z nemovitosti,
- smlouvy o službách,
- přehled nákladů za běžnou údržbu a opravy,
- informace o inženýrských sítích na pozemku a v okolí,
- cenová mapa, pokud pro danou obec existuje,
- dřívější znalecké posudky a ocenění, pokud jsou k dispozici,
- přehled stavebních úprav,
- fotodokumentace a další.

Důležitou součástí je i místní šetření, při kterém odhadce nebo znalec provede prohlídku nemovitosti, přeměření, fotodokumentaci apod., z místního šetření je pak proveden zápis.

[28][29][2]

3.4.3 Závěrečná zpráva

Výsledný odhad tržní hodnoty by měl být v písemné formě. Doporučuje se posudek rozdělit na část s nálezem a část s oceněním. Součástí by měla být i analýza příslušného segmentu trhu. Ocenění by mělo být jednoznačné, a proto by mělo v první části obsahovat následující body:

- datum ocenění, neboť tržní hodnota se může v čase odlišovat,
- účel vypracování posudku,
- podklady pro ocenění,
- identifikace a popis oceňované nemovitosti,

V začátku oceňovací části by měly být popsány použité oceňovací metody a poté samotný výpočet. V závěrečné části by měla být uvedena rekonciliace neboli analýza dílčích výsledků z jednotlivých metod. Poté následuje závěr s uvedením konkrétní částky nebo s intervalem, ve kterém se bude odhadnutá tržní hodnota pohybovat. [28][13]

3.5 Metody používané v České republice pro odhad tržní hodnoty

V České republice se pro odhad tržní hodnoty nemovitosti používají tři metody a to:

- porovnávací metoda,
- nákladová metoda,
- výnosová metoda.

Pro co nejlepší odhad tržní hodnoty je vhodné použít všechny tři metody a podle typu nemovitosti pak jednotlivým metodám přiřadit váhu jakou přispějí ke konečné hodnotě. V případě, že bychom použili jen jednu metodu, je velká pravděpodobnost, že tržní hodnota nebude reálná. Jako příklad lze uvést například vilu, která je postavena z drahých materiálů a tak její hodnota pomocí nákladové metody bude vysoká. Ovšem může se nacházet ve špatné lokalitě a tak za cenu, která byla výsledkem nákladové metody, bude v té chvíli na trhu neprodejná.

3.5.1 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na principu porovnání podobných nemovitostí, a tudíž její podmínkou je, že na trhu existuje dostatek nemovitostí ke srovnání. Žádné dvě nemovitosti nemůžou být úplně stejné, vždy se budou lišit minimálně svou polohou. Rozdíly

mezi nemovitostmi je potřeba zohlednit pomocí korekčních činitelů. U porovnávací metody můžeme použít dva způsoby porovnání:

- **přímé porovnání** je nejčastěji používané, je to porovnání oceňované nemovitosti s konkrétními vzorky se známou cenou,
- **nepřímé porovnání** se častěji používá pouze jako doplňkové a je založeno na porovnání oceňované nemovitosti s jedním konkrétním vzorkem, který zastupuje soubor vzorků, který má definované ceny i typické charakteristiky.

Postup porovnávací metody není jednoznačně určen, ale nejčastěji se dá rozdělit na tři fáze.

Během první fáze je důležité sesbírat vhodné vzorky. Cílem této fáze je v našem případě získat dostatečné množství cen nemovitostí a souvisejících informací (rozměry, stáří, lokalita apod.). Pokud je to možné, je vhodné vybírat nemovitosti v blízkém okolí oceňované nemovitosti a také mít k dispozici vzorky jak horší, tak lepší. Informace lze sbírat například z nabídek realitních kanceláří a agentur, které zastupují prodávajícího. U těchto vzorků je důležité brát v potaz, že uvedená cena nemusí být konečnou cenou, za kterou se nemovitost prodala.

Další možností získání informací jsou externí databáze. Mezi ně patří například databáze MOISES, která funguje od roku 1997 a její cílem je shromažďování dat o uskutečněných obchodech na trhu nemovitostí v České republice. Databáze obsahuje informace i fotografie o dané nemovitosti a bývá několikrát ročně aktualizovaná. Další možností je získání informací z Registru porovnávaných nemovitostí ČR. Informace v tomto systému jsou na internetu přístupné i široké veřejnosti, ale data ke každé nemovitosti si musí zájemcem koupit. Další variantou je využití cenových map stavebních pozemků nebo databází Českého statistického úřadu.

V druhé, neboli porovnávací fázi, je třeba si určit vhodnou jednotku pro porovnání. Pro lepší porovnání různě velkých nemovitostí je možné cenu za celou nemovitost převést na cenu za zastavěnou/podlahovou plochu, nebo obestavěný prostor. U pozemků je nejlepší jednotkou cena za metr čtvereční. Jednotku lze samozřejmě upravit i podle typu oceňované nemovitosti, například u parkoviště lze použít cenu za stání. Po zvolení jednotky se přepočtou ceny všech vzorků určených pro porovnání na vybranou jednotku a dále se již používá jen ona.

Dalším krokem je úprava cen podle odlišností jednotlivých nemovitostí. Úpravu lze provést násobením/dělením koeficientů, přírážkami/srážkami absolutních částek nebo pomocí procentuálních přípočtů/odpočtů. Důležitým kritériem pro porovnání nemovitostí je samozřejmě cena. Porovnat je ale potřeba i některé další faktory. Porovnávací kritéria jsou čistě na volbě odhadce, nejčastěji se však používají následující:

- poloha (geografické určení, ale také umístění na pozemku),
- technické faktory (materiál, konstrukce),
- ekonomické faktory (náklady na provoz),
- způsob a možnosti využití (variabilita prostor),
- přejímaná vlastnická práva k nemovitostem (věcná břemena),
- finanční podmínky (platby předem),
- podmínky prodeje (obchod mezi příbuzenstvem),
- tržní podmínky (změna úrokových sazeb),
- daňové podmínky (cena s/bez DPH),
- nerealitní faktory (nábytek, možné umístění reklamy).

V případě, že použijeme úpravu pomocí koeficientů, je pro každé kritérium, které je lepší než u oceňované nemovitosti použit koeficient menší než jedna. Pokud je kritérium u porovnávané nemovitosti horší, než u oceňované musí být koeficient větší než jedna. O kolik je menší nebo větší, záleží na velikosti rozdílu mezi nemovitostmi.

V poslední fázi provedeme analýzu a určíme výsledek porovnávací metody. Jednou z možností je vybrat nejpodobnější vzorek a jeho cenu prohlásit za porovnávací hodnotu. Pokud jsme použili koeficienty, můžeme výslednou hodnotu získat aritmetickým průměrem. U každého vzorku vynásobíme jednotlivé koeficienty, abychom získali konečný koeficient, kterým vynásobíme vybranou jednotku pro porovnání (například Kč/ m² podlahové plochy). Výsledné hodnoty jednotlivých vzorků sečteme a vydělíme jejich množstvím. Tuto hodnotu můžeme prohlásit za porovnávací hodnotu nebo určíme interval kolem této hodnoty.

[1][2][3][13]

3.5.2 Nákladová metoda

Nákladová metoda vede ke zjištění nákladové, neboli věcné hodnoty nemovitosti a nemusí být totožná s tržní hodnotou. Obecně je nákladovou hodnotou nemovitosti součet nákladů na pořízení pozemku a na pořízení novostavby. Hodnota je snížena o znehodnocení nemovitosti a musí se také zohlednit funkční a ekonomické nedostatky.

Náklady na pořízení pozemku lze odhadnout pomocí cenových map, nebo porovnávací metody cen okolních pozemků. Dalšími možnostmi je využití reziduální metody a metody třídy polohy (viz. kapitola 3.5.4).

Způsob výpočtu nákladů na stavbu je na volbě odhadce. Lze použít například tyto metody:

- podrobný položkový rozpočet – nejpracnější a nejpřesnější, využívá jednotkové ceny stavebních a montážních prací,
- agregované položky – položky agregované do větších konstrukčních a funkčních celků,
- technicko–hospodářské ukazatele – agregace celé stavby,
- odborný odhad – předpokladem je dlouholetá odborná znalost odhadce.

Nejčastěji se využívá výpočet pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU). Jedná se i o nejsnadnější a nejrychlejší postup. Objekt je třeba zatřídit dle JKSO (Jednotná klasifikace stavebních objektů). Zatřídění probíhá podle typu a účelu objektu a konstrukčně materiálové charakteristiky. Ceny jsou uvedené za m^3 obestavěného prostoru a neobsahují vedlejší rozpočtové náklady. Reprodukční cenu stavby pak získáme vynásobením obestavěného prostoru objektu a cenou za m^3 dle THU.

Pro výpočet hodnoty opotřebení stavby musíme znát její životnost. Pojmy, které souvisí se životností, jsou následující:

- technická životnost – od vzniku stavby do jejího technického zániku, někdy je také nazývána předpokládanou životností,
- ekonomická životnost – doba využitelnosti stavby, bývá menší než technická životnost,
- právní – od kolaudačního rozhodnutí po povolení o odstranění stavby,
- morální – do zastarání stavby.

Technickou životnost stavby lze zjistit například z vyhlášky č. 441/2013 Sb..

Stavba vlivem času postupně degraduje a tím se snižuje její hodnota. Opotřebení bývá nejčastěji vyjádřeno v procentech. Pro výpočet opotřebení lze použít několik metod, vždy ale platí že:

$$Z = S + T \quad (3.1)$$

$$A [\%] + TH[\%] = 100 \% \quad (3.2)$$

Z - životnost stavby

S - aktuální stáří stavby

T - zbývající životnost stavby

A - opotřebení

TH - technická hodnota stavby (hodnota okamžitého technického stavu stavby v poměru k nové stavbě)

Mezi nejčastěji užívané metody pro výpočet opotřebení patří:

- analytická metoda,
- lineární metoda,
- kvadratická metoda,
- nákladová metoda.

Analytická metoda je nejpřesnější, ale zároveň také nejpracnější. Opotřebení je spočítáno zvlášť pro jednotlivé konstrukční části stavby. Výsledné opotřebení je pak váženým průměrem jednotlivých částí.

Nejjednodušší metodou je lineární. Ta vychází z předpokladu, že opotřebení roste v průběhu času konstantně. Lze vyjádřit jako:

$$A = S / Z \times 100 \quad (3.3)$$

Kvadratická metoda bere v potaz, že na začátku životnosti stavby je opotřebení malé a v průběhu životního cyklu stavby narůstá více a více. V tomto případě lze opotřebení vyjádřit jako:

$$A = S^2 / Z^2 \times 100 \quad (3.4)$$

U nákladové metody se opotřebení určí jako hodnota nákladů k uvedení stavby do bezvadného stavu.

Ekonomické nedostatky vyjadřují poměr mezi věcnou hodnotou a tržní hodnotou nemovitosti. Jsou uvedeny v oceňovací vyhlášce jako koeficienty prodejnosti. Mezi funkční nedostatky patří morální zastarání stavby (například nevhodné dispozice) a provozní nedostatky (například vysoká náročnost na údržbu). Jejich výpočet lze zjednodušeně popsat jako rozdíl mezi reprodukční cenou nemovitosti bez funkčních nedostatků a reprodukční cenou oceňované nemovitosti. [1][3][13]

3.5.3 Výnosová metoda

U výnosové metody se hodnota nemovitosti vyjadřuje pomocí budoucího prospěchu, který může svému majiteli přinést. Je to tedy rozdíl mezi očekávanými příjmy z nemovitosti a náklady na vlastnictví a provoz nemovitosti, nejčastěji za jeden rok. Výnosy jsou nejčastěji platby nájemného. Nájem je nejčastěji vyjadřován jako Kč/m²/rok(měsíc), ale může být vyjádřen i v jiných jednotkách jako je Kč/m³/rok nebo Kč/kus/rok apod. Musí být vždy jednoznačně stanoveno, zda se počítá nájem z m² všech ploch podlaží nebo jen z prostor kanceláří. V praxi existuje smluvní nebo tržní nájemné.

Smluvní nájemné je takové, které bylo sjednané v nájemní smlouvě a nemusí odpovídat tržnímu nájemnému. Rozdíl vzniká například při podpisu smluv v době, kdy bylo tržní nájemné v jiné cenové úrovni, než je aktuální. Další možností je situace, že nájemce je ochoten platit vyšší nájemné oplátkou za vyšší úroveň poskytovaných služeb.

Tržní nájemné je ovlivněno stavem nabídky a poptávky a také parametry a polohou nemovitosti. Je to nájemné, které je možné získat pronájmem obdobných prostor v daném čase a lokalitě.

Rozlišujeme čtyři typy výnosů, které jsou na sebe navázané.

- **Potencionální hrubý výnos (PHV)** jsou veškeré výnosy z nemovitosti za 1 rok při plné využitelnosti (obsazenosti).
- **Efektivní hrubý výnos (EHV)** je upravený potencionální hrubý výnos o výpadek nájemného (r_{VN}).
- **Čistý provozní výnos (V)** vznikne odečtem provozních nákladů (PN) od efektivního hrubého výnosu.

- **Čistý provozní výnos po odpočtu splátek** (V_M), kde se od čistého provozního výnosu odečtou roční splátky úvěru (R_S).

