

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2020

Tomáš Svoboda

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení:	Svoboda	Jméno: Tomáš	Osobní číslo: 468212
Fakulta/ústav:	Fakulta stavební		
Zadávací katedra/ústav:	Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví		
Studijní program:	Stavební inženýrství		
Studijní obor:	Management a ekonomika ve stavebnictví		

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:
Tržní ocenění rodinného domu

Název bakalářské práce anglicky:
Family house appraisal

Pokyny pro vypracování:
Oceňování nemovitých věcí - teorie, vymezení základních pojmů, popis základních metod
Ocenění rodinného domu pomocí základních metod tržního oceňování

Seznam doporučené literatury:
Schneiderová Heralová, R.: Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena), 1. vydání, Praha: FINECO, 2015.
Bradáč Albert a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, Brno, 2016
Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha, 2007

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:
prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) bakalářské práce:

Datum zadání bakalářské práce: **12.02.2020** Termín odevzdání bakalářské práce: 17.5.2020

Platnost zadání bakalářské práce: _____

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Student bere na vědomí, že je povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v bakalářské práci.

12.2.2020
Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Tržní ocenění rodinného domu

Family house appraisal

Anotace

Tématem této bakalářské práce je oceňování nemovitých věcí. Práce je rozdělena do dvou částí, teoretické a praktické. Teoretická část vymezuje základní pojmy, teoretické postupy a popisuje základní oceňovací metody. Mezi popsání oceňovací metody patří metoda nákladová, výnosová a porovnávací. Jeden oddíl je zde věnován metodě zjištění ceny pomocí související vyhlášky a platných zákonů. V praktické části se nabyté znalosti aplikují při tržním ocenění rodinného domu v lázeňském městě Poděbrady a je stanovena jeho tržní hodnota.

Annotation

The theme of this bachelor's thesis is the main principles of real estate appraisal. The thesis is divided into two separate parts, theoretical and practical. The first part describes the basic theoretical approaches of market real estate appraisal. These methods include cost approach, income capitalization approach and sales comparison approach. One chapter is dedicated to administrative valuation. In the second part the theoretical knowledge is used to determine values according to all three basic approaches on a family house in the centre of spa town Poděbrady and determine market value.

Klíčová slova

oceňování nemovitosti, nemovitost, cena, hodnota, tržní ocenění, tržní hodnota

Key words

property valuation, property, price, value market valuation, market value

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Tržní ocenění rodinného domu“ vypracoval samostatně, pouze pod vedením vedoucího bakalářské práce prof. Ing. Renáty Schneiderové Heralové, Ph.D.

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

V Praze dne

.....

Tomáš Svoboda

Poděkování

Rád bych poděkoval paní prof. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D. za odborné konzultace, ochotu, trpělivost a cenné rady při zpracování této bakalářské práce. Velké díky patří i mé rodině za podporu v průběhu celého studia.

Obsah

Úvod	10
1. Teoretická část	11
1.1. Základní pojmy	11
1.1.1. Nemovitost	11
1.1.2. Stavba	12
1.1.3. Katastr nemovitostí	17
1.1.4. Cena a hodnota	18
1.2. Nákladová metoda	21
1.2.1. Výchozí hodnota stavby (reprodukční cena)	21
1.2.2. Životnost staveb	22
1.2.3. Opotřebení staveb	25
1.2.4. Globální způsob	26
1.2.5. Analytický způsob	27
1.2.6. Nákladový způsob	28
1.2.7. Morální opotřebení stavby, ekonomické nedostatky	28
1.3. Výnosová metoda	29
1.3.1. Druhy výnosů z nemovitostí	29
1.3.2. Potenciální hrubý výnos	30
1.3.3. Efektivní hrubý výnos	31
1.3.4. Čistý provozní výnos	31
1.3.5. Čistý provozní zisk po odpočtu splátek	32
1.3.6. Zjednodušený výpočet výnosové hodnoty	32
1.3.7. Současná hodnota výnosů	33
1.3.8. Kapitalizování	33
1.3.9. Diskontování	34
1.4. Porovnávací metoda při tržním ocenění	35
1.4.1. Porovnání s obchodovatelnými pozemky	35
1.4.2. Tržní porovnání pomocí koeficientů odlišnosti	35
1.4.3. Tržní ocenění pozemků	36
1.4.4. Alokačním princip odvození hodnoty pozemku	37
1.5. Cena zjištěná nemovitých věcí	38
1.5.1. Nákladový způsob	38
1.5.2. Porovnávací způsob	39
1.5.3. Ocenění pozemků cenou zjištěnou	41

2. Praktická část.....	43
2.1. Postup provedení odhadu obvyklé ceny	43
2.2. Stanovení jednotkových cen u nákladové metody.....	43
2.3. Stanovení míry kapitalizace.....	47
2.4. Posouzení variant dlouhodobého a krátkodobého pronájmu.....	48
2.4.1. Analýza tržního nájemného (varianta dlouhodobý pronájem)	48
2.4.2. Analýza tržního nájemného (varianta krátkodobý pronájem).....	49
2.5. Zhodnocení výnosové, věcné a porovnávací hodnoty	53
2.6. Vyhodnocení stanovení výsledné ceny	53
Závěr.....	54
Seznam tabulek.....	55
Seznam obrázků.....	56
Přílohy	57
Citovaná literatura	58

Úvod

Tato bakalářská práce se zabývá tématem oceňování nemovitostí a popisuje dva hlavní způsoby. Jedná se o odhad obvyklé ceny a administrativní ocenění (podle oceňovací vyhlášky). Postupy stanovení obvyklé ceny jsou následně aplikovány při provedení odhadu obvyklé ceny.