Vztah mezi jednotlivými výnosy lze vyjádřit následovně:

$$PHV - r_{VN} = EHV \quad (3.5)$$

$$EHV - PN = V \quad (3.6)$$

$$V - R_S = V_M \quad (3.7)$$

Pro určení výnosové hodnoty musíme výnosy převést na současnou hodnotu. K tomu slouží diskontování a kapitalizování. Diskontování se použije v případě, že máme k dispozici řadu jednotlivých budoucích ročních výnosů, které mohou být proměnlivé. Kapitalizování se použije v případě, že je znám pouze jediný výnos.

Diskontování počítá s tím, že výnosová hodnota je součtem všech budoucích čistých ročních výnosů diskontovaných k datu ocenění. [13]

Obecný diskontní vzorec pro výnosovou hodnotu:

$$VH = \sum_1^n V_n \times \frac{1}{(1+i_{Dn})^n}; \quad (3.8)$$

n – jednotlivé roky,

V_n – jednotlivé čisté roční výnosy,

i_{Dn} – diskontní míra v jednotlivých letech.

Pro případy, kdy jsou výnosy konstantní, lze použít zkrácenou verzi vzorce. Vzorec je možné upravit i na případy, kdy výnosy nelze počítat hned od prvního roku nebo jen po určité době.

U přímého kapitalizování je výnosová hodnota založena na odhadnutém předpokládaném ročním výnosu. Výnos se násobí koeficientem, který je uveden v oceňovací vyhlášce a vzniká porovnáním prodejních cen a dosahovaných hrubých výnosů podobných nemovitostí.

U výnosové kapitalizace se pro výpočet používá reprezentativní výnos z nemovitosti a míra výnosnosti. Ta vzniká na základě míry výnosnosti obdobných nemovitostí a přírůžkách/srážkách za potencionální rizika a odlišnosti.

Základní vzorec pro výpočet výnosové hodnoty počítá s použitím tzv. věčné renty, která vyjadřuje, že kdykoliv by byla renta přerušena, lze nemovitost prodat bez relativní ztráty její hodnoty.

$$VH = \frac{V}{i_v} \quad (3.9)$$

V – reprezentativní výnos z nemovitosti,

i_v – míra výnosnosti.

Vzorec lze upravit pro případy, že nemovitost za zvolené období ztratí částečně nebo zcela na své hodnotě, nebo naopak hodnota vzroste. [1][3][13]

3.5.4 Oceňování pozemků

Jak již bylo zmíněno, náklady na pořízení pozemků lze odhadnout například podle cenových map. Ty ale nemusí být aktuální a také nejsou k dispozici pro všechny lokality.

Nejčastěji používanou metodou je porovnávací způsob, u kterého dochází ke srovnání aktuálních nabídkových hodnot cen u podobných pozemků.

Další metodou je reziduální přístup. Využívá se například pro zjištění hodnoty pozemku, který má budoucí potenciál. Může být nezastavěný nebo je ekonomicky výhodnější současnou stavbu na pozemku zlikvidovat a postavit nový objekt. U této metody se vypočte hodnota nemovitosti jako celku budovy a pozemku, a od této hodnoty se odečtou náklady na vybudování stavby. Rozdíl je pak cenou pozemku. [38][13]

Jednou z dalších možností je použití Naegeliho metody třídy polohy. Tento způsob vychází z toho, že cena stavebního pozemku je v určité souvislosti k celkové ceně nemovitosti. Tato metoda může být použita pro většinu pozemků a nemusí být k dispozici pozemky pro porovnání. Pomocí tzv. klíčů třídy polohy je určen procentuální podíl ceny pozemku. Klíče je celkově sedm, hodnotí se slovním popisem a každý je rozdělen do osmi tříd. [2]

4. The Royal Institution of Chartered Surveyors

The Royal Institution of Chartered Surveyors, zkráceně RICS lze přeložit jako Královský institut diplomovaných znalců. Je to mezinárodní organizace, která sdružuje odborníky v oblasti nemovitostí. Momentálně patří k nejvýznamnějším profesním organizacím na světě.

Historie této organizace sahá až do roku 1792, kdy byl založen Klub odhadců, a probíhala snaha o vytvoření prvních předpisů. V roce 1868 měla skupina již 49 členů, byla v Londýně zvolena první rada a prvním prezidentem Institutu odhadců byl zvolen John Clutton. Ve své současné podobě vznikl RICS v roce 1993 a sídlo pro evropskou část se nachází v Bruselu. V současné době má kolem 120 000 členů z téměř 150 zemí světa. V české republice existuje pobočka RICS od roku 2006 a v současné době má víc jak 100 členů. Předsedou RICS pro Českou republiku byl v roce 2015 zvolen William Bucknell. [31][35]



Obrázek 7: Logo organizace RICS

Zdroj: <http://www.researchbydesign.co.uk/case-studies-research-previous-projects/regulatory/royal-institute-of-chartered-surveyors-rics/> [3. 12. 2016]

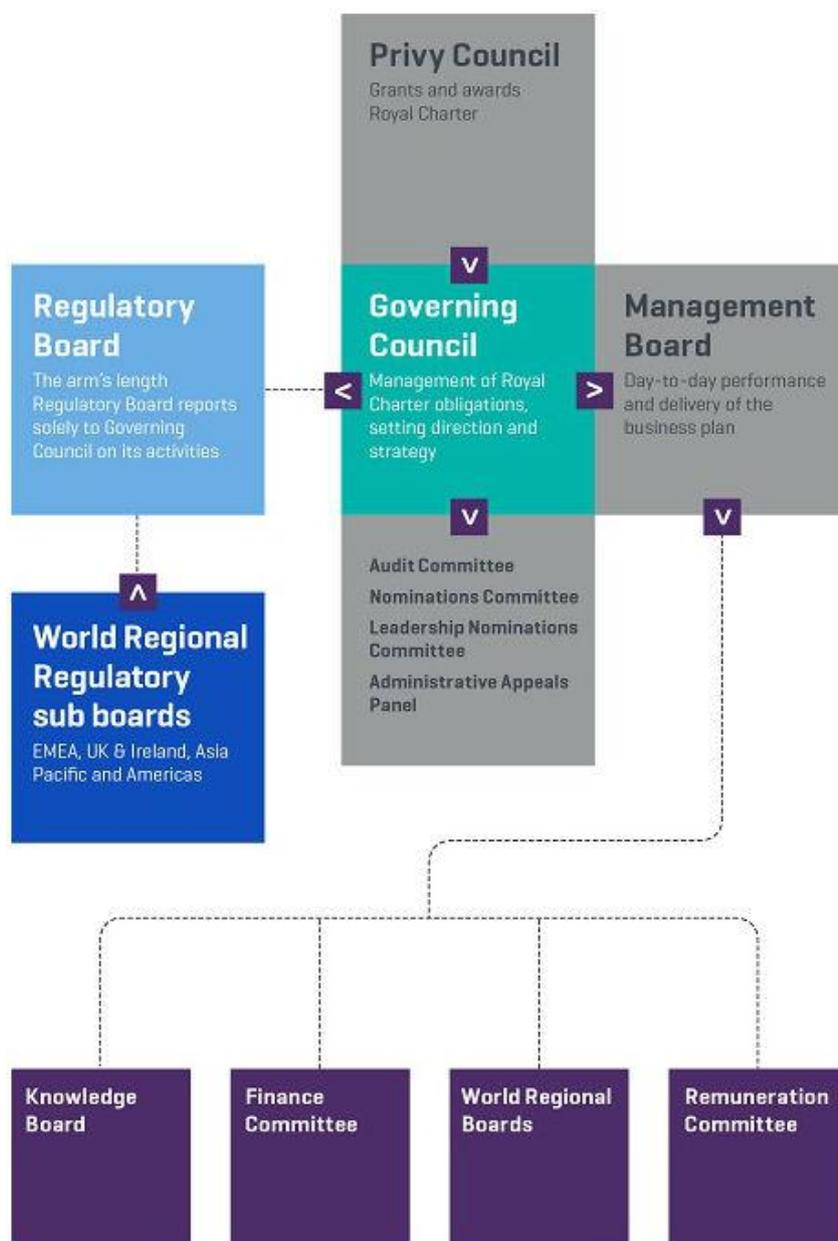
4.1 Organizační struktura

Směřování organizace určuje správní rada, která je nejvyšším orgánem a zahrnuje prezidentský tým a zástupce organizací z celého světa. Opírá se o rady a komise složené z aktivních členů a zaměstnanců. Tyto skupiny tvoří světové regionální a národní rady, 17 specializovaných odborných skupin, politické výbory a rady, které mají na starosti regulace, vzdělávání, členství a komunikaci. Správní rada se schází třikrát ročně a v jejím čele je prezidentka Amanda Clack. [32]

Prezidentský tým je volen správní radou a poskytuje dohled a vedení a snaží se podporovat vizi správní rady. Společně tak usilují o to, aby se RICS stal celosvětovým vedoucím orgánem v utváření a prosazování profesních standardů.

Výkonný tým se skládá z výkonného ředitele a regionálních ředitelů, kteří jsou zodpovědní za produkty, profesní standardy, reputaci a za odpovědnost společnosti i jejich členů.

Regulační rada spravuje předpisy a jejím předsedou je vždy ne-člen organizace RICS. Je to z důvodu, aby dokazovali, že předpisy a standardy RICS jsou nezávislé a nepropagují zájmy pouze jejich členů. Rada se schází pravidelně a zodpovídá se správní radě. Jejím současným předsedou je Stephen Hadrill, který je zároveň výkonným ředitelem Rady pro finanční výkaznictví (Financial Reporting Council). [33] [35]



Obrázek 8: Organizační struktura RICS

Zdroj: <http://www.rics.org/cz/about-rics/who-and-what/meet-our-teams/governing-council/our-structure/> [5. 12. 2016]

4.2 Členství v RICS

Členem RICS může být právnická i fyzická osoba. Existuje několik typů členství, pro jejich získání je potřeba dosáhnout určité úrovně vzdělání nebo dlouholetá praxe. Každý člen musí dodržovat profesní a etické standardy, v případě jejich porušení může být sankcionován nebo rovnou vyloučen z organizace. Další podmínkou členství je zaplacení zápisného, které pro rok 2016 činilo 950 euro, a dále se poté platí každoroční členský příspěvek. [34]

Jednou z možností členství je tzv. spolupracovník (AssocRICS). Tato kvalifikace je vhodná především pro jedince z praxe. Žadatel o tento typ členství musí splňovat jednu z následujících podmínek:

- čtyřletá praxe v oboru,
- vysokoškolský titul a jeden rok praxe,
- odborná způsobilost a dvouleté praxe (odbornou způsobilostí je například dosažení HND (Higher National Diploma), což je obdoba naší vyšší odborné školy).

Žadatel o kvalifikaci AssocRICS musí také poskytnout souhrn svých zkušeností a případovou studii, aby prokázal své technické schopnosti. Musí se také absolvovat 48 hodin dalšího profesního rozvoje během posledního roku a zkoušku z etiky. Další profesní rozvoj (CPD) jsou přednášky a online semináře, které pořádá organizace. [35][14]

Nejčastějším typem členství je tzv. MRICS (Member). Pro klienty a společnosti je označení MRICS důkazem, že její nositel je kvalifikovaný odborník a dodržuje nejvyšší standardy práce. Žadatel o kvalifikaci MRICS musí, stejně jako u předchozí kvalifikace, předložit souhrn svých zkušeností, případovou studii a musí splnit etický test a 48 hodin profesního rozvoje. Všichni zájemci musí také projít přijímacím pohovorem a musí si také najít člena organizace RICS, který mu bude dělat průvodce během posuzování jeho kvalifikace a odbornosti. Žadatel musí opět splňovat jednu z následujících podmínek:

- vysokoškolský titul uznaný RICS a 0 – 2 roky školení podle dosažených zkušeností,
- vysokoškolský titul neuznaný RICS a 5 let praxe v oboru,
- pozice ve vrcholovém managementu a 10 let praxe v oboru (lze snížit např. vysokoškolským titulem). [14]

Nejvyšším typem členství je FRICS (Fellow). Je to čestné členství, které je udělováno na základě individuálního úspěchu v rámci své profese. O tento typ členství si může zažádat

každý člen MRICS. Součástí žádosti musí být i popis čtyř oblastí, kterým se zájemce věnuje a odůvodnění proč si zaslouží získat čestné členství a jak může přispět celé organizaci. [15]

4.3 Etický kodex

Etický kodex jsou povinni dodržovat všichni členové organizace RICS. Je rozdělen do pěti oblastí. Každá oblast je uvedena krátkým popisem, následují jednotlivé body, které popisují požadované chování apod. a na konci jsou uvedeny otázky, které by člen měl položit sám sobě.

V následujících bodech je uvedeno pět oblastí spolu s některými požadavky, které jsou uvedeny v etickém kodexu. [16]

- Integrita: člen musí být upřímný a poctivý ve všem co dělá.
 - Člen musí být důvěryhodný.
 - Člen musí být otevřený a jeho práce musí být transparentní, aby klienti chápali a měli k dispozici všechny informace.
 - Člen musí respektovat důvěrné informace od svých současných, bývalých i potencionálních klientů a neposkytovat je třetím stranám.
 - Člen nesmí být ve střetu zájmů a nesmí přijímat dary ani služby, které by mohly ovlivnit jeho úsudek.
- Poskytování vysokého standardu služeb: vždy musí být zajištěno, že klient, popřípadě další osoby, vůči kterým má člen zodpovědnost, obdrží nejlepší možnou radu a podporu.
 - Vždy musí být jasně stanoveno, jakou službu klient požaduje a co člen poskytuje.
 - Pokud požadavky přesahují rozsah působnosti člena, informovat klienta o pomoci další osoby nebo o neschopnosti splnit jeho požadavky.
 - Vždy informovat o veškerých poplatcích a platbách.
- Důvěra v profesi: ve svém profesním i osobním životě jednat tak, aby to podporovalo povolání i organizaci pozitivním způsobem.
 - Člen musí být profesionální v práci i soukromém životě.
 - Člen musí chápat, jak jeho činy ovlivňují ostatní.
 - Člen musí chápat, jak jeho činy ovlivňují životní prostředí.
- Jednání s ohledem na ostatní.

- Člen musí být zdvořilý, slušný a ohleduplný ke klientům i všem, se kterými se setkává.
- Člen nikdy nesmí nikoho diskriminovat a nikdy ho nesmí ovlivnit rasa, pohlaví, sexuální orientace, náboženství, země původu, věk ani zdravotní postižení.
- **Zodpovědnost.**
 - Člen musí být zodpovědný za všechny své činy.
 - Člen musí vždy jednat podle svých nejlepších dovedností, s péčí a opatrností.
 - Na stížnosti na svou práci musí člen reagovat profesionálně a snažit se problémy vyřešit ke spokojenosti všech.

4.4 The Red Book

Jednou z hlavních činností organizace RICS je tvorba a vydávání standardů. První standardy byly vydány již v roce 1976 a v současnosti je pod názvem RICS Valuation – Professional Standards 2014 k dispozici již 9. verze. Pro standardy se používá pojmenování Red Book. [17]

Standardy jsou vydávány v angličtině a jsou k dispozici volně ke stažení na webových stránkách organizace. Lze je zakoupit i v knižní formě. Kromě originální anglické verze jsou k dispozici i překlady do němčiny, francouzštiny, nizozemštiny, italštiny, portugalštiny, maďarštiny a španělštiny. I když se RICS v České republice stále více rozšiřuje, nebyl ještě oficiální český překlad vytvořen. [35]

Red Book je plně kompatibilní se standardy IVS a zaměřuje se především na oceňování nemovitostí. Standardy se zabývají především kvalitativním rámcem ocenění, kvalifikací a nezávislostí odhadce, zadáním ocenění a obsahem evaluační zprávy. Neposkytují tedy přesné postupy a metody ocenění, ty jsou vždy na volbě odhadce.

4.4.1 Obsah standardů

Knihy standardů Red Book z roku 2014 je členěna do sedmi kapitol a v závěru je uveden i seznam dalších publikací vydávaných RICS a standardy IVS. [17]

- Úvod
- Slovník pojmů
- Profesionální standardy PS (Professional standards)
 - PS 1 Souhlas se standardy
 - PS 2 Etika, kompetentnost, objektivita a zveřejňování
- Mezinárodní oceňovací praxe VPS (Global valuation practice statements)
 - VPS 1 Podmínky spolupráce
 - VPS 2 Místní šetření
 - VPS 3 Evaluační zpráva
 - VPS 4 Zjišťovaná hodnota, předpoklady a speciální předpoklady
- Soulad s mezinárodními oceňovacími standardy IVS 2013
- Pokyny a aplikace oceňování VPGAs (Global valuation practice guidance – applications)
 - VPGA 1 Oceňování pro účely účetnictví
 - VPGA 2 Oceňování pro zajištění úvěrů
 - VPGA 3 Oceňování podniků a obchodních zájmů
 - VPGA 4 Oceňování speciálních typů nemovitostí
 - VPGA 5 Oceňování strojů a zařízení
 - VPGA 6 Oceňování nehmotných aktiv
 - VPGA 7 Oceňování osobního vlastnictví, včetně umění a starožitností
 - VPGA 8 Oceňování portfolií a sbírek
 - VPGA 9 Oceňování na trzích náchylných ke změnám; jistota a nejistota
- Přehled provedených změn oproti vydání z roku 2012, dodatky a prováděcí pokyny
- Další publikace
- Mezinárodní oceňovací standardy (IVS) 2013

4.4.2 Kvalifikace odhadce

Ocenění může být provedeno pouze kvalifikovaným odhadcem nebo pod jeho dohledem. Za každé ocenění nese odhadce zodpovědnost. Red Book uvádí jako požadavky na odhadce následující:

- příslušné akademické popřípadě profesní vzdělání, které zajistí správné technické provedení,
- členství v profesní organizaci, čímž se zaručuje dodržování etických standardů,
- dostatečná znalost místního, národního a podle potřeby i mezinárodního trhu s daným typem nemovitosti,
- schopnosti a znalosti potřebné k provedení ocenění
- soulad s právními požadavky pro provádění ocenění dané země
- člen RICS musí také splňovat požadavky na registraci odhadce [17]

4.4.3 Typy zjišťovaných hodnot

Pro každé ocenění musí odhadce určit, jakou hodnotu bude zjišťovat. Red Book rozeznává čtyři základní hodnoty, pro které lze ocenění zpracovat.

- Tržní hodnota.
- Tržní nájemné.
- Investiční hodnota.
- Přiměřená hodnota.

Tržní hodnota (market value) je podle RICS popsána jako odhadovaná částka, za níž by aktivum nebo závazek měl být převeden k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, v nezávislém obchodě, po provedení řádného marketingu, kdy obě strany transakce jsou dobře informovány, jednají rozvážně a bez nátlaku.

Popis tržního nájemného je obdobný tržní hodnotě, jen jsou upravena některá slova. Je to tedy odhadovaná částka, za níž by nemovitost, nebo její část, měla být pronajata k datu ocenění mezi ochotným nájemcem a ochotným pronajímatelem, v nezávislém obchodě, po provedení řádného marketingu, kdy obě strany transakce jsou dobře informovány, jednají rozvážně a bez nátlaku.

Investiční hodnota je popsána jako hodnota aktiva vlastníka nebo budoucího vlastníka pro investiční a provozní cíle.

Přiměřená hodnota, neboli Fair Value, je částka za směnu aktiva nebo pasiva mezi informovanými a ochotnými stranami, která odráží zájmy těchto stran.

Všechny definice hodnot dle RICS jsou shodné s IVS. [17]

4.4.4 Podmínky spolupráce

Podmínky spolupráce musí mít vždy písemnou formu a musí být sjednány s klientem na začátku spolupráce. Jsou shodné se standardy IVS a navíc jsou doplněné o některé další body.

Dle standardů Red Book musí podmínky obsahovat minimálně následující údaje:

- identifikace a status odhadce,
- identifikace klienta a dalších uživatelů ocenění,
- účel ocenění,
- předmět ocenění,
- zjišťovaná hodnota,
- datum ocenění,
- rozsah místního šetření,
- podstata a zdroj informací, ze kterých má odhadce vycházet,
- předpoklady a speciální předpoklady,
- omezení při užívání a publikaci,
- potvrzení, že ocenění bude provedeno v souladu s IVS a RICS,
- popis zprávy,
- poplatek za ocenění,
- kam a jak se obracet při stížnostech,
- prohlášení, že ocenění může být kontrolováno organizací RICS. [17]

4.4.5 Místní šetření

Prohlídka nemovitosti musí být vždy provedena v rozsahu nezbytném pro vytvoření ocenění. Odhadce musí ověřit informace, které mu byly poskytnuty a dohodnout s klientem všechny nezbytné předpoklady.

Pokud nejsou k dispozici všechny relevantní informace nebo je možná jen omezená prohlídka nemovitosti, je možné provést ocenění, ale všechny omezení a nedostatky je třeba uvést.

Některé skutečnosti zjištěné během prohlídky mohou mít velký dopad na konečnou hodnotu nemovitosti. Během místního šetření je třeba ověřit následující informace:

- charakteristika okolí, dostupnost komunikací a občanská vybavenost,
- vlastnosti nemovitosti,
- rozměry a plochy pozemků a objektů,
- konstrukce budov a jejich stáří,
- účel užívání pozemků a budov,
- možnost ubytování,
- instalace, vybavení a služby,
- vybavení jako svítidla, kování apod.,
- rostliny a zařízení, která tvoří nedílnou součást budovy,
- zjevné opravy a technický stav objektu,
- přírodní vlivy, jako je nestabilita podloží, hornická činnost, riziko povodní, zvýšené množství radonu v půdě,
- kontaminace půdy,
- nebezpečné látky přítomné v půdě nebo budově, jako jsou chemické látky, výbušné materiály, azbest, oleje a stavební materiály, které degradují s věkem,
- fyzické omezení dalšího rozvoje,
- provozní náklady. [17]

4.4.6 Evaluační zpráva

Evaluační zpráva musí splňovat ujednané podmínky spolupráce a musí vyjádřit výsledek ocenění. Měla by být napsána tak, aby byla lehce pochopitelná i pro osoby bez znalosti předmětu ocenění. Její konkrétní forma a podrobnost je na uvážení odhadce. Měly by vždy obsahovat minimálně následující údaje:

- identifikace a status odhadce,
- identifikace klienta, případně dalších uživatelů,
- účel ocenění,

- předmět ocenění,
- zjišťovaná hodnota,
- datum ocenění,
- rozsah místního šetření,
- povaha a zdroj informací, o které se odhadce opírá,
- předpoklady a zvláštní předpoklady,
- omezení při užívání a publikování,
- potvrzení, že ocenění bylo provedené v souladu s IVS a RICS,
- oceňovací metody a zdůvodnění jejich volby,
- zjištěná výsledná hodnota ocenění,
- datum zpracování evaluační zprávy. [17]

4.5 Metody oceňování

Jak již bylo zmíněno, standardy Red Book nepopisují konkrétní oceňovací metody. V zemích, které používají oceňování dle standardů RICS a IVS existuje nepřehledné množství metod, z nichž některé jsou použitelné jen v určitých situacích. Většinu metod lze rozdělit do pěti skupin, přičemž některé jsou podobné metodám užívaných v České republice.

4.5.1 Porovnávací metoda (Comparison approach)

Porovnávací metoda používaná v zahraničí je v podstatě totožná s českým postupem. Porovnávání je jednou z nejčastějších metod a používá se všude tam, kde je to možné, tedy tam, kde existuje dostatečné množství nemovitostí ke srovnání. Princip vychází ze znalosti, že obezřetný člověk nezaplatí za nemovitost více, než by byly náklady na stejně uspokojivou náhradu. Kroky porovnávací metody jsou v zásadě následující:

- sesbírání informací o transakcích a vyřazení těch, které neproběhly mezi nezávislými stranami,
- vybrání transakcí, které jsou vhodné pro porovnání s ohledem na jejich srovnatelnost,
- vybrání prvků porovnání,
- porovnání transakcí podle prvků porovnání a případné úpravy prvků (je nutné, aby úpravy odrážely pravděpodobné reakce účastníků trhu),
- srovnáním prvků porovnání se zjistí hodnota zkoumaného předmětu. [4][5]

4.5.2 Výnosová metoda (Income approach)

Výnosová metoda je v některých ohledech podobná českému způsobu. Používá se především tam, kde vlastník nemovitosti pronajímá její prostory nájemci, který platí nájem podle smlouvy. Výše nájemného je stanovena nabídkou a poptávkou po určitém druhu nemovitosti. Skupina výnosových metod může být dále rozdělena podle diskontování a kapitalizace. [18][4][5]

Diskontováním se převádí budoucí výnosy na současnou hodnotu, musíme tedy znát výnosy v několika po sobě jdoucích letech. Nejčastější diskontní metodou je DCF metoda (Discounted cash flow method). V DCF metodě se předpokládáné peněžní toky odhadují běžně na 10 až 15 let. Ty jsou pak diskontovány na současnou hodnotu pomocí diskontní sazby, která odráží míru návratnosti požadovanou vlastníkem. V předpovědi cash flow musí být zahrnuty následující údaje:

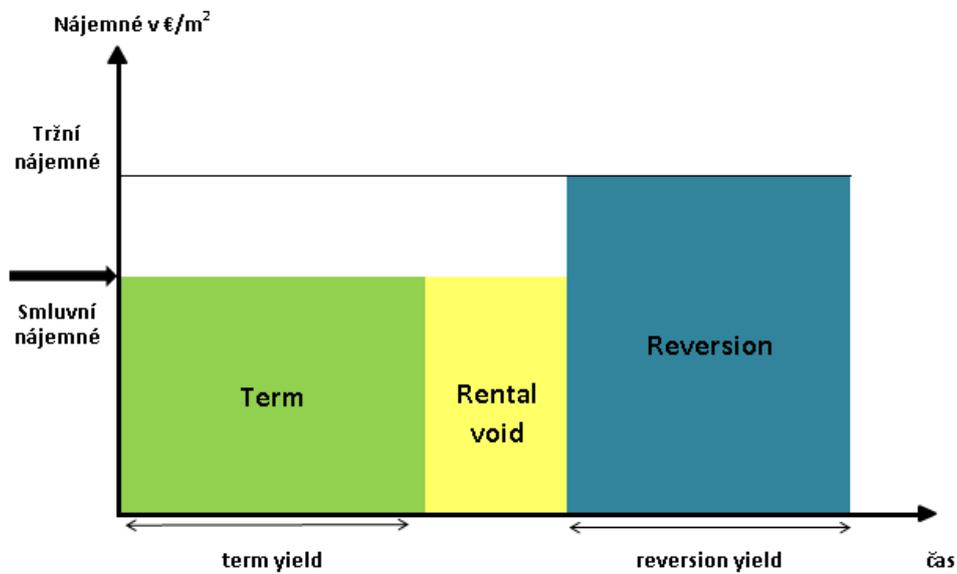
- změna příjmů podle předpokládané změny tržního nájemného,
- vliv zastaralosti růstu nájemného nebo potřebných výdajů na provoz,
- výpadky příjmů,
- náklady na marketing a právní poplatky,
- náklady na modernizaci a úpravy,
- hodnota na konci uvažovaného období.