Cílem této závěrečné práce je udělat si ucelený přehled o daném tématu, vysvětlit základní terminologii a postupy. Nabyté znalosti budou poté aplikovány při provedení odhadu obvyklé ceny, ve které bude stanovena věcná, výnosová a porovnávací hodnota.

Práce je rozdělena do dvou částí, teoretické a praktické. V teoretické části jsou vymezeny základní pojmy, potřebné pro orientaci v daném tématu. Dále jsou tu popsány metody používané při tržním ocenění. Každé metodě je věnována jedna kapitola. Jedná se o nákladovou metodu, výnosovou metodu, porovnávací metodu a administrativní metodu. V kapitole o nákladové metodě je popsáno určení výchozí hodnoty stavby a metody určení jejího opotřebení. Kapitola výnosové metody blíže popisuje stanovení výnosové hodnoty dvěma hlavními metodami, pomocí diskotance a kapitalizace. V předposlední kapitole této části je vysvětleno tržní porovnání pomocí koeficientů odlišnosti a alokační princip odvození hodnoty pozemku. V poslední kapitole této části je popsán postup stanovení administrativní ceny dle platné oceňovací vyhlášky.

Tržní ocenění je následně aplikováno v praktické části na rodinném domu (polovina dvojdomku) ve městě Poděbrady a jsou zde vyhodnoceny výstupy ze všech použitých metod.

Problematika oceňování mě již delší dobu zajímá. Především mě zaujala schopnost dokázat stanovit cenu nemovitosti, podle které se mohou řídit další fyzické nebo právnické osoby (prodávající, banky). Také mě zaujala vyváženost času stráveného v terénu a následného zpracovávání dat v kanceláři při provádění této profese.

1. Teoretická část

1.1. Základní pojmy

1.1.1. Nemovitost

Za nemovitost, resp. nemovitou věc považujeme pozemky a stavby, které jsou s nimi spojeny pevným základem, dále také trvalé porosty, vodní plochy nebo právo stavby. Mohou tvořit celky – soubor nemovitostí. Jako celek si můžeme představit hlavní stavbu (s číslem popisným nebo evidenčním – rodinný dům, bytový dům), vedlejší stavby (kolna, stodola) a parcely. (1)

Za zmínku stojí, že od 1.1.2014. kdy nabyl účinnosti nový občanský zákoník č.89/2012 (dále jen NOZ) platí, že stavba je součástí pozemku. Výjimku tvoří zejména to, pokud k datu účinnosti NOZ měly stavba a pozemek různé vlastníky. V případě, kdy je stavba součástí pozemku, nelze prodat samostatně pozemek nebo stavbu. (2)

Pozemek

Podle §2 písmena a) je pozemek část zemského povrchu, která je oddělena od ostatních částí. Oddělení může být hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou nebo hranicí územní jednotky. (3)

Podle §506 jsou součástí pozemku i prostory nad zemským povrchem i pod ním s výjimkou staveb dočasných. (4)

Pozemky se dělí podle druhu na zastavěné plochy a nádvoří, zahrady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, ornou půdu, chmelnice, vinice, ovocné sady a ostatní plochy. (2)

Parcela

Podle §2 písmena b) je parcela označena parcelním číslem, zobrazena v katastrální mapě a geometricky a polohově určená. (3)

Výměra parcely je určena plošným obsahem průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných jednotkách, zaokrouhuje se na celé čtvereční metry. (2)

Stavební parcela, pozemková parcela

Podle katastrálního zákona §2 písmena c) se stavební parcelou rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. (3)

Pozemková parcela je pak pozemek, který není stavební parcelou. (2)

Inženýrské sítě

Kanalizace, vodovody, plyn nebo elektřina nejsou součástí pozemku.

1.1.2. Stavba

Pro účely oceňování se stavby dělí na: (1)

- stavby pozemní,
 - budovy, jednotky, venkovní úpravy,
- stavby inženýrské a speciální pozemní,
 - dopravní, vodní, rozvody vody, kanalizace, energií, studny,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.

Hlavní stavba, vedlejší stavba

Hlavní stavbou se rozumí především rodinný dům, bytový dům, stavby pro rodinnou rekreaci či garáž.