Kapitalizace se používá tam, kde můžeme vyjádřit jen jeden roční výnos. Metody jsou založené na poměru čistých příjmů a výnosnosti na daném trhu. Často používanou metodou je přímá kapitalizace nebo např. Term & Reversion model.

Postup přímé kapitalizace (Direct capitalization method) je shodný s postupem v České republice. Odhadne se čistý roční výnos z nemovitosti a ten je následně vydělen kapitalizační mírou. [39]

Metoda Term & Reversion rozděluje výnosy z nájemného vertikálně na dvě části. Smluvní nájemné, které je podloženo nájemní smlouvou, je tzv. term, jako reversion se označuje tržní nájemné. Pokud se předpokládá, že bude nemovitost za nějakou dobu pronajata za vyšší nájemné, než je aktuální smluvní, použije se na toto nájemné vyšší tzv. yield, neboli vyšší kapitalizační míra. Časový úsek, ve kterém nemovitost není pronajata, se nazývá rental void.

Grafické znázornění metody může vypadat následovně:



Obrázek 9: Term & Reversion model

Zdroj: vlastní tvorba

Výpočet lze provést pomocí následujícího vzorce:

$$VH = T \times \frac{1 - \frac{1}{(1+y_T)^n}}{y_T} + \frac{R}{y_R(1+y_R)^n} \quad (4.1)$$

VH – výnosová hodnota

T – smluvní nájemné (term)

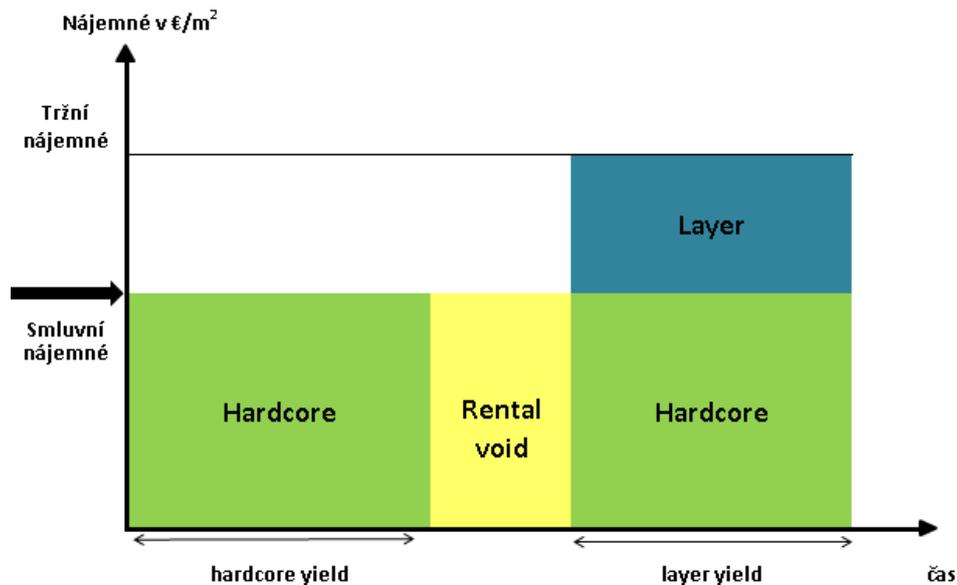
R – tržní nájemné (reversion)

y_T – term yield

y_R – reversion yield

n – počet období

Obdobnou metodou je Hardcore & Layer model, v některých publikacích označovanou jako Core and top-slice model, kde jsou výnosy z nájemného rozděleny horizontálně. Smluvní nájemné se označuje jako tzv. Hardcore a použije se na něj tzv. hardcore yield pro nižší nájemné. Poté většinou nastává výpadek nájemného při hledání nového nájemníka (rental void) a následně je nemovitost pronajata za vyšší nájemné. Rozdíl nájemného se označuje jako Layer a je na něj aplikován tzv. layer yield. Grafické znázornění metody může vypadat následovně:



Obrázek 10: Hardcore & Layer model

Zdroj: vlastní tvorba

Pro tento případ lze použít následující vzorec:

$$VH = \frac{H}{y_H} + \frac{L}{y_L(1 + y_L)^n} \quad (4.2)$$

VH – výnosová hodnota

H – smluvní nájemné (Hardcore)

L – rozdíl mezi tržním a smluvním nájemným (Layer)

y_H – hardcore yield

y_L – layer yield

n – počet období

4.5.3 Zisková metoda (Profits approach)

V České republice by ziskové metody byly zařazeny pod výnosové, v zahraničí je to však samostatná skupina. Používá se tam, kde není možné použít vhodnější metodu. Především pokud nelze uplatnit porovnávací metodu z důvodu neexistence obdobných nemovitostí. To se týká nemovitostí, které mají znaky jedinečnosti. Jsou to například lyžařská střediska, bary, čerpací stanice apod. Hlavním cílem této metody je zjistit výnosovou hodnotu z podnikání nebo výnos z nájemného. Pro zjištění tržní hodnoty je pak zapotřebí použít další hodnoty. Oceňováním těchto speciálních případů se věnují i standardy Red Book a to v kapitole VPGA 4 Valuation of individual trade related properties.

Základem výpočtu je stanovení trvale udržitelného zisku. Pro ten jen dobré znát údaje o výnosech z předchozích minimálně třech let, neboť se může stát, že v nějakém roce bude mimořádný zisk, který by pak zkresloval celkový výsledek. Následně je hodnotu třeba upravit a odečíst náklady na údržbu, opravy, marketing, abychom získali čistý zisk. Ten se ještě upraví o odečet splátek úvěru a popřípadě odměnu provozovateli a získáme tak upravený čistý zisk. Pro získání tržní hodnoty se aplikuje vhodná míra návratnosti a provede se tedy kapitalizace. Metodu lze použít i pro posouzení tržního nájemného. Upravený čistý zisk se rozdělí na dvě části mezi nájemce a pronajímatele. [4][5]

4.5.4 Nákladová metoda (Cost approach)

Nákladová metoda v zahraničí je v podstatě totožná s nákladovou metodou používanou v České republice. Jejím výsledkem není tržní hodnota, ale náklady na pořízení nemovitosti. Výpočet má stejný základ jako u nás. Zjistí se reprodukční cena nemovitosti, upraví se o stáří a opotřebení a přičte se hodnota pozemku.

V zahraničí se tato metoda používá především pro veřejné stavby. Ty se neprodávají často, tudíž nelze získat dostatek údajů pro porovnávací metodu a zároveň v podstatě neprodukuje zisk, takže nelze použít ani výnosovou metodu. Jedná se například o školy, nemocnice apod. [4][5]

4.5.5 Rozvojové metody (Development methods)

Mezi rozvojové metody patří například reziduální metoda a Cash flow metody. V České republice se tyto metody používají spíše vyjimečně. Nejčastěji tyto metody využívají poradenské společnosti. Základem těchto metod je princip nejvyššího a nejlepšího využití.

Princip reziduální metody je stejný, jako byl popsán u oceňování pozemků v České republice, viz kapitola 3.5.4. Odhadne se hodnota nemovitosti, která by se na daném pozemku mohla vybudovat. Tato hodnota se označuje jako hrubá hodnota rozvoje GDV (gross Development Value). Od této hodnoty se pak odečtou všechny náklady na pořízení stavby a zbytková hodnota poté vyjadřuje částku, potřebnou na pořízení pozemku. V případě, že by zbytková hodnota byla záporná, projekt je nerealizovatelný.

Cash flow metody jsou v podstatě detailnější verzí reziduální metody. Abychom je mohli použít, musíme znát příjmy a výdaje během delšího časového úseku. To je také důvod, proč jsou někdy kritizovány a nevyužívají se tak často. Obvykle totiž není možné určit hodnoty příjmů a výdajů s jistotou. [4][5]

5. Ocenění komerční nemovitosti

V praktické části diplomové práce se budu zabývat zjištěním tržní hodnoty administrativní budovy. Pro ocenění bude použita porovnávací, výnosová a nákladová metoda. Ve standardech RICS ani v České republice nejsou přesně stanoveny postupy ocenění. Avšak všechny použité metody se s téměř totožnými postupy používají jak u nás, tak v zemích používajících ocenění dle RICS. Posudek bude zpracován tak, aby odpovídal zvyklostem v České republice a zároveň splňoval všechny náležitosti uvedené ve standardech Red Book. Údaje, které jsou navíc oproti běžným posudkům u nás, budou označeny logem organizace RICS.

5.1 Definice zadání

Objednavatel posudku:	Fakulta stavební ČVUT v Praze
Adresa:	Thákurova 7, 166 29, Praha 6 Dejvice
Zpracovatel posudku:	Bc. Šárka Helešicová
Adresa:	Horní Bludovice 779, 739 37
Předchozí spolupráce:	nejsou evidovány žádné záznamy o spolupráci v posledních 5 letech
Předmět ocenění:	administrativní budova S9 Florenc
Adresa nemovitosti:	Sokolovská 675, Praha 8, 186 00
Majitel nemovitosti:	Pereta Estates s.r.o., Sokolovská 675/9, Karlín, 18600 Praha 8
Účel ocenění:	zjištění tržní hodnoty (obvyklé ceny) pro účely diplomové práce
Kategorie hodnoty:	tržní hodnota (splňující definici standardů RICS) 
Datum ocenění:	hodnota nemovitosti je stanovena k 5. 1. 2017
Rozsah ocenění:	rozsah a formát ocenění je přizpůsoben potřebám diplomové práce

Omezení a předpoklady:	místní šetření bylo provedeno pouze omezeně, tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění tržní hodnoty pro účely diplomové práce	
Distribuce:	nejsou uplatňována žádná omezení, která by znemožňovala další šíření této práce	
Konflikt zájmů:	autor prohlašuje, že při ocenění dané nemovitosti nedochází z jeho strany k žádnému konfliktu zájmu	
Status odhadce:	externí, student ČVUT v Praze	
Měna:	CZK	
Použité metody:	ocenění je vypracováno na základě porovnávací, nákladové a výnosové metody, výpočty byly provedeny v programu MS Excel	
Místní šetření:	k obhlídce exteriéru nemovitosti zpracovatelem ocenění došlo 17. 11. 2016	
Odměna:	ocenění je zpracováno bezplatně	
Zdroje informací:	výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1059, katastrální území č. 730955, Karlín, který je veřejně přístupný na stránkách katastrálního úřadu výřez z katastrální mapy pro k. ú. Karlín projektová dokumentace	
Soulad se standardy RICS :	ocenění bylo provedeno v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy RICS Valuation – Professional Standards January 2014	
Řešení stížností:	v případě, že by ocenění nebylo zpracováno pouze pro účely diplomové práce, stížnosti objednatele by měly řešit kontrolní orgány RICS, ty stejně tak můžou kontrolovat provedení ocenění.	

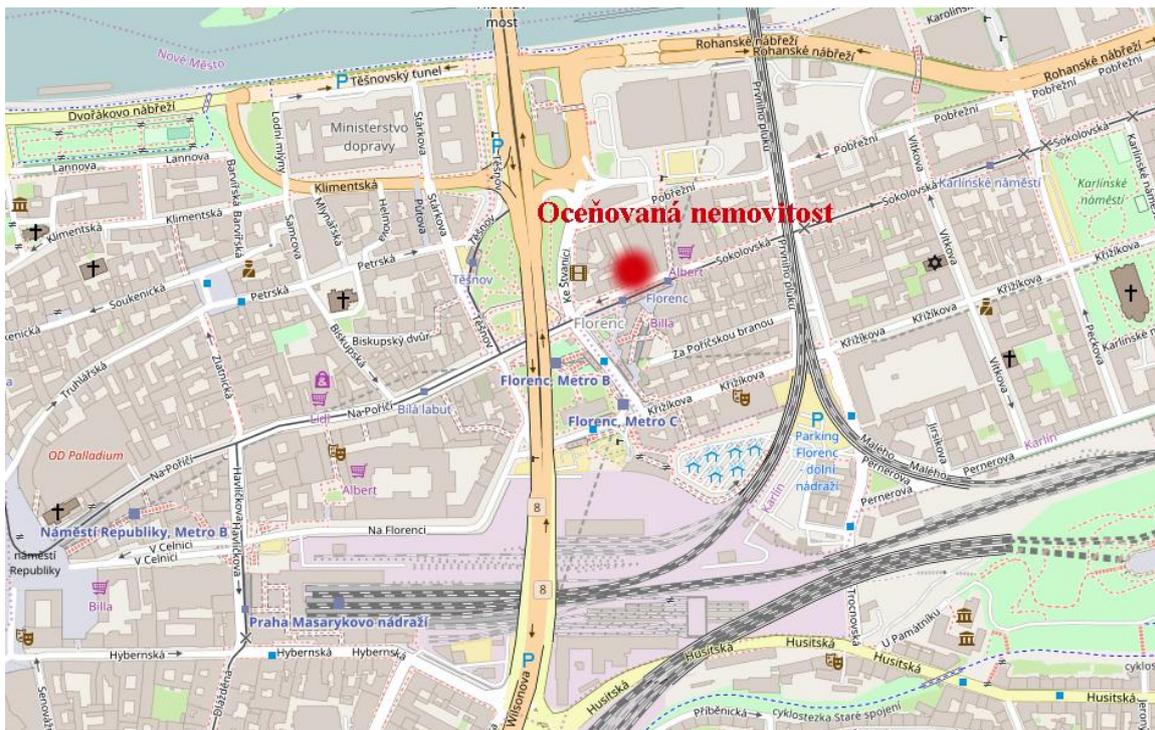
5.2 Lokalita

Administrativní budova S9 Florenc se nachází na území Hlavního města Prahy v městské části Praha 8, konkrétně v části Karlín. Území této městské části zahrnuje dále katastrální území Bohnice, Kobylisy a Čimice a různě velké části katastrálních území Libeň, Troja, Střížkov, Nové Město a Žižkov.

První písemné zmínky o Karlínu pocházejí z roku 1817. Karlín byl původně pražská tovární čtvrť a v současné době prochází velkým rozvojem. Ke konci roku 2015 zde žilo přes deset a půl tisíc obyvatel. V roce 2002 postihla celé území ničující povodeň, která ale odstartovala intenzivní výstavbu. Nové objekty se budují převážně mezi Rohanským nábřežím a Vltavou a ve starém Karlíně dochází k rekonstrukci starých továrních objektů. Protipovodňová ochrana byla dostavena v roce 2006.

V okolí se nachází známé administrativní budovy jako je například Amazon Court, Forum Karlín, Danube House, stavba Main Point, která získala prestižní ocenění za nejlepší kancelářskou budovu roku 2012 v realitní soutěži MIPIM Awards, a také před dvěma lety otevřené Florentinum. Během roku 2017 by měly být v Karlíně dostavěny administrativní budova Butterfly a dvě budovy projektu Rustonka. Je zde také veškerá občanská vybavenost, v bezprostřední blízkosti oceňovaného objektu se nachází velké množství obchodů restaurací, hotelů, bank, apod.

Předností budovy S9 Florenc je výborná dopravní dostupnost. Nachází se v těsné blízkosti magistrály a je jen pár minut chůze vzdálena od historického centra města. Přímo před budovou se nachází zastávka tramvaje a především přestupní stanice metra Florenc (linky B a C). 300 m od budovy se nachází největší autobusový terminál v Praze, ÚAN Florenc, odkud jsou denně vypravovány vnitrostátní i mezinárodní autobusové spoje. V docházkové vzdálenosti jsou rovněž dvě nádraží a to Masarykovo nádraží a Hlavní nádraží. Letiště Václava Havla v Ruzyni je díky napojení Florence na pražskou magistrálu vzdálené přibližně 25 minut jízdy autem. Z Masarykova nádraží i z Hlavního nádraží také jezdí pravidelné autobusové linky přímo na letiště.



Obrázek 11: Poloha oceňované nemovitosti

Zdroj: <http://www.ikatastr.cz/> a vlastní tvorba [28. 12. 2016]

5.3 Pozemek

Součástí ocenění jsou následující pozemky:

Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Druh pozemku
200/1	682	zastavěná plocha a nádvoří
200/2	33	ostatní plocha
Celkem	715	

Tabulka 1: Pozemky

Na pozemku č. 200/1 je umístěna stavba pro administrativu s č. p. 675. Pozemek je napojen na elektřinu, pitnou vodu a kanalizaci, stavba není napojena na rozvody plynu. Spory s vlastníky sousedních nemovitostí nejsou známy. Věcné břemeno neovlivňuje hodnotu nemovitosti. Nemovitost se nachází na hranici druhé a třetí povodňové zóny, neboli na hranici nízkého a středního rizika povodní. V roce 2006 byly vybudovány protipovodňové zábrany,

kteřé by měly zabránit větším škodám v případě povodní. Na následujícím obrázku je uveden výřez z katastrální mapy s vyznačenými pozemky.



Obrázek 12: Výřez z katastru nemovitostí

Zdroj: <http://www.cuzk.cz/> [28. 12. 2016]

5.4 Popis nemovitosti

Administrativní budova se nachází v katastrálním území Karlín. V katastru nemovitostí je zapsána pod parcelním číslem 200/1. Stavba je na pozemku o velikosti 682 m² a byla dokončena v lednu 2014. Generálním projektantem stavby je společnost QARTA architektura, s.r.o.

Budova je součástí komplexního městského bloku, na západní straně sousedí s činžovním domem z 19. století se čtyřmi nadzemními podlažními a na východní straně se nachází hotel Jurys se sedmi nadzemními podlažními. Půdorys je odvozen od původního zbouraného objektu a vytváří tvar „U“. Hlavní část je podél ulice Sokolovská a do dvora směřují dvě užší křídla. Vstup pro pěší je orientován k západní straně tak, aby co nejlépe navazoval na existující přechod od metra a tramvajových zastávek. Vjezd pro osobní automobily se nachází z druhé strany.

Objekt má celkem 7 nadzemních a 2 podzemní podlaží. Objekt splňuje požadavky na užívání objektu osobami s omezenou schopností pohybu a orientace dle vyhlášky 398/2009 o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Kapacita podzemních garáží je 21 vozidel. V suterénu jsou k dispozici i skladové prostory pro budoucí nájemníky. Budova je zařazena do třídy energetické náročnosti B.



Obrázek 13: Budova S9 Florenc

Zdroj: <http://www.s9florenc.cz/> [28. 10. 2016]

Dům je navržen jako železobetonový monolitický konstrukční systém. Vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové monolitické desky tl. 220 mm. Základová deska je 500 mm silná. Dům tvoří jeden dilatační celek a má jedno schodišťové jádro s výtahem pro 8 osob. Mezi 2. PP a 1. NP se nachází autovýtah. Obvodový plášť je z části tvořen kontaktním zateplovacím systémem se strukturovanou venkovní omítkou a z desek přírodního kamene. Střecha je plochá, krytá fólií a praným říčním štěrkem. Výplňové zdivo a vnitřní příčky jsou vyzděny z keramických tvarovek Porotherm. Na vnitřních stěnách je dvouvrstvá omítka se štukovou stěrkou. Keramické obklady se nachází v sociálním zázemí objektu a jsou provedeny v bílé lesklé barvě. V kancelářských prostorech je zdvojená podlaha z dřevotřískových desek. V zasedacích místnostech je koberec z kobercových čtverců. V celé budově je klimatizace. Ke zlepšení pracovního prostředí přispívá i vyšší světlá výška v kancelářích.

Vytápění objektu je řešeno pomocí tří plynových nástěnných kotlů s atmosférickým hořákem pro spalování zemního plynu umístěných v kotelně v 7.NP. Splašková a dešťová kanalizace je napojena na kanalizační řád v ulici Sokolovská.

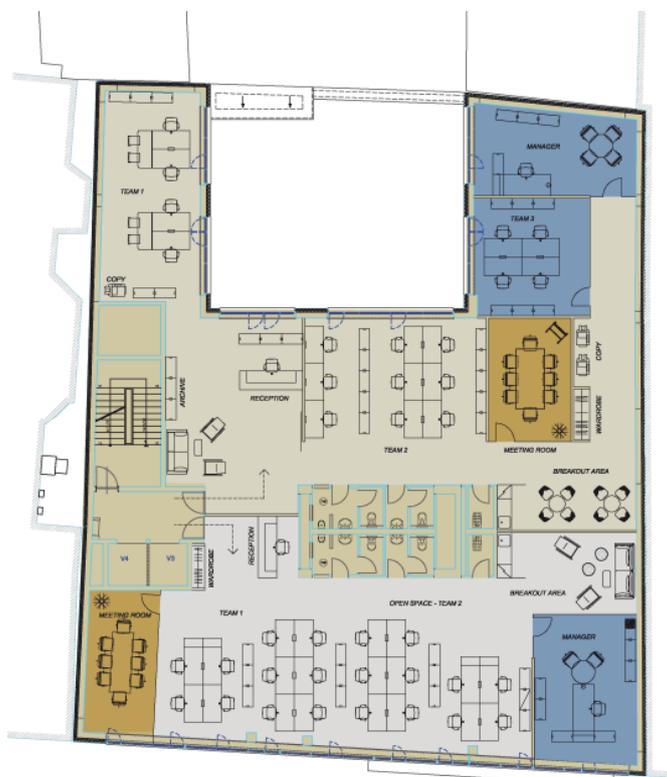
Rozměry objektu jsou následující:

- Zastavěná plocha: 682 m²
- Podlahová plocha: 5930 m²
- Obestavěný prostor: 19015 m³

V přízemí objektu je prostor vhodný pro obchodní využití, dále se zde nachází recepce, šatny a kuchyňka. V každém patře je k dispozici sociální zázemí. Celková pronajmutelná plocha je 3 184 m².

Podlaží	Využití	Plocha [m ²]
1.NP	Obchodní plocha	335
2.NP	Kanceláře	509
3.NP	Kanceláře	510
4.NP	Kanceláře	517
5.NP	Kanceláře	510
6.NP	Kanceláře	510
7.NP	Kanceláře	293

Tabulka 2: Pronajmutelná plocha jednotlivých podlaží



Obrázek 14: Vzorové podlaží

Zdroj: <http://www.s9florenc.cz/> [28. 10. 2016]

5.4.1 SWOT analýza

Pro administrativní budovu S9 Florenc byla vytvořena následující SWOT analýza.

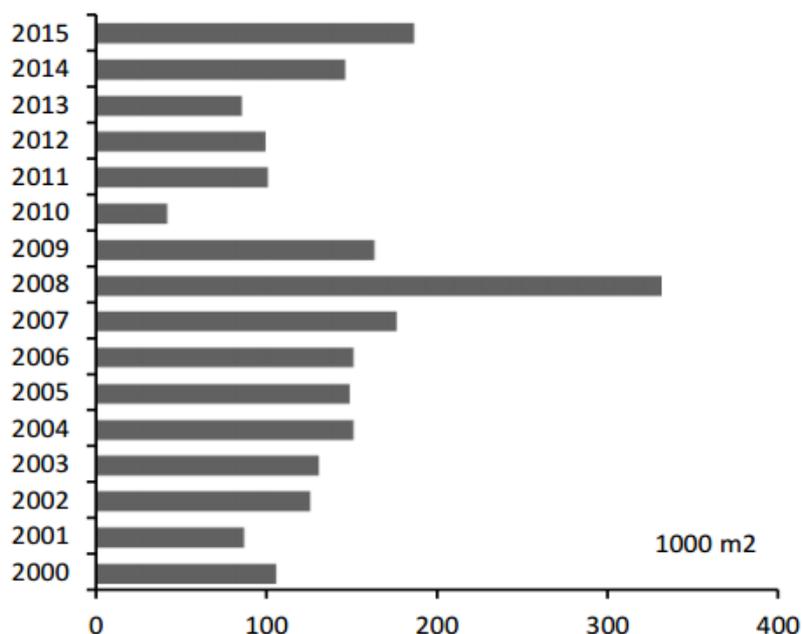
<i>Silné stránky</i> <ul style="list-style-type: none">- novostavba- dobrý technický stav- moderní vybavení budovy- prestižní lokalita- výborná dopravní dostupnost- budovu již neovlivní nové Pražské stavební předpisy	<i>Slabé stránky</i> <ul style="list-style-type: none">- horší možnosti parkování v okolí- méně parkovacích míst v podzemní garáži- hluk z dopravy- povodňová oblast- znečištění ovzduší
<i>Příležitosti</i> <ul style="list-style-type: none">- pronajmutí volných ploch- možná změna využití prostor- flexibilní dispozice	<i>Hrozby</i> <ul style="list-style-type: none">- nepronajmutí volných ploch- velké množství dalších administrativních budov v okolí- realitní bublina

Tabulka 3: SWOT analýza

5.4 Analýza trhu s kancelářskými budovami

Současná ekonomická situace v České republice podporuje trh s administrativními nemovitostmi. Poptávka po nových a kvalitních kancelářích je v Praze momentálně vysoká, velkou část poptávky po nových prostorách tvoří IT firmy.

Kancelářský trh v roce 2016 dosáhl hodnoty přibližně 3 245 000 m². V loňském roce bylo v Praze dokončeno pouhých 33 600 m² kancelářských ploch, což je nejmenší množství za posledních několik let. Zároveň se ovšem v roce 2017, především v jeho druhé polovině, očekává dokončení více jak 180 000 m² nových kancelářských prostor a další budou poté následovat. Následující obrázek znázorňuje množství nových kancelářských ploch, které byly dokončeny v posledních letech.



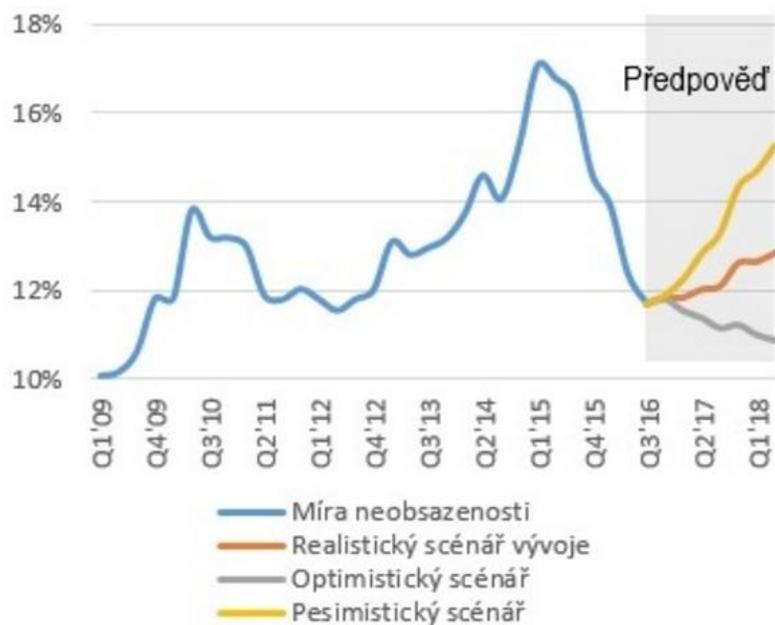
Obrázek 15: Nové kancelářské prostory v jednotlivých letech

Zdroj:http://www.professionals.cz/download/pruzkum_trhu/000261/261_cz_Pra%C5%BESk%C3%BD_trh_kancel%C3%A1%C5%99sk%C3%BDch_prostor_2016-Q3.pdf [2. 1. 2017]

V současnosti je v Praze rozestavěno skoro 250 000 m² nových administrativních ploch. Nejvíce nových budov se staví v Praze 5, především v Butovicích a dále pak na Smíchově, jedná se přibližně o 80 000 m² nových ploch pro rok 2017. V Praze 8, v oblasti Karlín, je naplánováno dokončení dalších 73 000 m² a v Praze 4 má být dokončeno 55 300 m² nových kancelářských ploch. Mezi největší stavby, které by měly být letos dokončeny, patří například Waltrovka Mechanica, dvě budovy projektu Rustonka a Palmovka Open Park.

V prvních třech čtvrtletích roku 2016 se pronajalo přibližně 316 000 m², což je jedno z největších množství za posledních několik let. Největší zájem byl o kanceláře v Praze 5, ty tvoří více jak čtvrtinu pronajatých prostor.

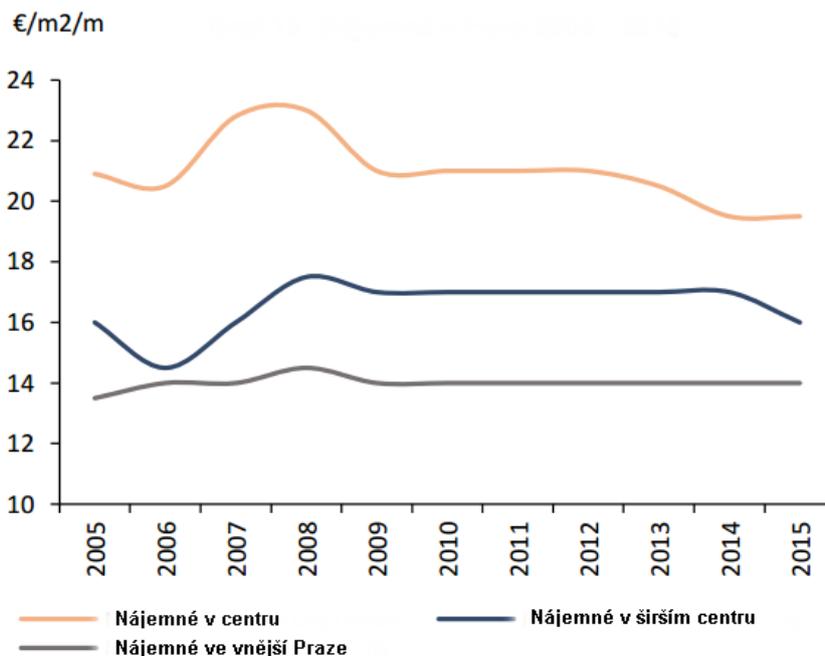
Díky vysoké poptávce a zároveň menšímu množství nově dokončených kanceláří klesla neobsazenost moderních kanceláří na 11,7%. Celkem je v Praze momentálně přibližně 39 000 m² volných kancelářských ploch. Očekává se, že se v roce 2017 neobsazenost zvýší, díky velkému množství nově dokončených prostorů, ale i tak by se nové prostory měly obsazovat do 12 – 18 měsíců od dokončení. Současný vývoj a předpověď neobsazenosti znázorňuje následující graf.



Obrázek 16: Vývoj neobsazenosti

Zdroj: <http://www.kancelare.cz/poradna/colliers-realtimu-trhu-dominuji-investice-do-retailu-a-kancelari> [2. 1. 2017]

Průměrné nájemné se v centru Prahy pohybují kolem 19 – 20 EUR/m²/měsíc, v širším centru Prahy je to 14,5 – 16 EUR/m²/měsíc a vnější Praha se pohybuje mezi hodnotami 13 – 14,5 EUR/m²/měsíc. V nejbližší době se neočekávají výraznější změny.



Obrázek 17: Vývoj výše nájmu

Zdroj: http://www.professionals.cz/download/pruzkum_trhu/000261/261_cz_Pra%5BEsk%C3%BD_trh_kancel%C3%A1%C5%99sk%C3%BDch_prostor_2016-Q3.pdf [2. 1. 2017]

5.5 Ocenění administrativní budovy S9 Florenc

Pro zjištění tržní hodnoty administrativní budovy S9 Florenc byly použity porovnávací, nákladová a výnosová metoda. Každé z metod byla přiřazena váha, s jakou přispívá k celkové ceně. Všechny použité metody jsou v souladu jak s českými zvyklostmi, tak s mezinárodními oceňovacími standardy organizace RICS. V Následujících kapitolách jsou popsány jednotlivé metody a hodnoty, které z jejich použití vzešly.

5.5.1 Porovnávací metoda

Pro stanovení hodnoty nemovitosti pomocí porovnávací metody bylo potřeba vyhledat vhodné administrativní budovy k porovnání. Administrativní budovy nejsou nemovitosti, které by se na realitním trhu nabízely úplně běžně a se všemi zveřejněnými informacemi. Především není většinou uvedena pro veřejnost cena, za kterou se daná nemovitost nabízí k prodeji. Často nejsou zveřejněny ani ceny již proběhlých transakcí. Z těchto důvodů bylo obtížné získat dostatek vzorků k porovnání.

Vybráno bylo pět kancelářských budov, které byly v posledních letech prodány a ceny transakcí se daly dohledat na webových stránkách jednotlivých společností nebo na specializovaných webech. Všechny budovy se nachází v Praze a v lukrativních a společností oblíbených lokalitách.

Nemovitost č. 1

City Green Court	
Lokalita: Praha 4 Pankrác Rok dokončení: 2012 Rok prodeje: 2012 Podlahová plocha: 20 636 m ² Pronajmutelná plocha: 16 300 m ²	
Cena nemovitosti: 1 350 179 100 Kč	
Moderní administrativní budova v oblíbené lokalitě. Nachází se v ní kanceláře i obchodní prostory. Budova má 8 nadzemních podlaží a podzemní garáže. Kanceláře jsou kategorie A a mají vysoký standard - zdvojené podlahy, kvalitní povrchové úpravy, klimatizace, vysoké procento přirozeného světla apod. Budova má certifikáty LEED Platinum Core&Shell a LEED Platinum Commercial Interiors.	

Nemovitost č. 2

Corso Court	
Lokalita: Praha 8 Karlín Rok dokončení: 2015 Rok prodeje: 2015 Podlahová plocha: 18 593 m ² Pronajmutelná plocha: 17 200 m ²	
Cena nemovitosti: 1 500 550 000 Kč	
Moderní kancelářská budova v populární lokalitě. Budova má 7 nadzemních podlaží a podzemní parkovací místa. K dispozici je prostorné atrium a zahrada. V budově je 6 vysokorychlostních výtahů. Kanceláře jsou kategorie A a mají vysoký standard - zdvojené podlahy, klimatizace, integrované osvětlení apod. Budova má certifikát LEED Platinum.	

Nemovitost č. 3

Avenir E	
Lokalita: Praha 5 Butovice Rok dokončení: 2010 Rok prodeje: 2010 Podlahová plocha: 7 150 m ² Pronajmutelná plocha: 6 425 m ²	
Cena nemovitosti: 371 000 000 Kč	
Kancelářská budova Avenir E je součástí Avenir Business park, který se setává ze čtyř na sobě nezávislých budov. Má 5 nadzemních podlaží a podzemní garáže. Parkování je možné i na parkovišti mezi budovami. Kanceláře jsou kategorie A a umožňují flexibilní dispoziční uspořádání, standardem je zdvojená podlaha, klimatizace apod.	

Nemovitost č. 4

Rohan Business Center	
Lokalita: Praha 8 Karlín Rok dokončení: 2012 Rok prodeje: 2016 Podlahová plocha: 13 160 m ² Pronajmutelná plocha: 9 700 m ²	 A modern, multi-story office building with a glass facade, situated in an urban environment with trees and a clear blue sky.
Cena nemovitosti: 681 400 000 Kč	
Kancelářská budova ve velmi oblíbené lokalitě. Budova má 8 nadzemních podlaží a podzemní parkovací stání. K dispozici jsou kanceláře i obchodní prostory. Vrchní podlaží mají přístup na venkovní terasy. Kanceláře jsou kategorie A. Budova získala certifikát BREEAM Very Good, především díky nízké spotřebě energie a vody.	

Nemovitost č. 5

Enterprise Office Center	
Lokalita: Praha 4 Pankrác Rok dokončení: 2015 Rok prodeje: 2016 Podlahová plocha: 36 670 m ² Pronajmutelná plocha: 31 691 m ²	 A modern, curved office building with a glass facade, illuminated at dusk, showing its unique architectural design.
Cena nemovitosti: 3 000 000 000 Kč	
Moderní kancelářská budova v populární lokalitě. Budova má 12 nadzemních podlaží a podzemní parkovací stání. Kanceláře jsou kategorie A a samozřejmě jsou zdvojené podlahy, klimatizace a flexibilní dispozice. Budova má osobní i nákladní výtahy a dieselový agregát pro případ výpadku proudu. Budova je certifikována a obdržela certifikát BREEAM Excellent.	

Nemovitosti byly srovnány podle několika kritérií, která budou dále popsána. Oceňované nemovitosti S9 Florenc byl přiřazen koeficient 1. Pokud porovnávána nemovitost byla v kritériu lepší, byl jí přiřazen koeficient menší než 1 tak, aby se cena snížila a přiblížila se více hodnotě oceňované nemovitosti. V případě, že byla v kritériu hodnocena hůře, byl koeficient naopak větší než 1.

Aby bylo možné nemovitosti porovnat, byla z jejich prodejní ceny a podlahové plochy vypočtena cena za metr čtvereční podlahové plochy, která byla dále upravována.

Kritéria pro porovnání jsou následující:

- Lokalita – všechny nemovitosti jsou v oblíbených oblastech, dle mého názoru jsou lokality Karlín a Florenc pro společnosti, které hledají volné kancelářské prostory o něco atraktivnější.
- Rok transakce – prodeje nemovitostí se uskutečnily v různých letech, ceny komerčních nemovitostí za poslední roky o něco vzrůstají, proto starší transakce byly korigovány koeficientem.
- Stáří stavby – ani jedna ze staveb není výrazně starší, nejsou tedy předpoklady větších nákladů na opravy v nejbližších letech.
- Velikost pronajímaných ploch a počet nadzemních podlaží – nedá se úplně jistě určit, jestli je lepší menší nebo větší budova, každý může mít jiné nároky. Pro větší firmy je ovšem lepší, když mají k dispozici větší prostory a nemusí být rozprostřeny po více patrech.
- Využití plochy – jeden z nejdůležitějších parametrů, určuje kolik prostoru lze z celkové podlahové plochy pronajímat. Zde je důležitý již architektonický návrh budovy.
- Dopravní dostupnost – všechny objekty vynikají výbornou dostupností. Z centra Prahy jsou navíc pravidelně vypravovány speciální autobusy na letiště.
- Možnost parkování – opět jeden z důležitých parametrů. V centru Prahy jsou omezené možnosti parkování, proto je důležitá kapacita vlastních podzemních garážových stání vzhledem k velikosti budovy.
- Občanská vybavenost v okolí – dostatek obchodů, služeb, restaurací i například školních zařízení v okolí zvyšují atraktivitu nemovitosti.

- Technická vybavenost budovy – všechny nemovitosti mají kancelářské prostory kategorie A a byla u nich snaha zajistit co možná nejlepší podmínky pro pracovníky (klimatizace, odvětrávání, osvětlení apod.)
- Atraktivita objektu – důležitý bod pro potencionální nájemníky. Patří zde například všeobecná známost budovy i mezi veřejností, nebo návrh objektu od známého architekta.
- Flexibilita vnitřních dispozic – pro budoucí nájemníky je důležité jak si budou moct rozdělit vnitřní prostory. Zde jsou ve výhodě větší nemovitosti s jednoduchým půdorysem.
- Certifikáty – v dnešní době velmi důležitá konkurenční výhoda. Certifikáty BREEAM a LEED jsou systémy hodnocení udržitelnosti budov a hodnotí například energetickou účinnost, emise skleníkových plynů, vliv na zdraví a pohodu, znečištění, nakládání s odpady a vodou apod.
- Energetická náročnost – důležitý údaj pro spotřebu energií, tepelné ztráty apod.

Ceny porovnávaných objektů a jednotlivé koeficienty jsou uvedeny v následující tabulce:

	Oceňovaná nemovitost S9 Florenc	City Green Court	Corso Court	Avenir E	Rohan Business Center	Enterprise Office Center
Prodejní cena [Kč]	?	1 350 179 100	1 500 550 000	371 000 000	681 400 000	3 000 000 000
Podlahová plocha [m ²]	5 930	20 636	18 593	7 150	13 160	36 670
Cena za m ² pod. plochy [Kč]	?	65 428,334	80 705,104	51 888,112	51 778,116	81 810,744
Lokalita	Karlín 1,00	Pankrác 1,00	Karlín 1,00	Nové Butovice 1,05	Karlín 1,00	Pankrác 1,00
Rok transakce	2017 1,00	2012 1,05	2015 1,00	2010 1,07	2016 1,00	2016 1,00
Stáří stavby [let]	3 1,00	4,5 1,00	1,5 0,98	7 1,02	4,5 1,00	1,5 0,98
Velikost pronajímaných ploch	3184 m ² 1,00	16300 m ² 0,98	17200 m ² 0,98	6425 m ² 0,99	9700 m ² 0,99	31691 m ² 0,97
Počet NP	7 1,00	8 1,00	7 1,00	5 1,01	8 1,00	12 0,99
Využití plochy [%]	53,69 1,00	78,99 0,85	92,51 0,80	89,86 0,80	73,71 0,89	86,42 0,85
Dopravní dostupnost	výborná 1,00	výborná 1,00	výborná 1,00	velmi dobrá 1,05	výborná 1,00	výborná 1,00
Možnost parkování	22 míst 1,00	232 míst 0,85	302 míst 0,80	92 míst + venku 0,85	100 míst 0,90	401 míst 0,85
Občanská vybavenost v okolí	výborná 1,00	výborná 1,00	výborná 1,00	velmi dobrá 1,10	výborná 1,00	výborná 1,00
Technická vybavenost budovy	nadstandard 1,00	nadstandard 0,90	nadstandard 0,90	nadstandard 1,00	nadstandard 1,00	nadstandard 0,95
Atraktivita objektu	Střední 1,00	Dobrá 0,95	Vysoká 0,85	Dobrá 0,95	Dobrá 0,95	Vysoká 0,85
Flexibilita vnitřních dispozic	ANO 1,00	ANO 0,99	ANO 0,90	ANO 0,90	ANO 0,95	ANO 0,90
Certifikáty	- 1,00	LEED Platinum 0,90	LEED Platinum 0,90	- 1,00	BREEAM Very Good 0,95	BREEAM Excellent 0,90
Energetická náročnost	B 1,00	A 0,95	A 0,95	A 0,95	A 0,95	A 0,95
Součin koeficientů	1,000	0,538	0,362	0,731	0,646	0,422
Upravená cena za m ²		35 203,554	29 201,367	37 929,603	33 443,242	34 564,665
Průměrná cena za m ²		34 068,486				
Průměrná cena za objekt		202 026 124,543				
Navrhovaná hodnota		205 000 000 Kč				

Tabulka 4: Porovnávací metoda

Na konci tabulky je uveden součin koeficientů pro každou nemovitost. Tímto součinem byla vynásobena cena za metr čtvereční dané nemovitosti a pomocí aritmetického průměru byla vypočtena průměrná cena za metr čtvereční. Touto cenou byla vynásobena podlahová plocha nemovitosti S9 Florenc a po zaokrouhlení tak určena její tržní hodnota pomocí porovnávací metody. Navrhovanou hodnotou pro komerční budovu S9 Florenc je 205 000 000 Kč, slovy dvě stě pět milionů korun českých.

5.5.2 Nákladová metoda

Výsledná hodnota pomocí nákladové metody se obecně určí jako součet nákladů na pořízení stavby a nákladů na pořízení pozemku, tato hodnota se pak upraví podle opotřebenosti objektu.

Pro určení hodnoty nemovitosti S9 Florenc byly potřeba následující údaje a výpočty:

- předpokládaná životnost – u staveb jejichž konstrukční systém je ze železobetonu lze předpokládat životnost stavby kolem 80 let.
- Stáří stavby – nemovitost S9 Florenc byla dokončena v lednu roku 2014.
- Opotřebenost – údaj udávaný v procentech. Pro výpočet byla použita semikvadratická metoda, která opotřebenost vyjadřuje jako průměr mezi lineární a kvadratickou metodou. Pro výpočet se použije následující vzorec:

$$A=100*(S/Z + S^2/Z^2)/2, \text{ neboli:}$$

$$A=100*(3/80+3^2/80^2)/2$$

- Obestavěná plocha – údaj, který se udává v metrech krychlových. Lze buď vypočítat ze stavebních výkresů, nebo často bývá udán ve výpisu z katastru nemovitostí.
- Reprodukční náklady na m³ dle JKSO – reprodukční náklady byly zjištěny pomocí technicko-hospodářských ukazatelů. Pro zjištění hodnoty bylo nejprve třeba zatřídit objekt dle JKSO (jednotná klasifikace stavebních objektů). Nemovitost byla zatříděna budova pro řízení, správu a administrativu se svislou nosnou konstrukcí monolitickou betonovou pod kódem 801.62.
- Koeficient vybavenosti – vzhledem k tomu, že budova je postavena ve vyšším standardu, byl pro zohlednění požit koeficient, kterým byly vynásobeny reprodukční náklady na m³.
- Vedlejší rozpočtové náklady – výpočet byl proveden jako 5% z reprodukčních nákladů. Patří zde například náklady na staveniště, provozní vlivy a ztížené podmínky pro stavbu.
- Ostatní objekty – částka byla vypočtena jako čtvrt procenta z reprodukčních nákladů. Řadí se zde například náklady na přípojky vody, kanalizace a plynu.
- Pozemek – cena pozemku byla určena z cenové mapy pro Prahu, kde je tento pozemek ohodnocen jako 35 000 Kč/m².

Postup výpočtu je uveden v následující tabulce.

Stáří stavby [let]	3,00
Předpokládaná životnost [let]	80,00
Opotřebení [%]	1,95
Obestavěná plocha [m ³]	19 015,00
Reprodukční náklady na m ³ dle JKSO [Kč]	6 550,00
Koeficient vybavenosti [Kč]	1,10
Upravené reprodukční náklady [Kč]	7 205,00
Reprodukční náklady celkem [Kč]	137 003 075,00
VRN [Kč]	6 850 153,75
Ostatní objekty [Kč]	342 507,69
Celkem náklady [Kč]	144 195 736,44
Fyzické opotřebení [Kč]	2 665 137,94
Náklady bez opotřebení [Kč]	141 530 598,49
Pozemek [Kč]	25 025 000,00
Věcná hodnota [Kč]	166 555 598,49
Navrhovaná hodnota	167 000 000,00

Tabulka 5: Nákladová metoda

Reprodukční náklady na m³ upravené koeficientem se vynásobily obestavěnou plochou, k této částce se přičetly vedlejší rozpočtové náklady a náklady na ostatní objekty.¹ Opotřebení v procentech bylo vyjádřeno v korunách a odečteno od celkových nákladů na stavbu a následně se přičetla cena za pozemek stanovená podle cenových map a výměry pozemku. Zaokrouhlená navrhovaná hodnota nemovitosti S9 Florenc je 167 000 000 Kč, slovy sto šedesát sedm miliónů korun českých.

¹ Dle rozpočtu, který byl na uvedenou nemovitost v roce 2012 zpracováván, byl stavební objekt bez pozemku oceněn na cca 148 500 000 Kč. Z těchto důvodů lze považovat reprodukční cenu stanovenou pomocí THU za relativně přesnou.

5.5.3 Výnosová metoda

Výnosová metoda je pro stanovení tržní hodnoty komerční nemovitosti jednou z nejpodstatnějších. Základem je stanovení potenciálního hrubého výnosu za rok. Dalšími kroky je pak hodnota upravena na čistý provozní výnos a pomocí přímé kapitalizace je odhadnuta výnosová hodnota. Jednotlivé kroky a údaje výpočtu jsou následující:

- Cena za pronájem m^2 /měsíc – cenu je možné zjistit porovnáním z nabízených pronájmů v okolí, případně podle statistik pronajímaných ploch. V tomto případě byla zjištěna konkrétní cena, za kterou jsou pronajímány prostory v budově S9 Florenc – 466 Kč/ m^2 /měsíc. K této částce byla rozpočítána cena pronájmu za parkovací stání (3 850 Kč/ m^2).
- Potenciální hrubý výnos byl zjištěn vynásobením m^2 pronajmutelných ploch cenou za m^2 . Nejdříve byl vypočten výnos za měsíc a následně upraven na potenciální hrubý výnos za 1 rok.
- Neobsazenost byla stanovena jako 10%. Aktuální neobsazenost se v Praze pohybuje kolem 12%. Z důvodu atraktivity lokality je počítáno s menší neobsazeností.
- Efektivní hrubý výnos je potenciální hrubý výnos snížený o výpadky nájmu z důvodu neobsazenosti všech pronajímaných ploch.
- Náklady na údržbu a opravy byly stanoveny jako 1% z reprodukční ceny nemovitosti. Stavba je relativně nová, proto by náklady neměly být vysoké.
- Pojistné bylo stanoveno procentem dle odborné literatury, neboť pojištění těchto typů nemovitostí se vždy provádí individuálně. Zde je použito 0,2 % z reprodukční ceny nemovitosti.
- Daň z nemovitosti byla stanovena pomocí následujícího vzorce:
$$(0,2 \text{ Kč}/m^2 \times \text{nezastavěný pozemek} + 10 \text{ Kč}/m^2 \times \text{zastavěná plocha}) \times 4,5$$

Pod číslem 4,5 se ukrývá koeficient pro Prahu, velikost koeficientu závisí na počtu obyvatel města, ve kterém se nemovitost nachází.
- Provozní náklady jsou součtem nákladů na údržbu, pojistného, daně z nemovitostí a dalších nákladů, jako je například inzerce volných ploch apod.
- Čistý provozní výnos se získá odečtením provozních nákladů od efektivního hrubého výnosu.
- Míra kapitalizace byla stanovena dle vyhlášky o oceňování na 7%.

Postup výpočtu je shrnut v následující tabulce. Pokud není uvedeno jinak, jsou všechny uvedené hodnoty v Kč.

Cena za m ² /měsíc	492,00
Pronajmutelná plocha [m ²]	3 184,00
Potencionální hrubý výnos za měsíc	1 566 528,00
Potencionální hrubý výnos za rok	18 798 336,00
Neobsazenost (10%)	1 879 833,60
Efektivní hrubý výnos	16 918 502,40
Náklady na údržbu	1 370 030,75
Pojistné	274 006,15
Daň z nemovitosti	30 690,30
Marketing	20 000,00
Ostatní provozní náklady	50 000,00
Provozní náklady celkem	1 744 727,20
Čistý provozní výnos	15 173 775,20
Míra kapitalizace [%]	7,00
Výnosová hodnota	216 768 217,19
Navrhovaná hodnota	217 000 000,00

Tabulka 6: Výnosová metoda

Výsledná hodnota byla spočítána vydělením čistého provozního výnosu mírou kapitalizace. Zaokrouhlená navrhovaná hodnota pomocí výnosové metody byla stanovena na 217 000 000Kč, slovy dvě stě sedmnáct miliónů korun českých.

5.5.4 Shrnutí

Uvedené hodnocení vyjadřuje můj osobní názor na tržní hodnotu (obvyklou cenu) uvedené nemovitosti, za jakou by mohla být nabídnuta na volném trhu. Hodnocení bylo zpracováno ke skutečným platným k 6. lednu 2017. Výslednou hodnotu určuje následující tabulka.

	Váha [%]	Hodnota [Kč]
Porovnávací hodnota	35	205 000 000
Nákladová hodnota	10	167 000 000
Výnosová hodnota	55	217 000 000
Výsledná hodnota		207 800 000
Výsledná hodnota po zaokrouhlení		208 000 000

Tabulka 7: Tržní hodnota

Administrativní budova S9 Florenc je stejně jako většina ostatních komerčních budov výjimečná, proto je obtížné najít dostatečně reprezentativní vzorky k porovnání. Z těchto důvodů nemůže porovnávací metoda nejlépe odrážet skutečný stav na trhu. Proto porovnávací hodnota nebyla pro určení tržní hodnoty rozhodující a byla jí přisouzena váha 35%.

Většina moderních objektů postavených v atraktivních lokalitách se obchoduje za vyšší ceny, než je jejich reprodukční hodnota. Z tohoto důvodu není nákladová hodnota rozhodující a byla jí přiřazena váha 10%.

Pro investora je nejdůležitější schopnost daného majetku produkovat příjmy z pronájmu. Z tohoto důvodu je výnosová hodnota považována jako nejdůležitější pro odhad tržní hodnoty a byla jí přiřazena nejvyšší váha 55%.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů je tržní hodnota administrativní nemovitosti S9 Florenc určena jako částka

= 208 000 000 Kč

(slovy: dvě stě osm miliónů korun českých)

6. Závěr

Cílem diplomové práce bylo zvýšit povědomí o oceňovacích standardech používaných v zahraničí, především o standardech organizace RICS. Následně byly získané znalosti aplikované na tržní ocenění vybrané komerční nemovitosti. Práce je rozdělena do čtyř tematických celků.

První kapitola se zabývá popisem významných zahraničních organizací TEGoVA a IVSC. U každé organizace je uveden krátký popis, historie, organizační struktura a jejich hlavní činnosti. Dále jsou popsány etické kodexy obou organizací a především obsah oceňovacích standardů, které obě organizace vydávají. Na konci kapitoly je uvedena zmínka o dalších organizacích ze Spojených států amerických.

Druhá kapitola se věnuje oceňování v České republice. Jsou popsány základní používané pojmy, informace potřebné k ocenění, náležitosti závěrečné zprávy a některé další informace. V další části jsou pak popsány tři metody používané k ocenění.

Třetí kapitola se věnuje organizaci RICS, která se stává stále významnější ve světě a především v Evropě. Na začátku je uvedena historie organizace a její organizační struktura. Dále jsou popsány možnosti členství v organizaci a požadované vzdělání. Uveden je také etický kodex, který musí dodržovat všichni členové. Druhá část kapitoly se věnuje samostatným standardům, kterým se říká Red Book. Je uveden jejich obsah a některé body jsou dále rozepsány. Jedná se například o nutnou kvalifikaci odhadce, definice tržní a dalších hodnot, podmínky, které musí být dohodnuty před započítáním spolupráce a přikázané náležitosti evaluační zprávy. Nakonec jsou popsány metody, které se pro ocenění používají v zemích, které se řídí standardy organizace RICS a IVSC.

Další kapitolou je praktická část, která se zabývá oceněním vybrané komerční nemovitosti. Ve stanovení tržní hodnoty byly aplikovány jak české zvyklosti, tak standardy organizace RICS. Standardy Red Book nestanovují konkrétní postupy výpočtu tržní hodnoty. Postupy používané v zahraničí jsou velmi podobné a někdy často shodné s metodami používanými běžně u nás. Z těchto důvodů mohou být metody používané v České republice aplikované i na ocenění, které je provedeno podle standardů RICS. Standardy Red Book nestanovují konkrétní grafickou formu oceňovací zprávy. Důležitý je ovšem obsah, který musí odpovídat jednotlivým bodům, které jsou požadovány v kapitole standardů VPS 3

Evaluační zpráva. Tato část standardů je popsána v teoretické části diplomové práce v kapitole 4.4.6.

Pro ocenění byla vybrána administrativní budova S9 Florenc, která se nachází v Praze v městské části Karlín. Na začátku posudku jsou uvedeny veškeré potřebné informace. Ty, které jsou vyžadovány organizací RICS a jsou navíc oproti českým zvyklostem, jsou označeny logem organizace. Dále je popsána lokalita, samotná nemovitost a trh s administrativními nemovitostmi. Ocenění tržní hodnoty je provedeno pomocí porovnávací, nákladové a výnosové metody. Jednotlivým metodám byly přiřazeny váhy podle významnosti a z nich byla stanovena tržní hodnota nemovitosti.

Mezi nutné údaje v evaluační zprávě, které jsou nařízeny standardy Red Book a u nás se často nepíšou, patří například soulad se standardy, status znalce, odklon od standardů, prohlášení, že nedochází ke konfliktu zájmů, odměna za zpracování posudku a postup v případě stížností.

Drobný rozdíl je také v samotné definici tržní hodnoty. RICS a také IVSC dodává, že prodávající musí být ochotný, kupující musí být ochotný, k obchodu dojde po náležitém marketingu a obě strany jsou dobře informované, jednají obezřetně a bez nátlaku.

Tím, že standardy RICS nestanovují žádné speciální požadavky pro výpočet tržní hodnoty a zabývají se především potřebnými informacemi a náležitostmi zpráv, jsou relativně snadno aplikovatelné i na oceňování v České republice.

Členství v RICS je především velká konkurenční výhoda. Pro přijetí je potřeba splnit několik přísných podmínek, člen se musí neustále dále vzdělávat a úroveň jeho znalostí je organizací pravidelně kontrolována. Potencionální zájemce o provedení ocenění má tedy jistotu, že člen RICS bude zkušený odhadce, bude mít potřebné znalosti a spoustu zkušeností a je také vázán nutností dodržovat etický kodex.

Seznam obrázků

Obrázek 1: Logo organizace TEGoVA	8
Obrázek 2: Razítko odhadce	13
Obrázek 3: Logo organizace IVSC	14
Obrázek 4: Organizační struktura IVSC	16
Obrázek 5: Logo organizace ASA.....	19
Obrázek 6: Logo organizace AI	19
Obrázek 7: Logo organizace RICS.....	33
Obrázek 8: Organizační struktura RICS.....	34
Obrázek 9: Term & Reversion model	44
Obrázek 10: Hardcore & Layer model	45
Obrázek 11: Poloha oceňované nemovitosti	51
Obrázek 12: Výřez z katastru nemovitostí	52
Obrázek 13: Budova S9 Florenc	53
Obrázek 14: Vzorové podlaží.....	54
Obrázek 15: Nové kancelářské prostory v jednotlivých letech.....	56
Obrázek 16: Vývoj neobsazenosti.....	57
Obrázek 17: Vývoj výše nájmu.....	57

Seznam tabulek

Tabulka 1: Pozemky	51
Tabulka 2: Pronajmutelná plocha jednotlivých podlaží	54
Tabulka 3: SWOT analýza	55
Tabulka 4: Porovnávací metoda	63
Tabulka 5: Nákladová metoda.....	65
Tabulka 6: Výnosová metoda.....	67
Tabulka 7: Tržní hodnota	68

Seznam literatury

KNIŽNÍ ZDROJE

- [1] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy*. Verlag Dashöfer nakladatelství, 2008. ISBN 1803-5159.
- [2] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. vydání. CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Česká technika, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.
- [4] SHAPIRO, Eric, David MACKMIN a Gary SAMS. *Modern Methods of valuation*. 11th edition. Abingdon: Routledge Taylor & Francis Group, 2013. ISBN 978-0-415-53801-5.
- [5] WYATT, Peter. *Property Valuation*. Second edition. Chichester: Wiley-Blackwell, 2013. ISBN 978-1-119-96865-8.

ELEKTRONICKÉ KNIHY A DOKUMENTY

- [6] *EUROPEAN VALUATION STANDARDS - EVS 2016* [online]. Eighth edition. Belgium: Gillis, 2016 [cit. 2016-10-07]. ISBN 978-90-819060-1-2. Dostupné z: http://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf
- [7] *REV - RECOGNISED EUROPEAN VALUER* [online]. Belgium, 2012 [cit. 2016-10-07]. Dostupné z: http://www.tegova.org/data/bin/a56efb620a4796_REV_Status.HD.pdf
- [8] *Minimum Educational Requirements - MER* [online]. Belgium, 2011 [cit. 2016-10-07]. Dostupné z: http://www.tegova.org/data/bin/a56efb6224dfa8_Minimum%20Educational%20Requirements%20%28MER%29.2011.pdf
- [9] *Annual report 2015-16* [online]. London, 2016 [cit. 2016-10-21]. Dostupné z: <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/758>
- [10] *IVSC Purpose, Structure and Strategy* [online]. London, 2015 [cit. 2016-10-22]. Dostupné z: <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/611>

[11] *Code of Ethical Principles for Professional Valuers* [online]. London, 2011 [cit. 2016-10-30]. ISBN 978-0-9569313-3-7. Dostupné z: <https://www.ivsc.org/standards/international-professional-standards/consultation/code-of-ethical-principles#tab-summary>

[12] *International Valuation Standards 2017: Pre-publication Draft* [online]. London, 2016 [cit. 2016-12-17]. Dostupné z: <https://www.ivsc.org/standards/international-professional-standards/consultation/code-of-ethical-principles#tab-summary>

[13] *Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí* [online]. Návrh č. 2. Praha, 2014 [cit. 2016-12-10]. Dostupné z: <http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>

[14] *Associate Progression - Candidate Guide* [online]. London, 2016 [cit. 2016-12-25]. Dostupné z: <http://www.rics.org/cz/join/new-associate-assocrics/progression-from-assocrics-to-mrics/>

[15] *Fellowship applicant guide* [online]. London, 2015 [cit. 2016-12-25]. Dostupné z: <http://www.rics.org/Global/Fellowship%20applicant%20guide%20English.pdf>

[16] *The Global Professional and Ethical Standards* [online]. London, 2015 [cit. 2016-12-26]. Dostupné z: <https://goodmove.co.uk/wp-content/uploads/2015/08/rics-professional-ethics-standards.pdf>

[17] *RICS Valuation – Professional Standards (the 'Red Book') 2014* [online]. London, 2013 [cit. 2016-12-26]. Dostupné z: <http://www.rics.org/cz/knowledge/professional-guidance/redbook/red-book-2014-in-full/>

[18] *Property Investment Valuation in the UK* [online]. London, 2010 [cit. 2016-12-28]. Dostupné z: <http://www.rics.org/uk/knowledge/glossary/piv-uk/>

PŘÁVNÍ PŘEDPISY

[19] Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

[20] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

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

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

INTERNETOVÉ ZDROJE

[23] *TEGoVA: organizace TEGoVA* [online]. [cit. 2016-10-06]. Dostupné z: <http://www.tegova.org/>

[24] *ČKOM: Česká komora odhadců majetku* [online]. [cit. 2016-10-06]. Dostupné z: <http://www.ckom.cz/index.php/ckom>

[25] *IVSC: The International Valuation Standards Council* [online]. London [cit. 2016-10-20]. Dostupné z: <https://www.ivsc.org/>

[26] *ASA: American Society of Appraisers* [online]. Reston [cit. 2016-11-15]. Dostupné z: <http://www.appraisers.org/>

[27] *Appraisal Institute* [online]. Chicago [cit. 2016-11-15]. Dostupné z: <http://www.appraisalinstitute.org/>

[28] Podklady pro oceňování nemovitostí. *Land Management* [online]. 2011 [cit. 2016-12-10]. Dostupné z: <http://www.la-ma.cz/?p=96>

[29] Podklady. *Oceňování nemovitostí a podniků* [online]. [cit. 2016-12-10]. Dostupné z: <http://www.odhadci-znalci.cz/podklady-pro-zpracovani-oceneni-2/>

[30] ČIHÁK, Petr. *Oceňování nemovitostí* [online]. 2008 [cit. 2016-12-15]. Dostupné z: http://www.stavebni-forum.cz/diskuse2008/prezentace/cihak_0916.pdf

[31] ČIA News. *RICS jmenoval nové členy vedení v České republice* [online]. 2015 [cit. 2016-12-22]. Dostupné z: <http://www.cianews.cz/cs/1313750-rics-jmenoval-nove-cleny-vedeni-v-ceske-republice>

[32] Building.co.uk. *Amanda Clack takes over RICS presidency* [online]. 2016 [cit. 2016-12-22]. Dostupné z: <http://www.building.co.uk/amanda-clack-takes-over-rics-presidency/5082344.article>

[33] *Economia. Stephen Haddrill appointed chair of RICS regulator* [online]. 2015 [cit. 2016-12-22]. Dostupné z: <http://economia.icaew.com/news/june-2015/stephen-haddrill-appointed-chair-of-rics-regulator>

- [34] *Europe/Russia/CIS – Membership Assessment application fees - 2015/2016* [online]. 2015 [cit. 2016-12-22]. Dostupné z: http://www.rics.org/Global/Membership_Assessment_fees2015%202016_for_web_Europe_Russia_CIS.pdf
- [35] *RICS Royal Institution of Chartered Surveyors* [online]. London [cit. 2016-12-26]. Dostupné z: <http://www.rics.org/>
- [36] *Pražský trh kancelářských prostor 2016 Q3* [online]. 2016 [cit. 2017-01-03]. Dostupné z: http://www.professionals.cz/download/pruzkum_trhu/000261/261_cz_Pra%C5%BESk%C3%BD_trh_kancel%C3%A1%C5%99sk%C3%BDch_prostor_2016-Q3.pdf
- [37] *Colliers: Realitním trhu dominují investice do retailu a kanceláří* [online]. 2016 [cit. 2017-01-03]. Dostupné z: <http://www.kancelare.cz/poradna/colliers-realitnimu-trhu-dominuji-investice-do-retailu-a-kancelari>
- [38] *Metody pro oceňování pozemků. Land Management* [online]. 2011 [cit. 2016-12-15]. Dostupné z: <http://www.la-ma.cz/?p=113>
- [39] *How to estimate Value with the Income Capitalization Approach for the Real Estate License Exam. Dummies* [online]. [cit. 2016-12-28]. Dostupné z: <http://www.dummies.com/test-prep/real-estate-license/how-to-estimate-value-with-the-income-capitalization-approach-for-the-real-estate-license-exam/>