Vedlejší stavba tvoří příslušenství hlavní stavby a doplňuje užívání pozemku. Její zastavěná plocha nesmí přesahovat 100 m². Za vedlejší stavbu se nepovažuje zahrádkářská chata. (1)

Rodinný dům

Stavba pro bydlení, musí splňovat požadavky na rodinné bydlení a mít minimálně polovinu podlahové plochy místností určenou k bydlení. Rodinný dům může mít maximálně tři samostatně oddělené byty, maximálně dvě nadzemí podlaží, jedno podzemní a podkroví.

Přístavba, nástavba, stavební úprava

Za přístavbu se považuje zvětšení půdorysné plochy stavebního objektu, aniž by byla změněna původní výška. Celá stavba je zároveň technicky a provozně spojená. (1)

Nástavbou se rozumí zvětšení původní výšky objektu v části či v celé půdorysné ploše beze změny půdorysných rozměrů. (2)

Při stavebních úpravách se zachovávají vnější půdorysné i výškové rozměry. V praxi to může být změna neobytného půdního prostoru na obytný prostor (obecně se nazývá vestavba). Za stavební úpravu se považuje i zateplení pláště stavby. (2)

Součást věci, příslušenství věci

NOZ §505 uvádí, že součást nemovitosti je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by tím byla nemovitost či věc znehodnocena.

Podle §510 se za příslušenství nemovitosti považuje vše, co je funkčně svázáno s nemovitostí. Příslušenstvím je věc, která se trvale užívá společně s hlavní nemovitostí (u rodinného domu jsou to např. studna, septik, oplocení, zpevněné plochy). (4)

Byt

Skládá se z místností, které jsou určeny k bydlení, a jeho součástí je příslušenství. Příslušenstvím bytu se rozumí vedlejší místnosti jako sklep nebo komora mimo bytovou jednotku, které jsou společně s bytem užívány.

Společné části domu

Zahrnují základy, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, chodby, balkóny, schody výtahy, rozvody studené a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, hromosvody, střecha, společné antény (i umístěné mimo dům). Ke společným částem domu patří i příslušenství domu (drobné stavby) a společná zařízení domu (kočárkárna, prádelna). (1)

Stavba pro rodinnou rekreaci

Rekreační chata – maximální obestavěný prostor 360 m³ a maximální zastavěná plocha 80 m², včetně verand, vstupů, a podsklepených teras. Může být podsklepená a mít maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Zahrádkářská chata – maximálně 110 m³ obestavěného prostoru, a maximální zastavěná plocha 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Může být podsklepená a mít maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví. (1)

Rekreační domek nacházející se v zastavěném území obce se zastavěnou plochou maximálně 80 m², včetně verand, vstupů, a podsklepených teras. Může být podsklepený a mít maximálně dvě nadzemní podlaží. (1)

Soubor staveb

Stavby, které společně ekonomicky a provozně souvisí a vlastnictví připadá jedné fyzické nebo právnické osobě. Základní předpoklad je, že nepřipadají jako příslušenství k jiným stavbám. (1)

Funkční celek

Soubor nemovitostí skládající se z pozemku zastavěným nemovitou stavbou a souvisejícími dalšími užívanými pozemky, bývá oddělen od dalších pozemků společným oplocením. Ve funkčním spojení může být více zastavěných pozemků a často vyplývá z územního rozhodnutí, kolaudačního rozhodnutí nebo stavebního povolení. (1)

Garáž

Prímá součást domu nebo samostatně stojící. Dále je možno rozlišovat, zda tvoří příslušenství k jiné hlavní stavbě či nikoli. (2)

Podlahová plocha, obytná plocha

Podlahová plocha je tvořena vnitřními plochami místností (vnitřní líc zdi tvořený omítkou nebo obkladem), měřeno u podlahy. Je třeba ověřit, zda je místnost pravoúhlá a poté ji můžeme brát jako obdélník. Jinak se celková plocha zjišťuje jako součet jednotlivých geometrických obrazců. Je v plošných jednotkách a zaokrouhluje se na dvě desetinná místa. Obytná plocha je brána jako podlahová plocha obytných místností. (2)

Podlahová plocha dle oceňovací vyhlášky se stanoví následovně: u polooodkrytých nebo odkrytých prostorů se místo chybějícího obvodu svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezení jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu. Do součtu podlahové plochy bytů, nebytových prostorů a rodinných domů se započítává podlahová plocha arkýřů a lodžii, výklenků (minimálně 1,2 m širokých, 2 m vysoké a 0,3 m hluboké), místností nebo prostorů, pokud mají zkosený strop pod 2 m nad podlahou a sklepů pokud jsou místnostmi a podlahová plocha garáží v rodinném domě – vynásobená koeficientem 0,8, teras, balkónů a pavlačí – vynásobená koeficientem 0,17, sklepů a vymezených půdních prostor (pokud nejsou místnostmi) – vynásobená koeficientem 0,1.

Do součtu podlahové plochy se započte i půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm v bytě, nebytovém prostoru a rodinném domě v jednotlivých podlažích. Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků a i zastavěná plocha kuchyňské linky. (1)

Užitná plocha (započitatelná plocha)

Započitatelná plocha se stanovuje přepočtem vnitřních ploch jednotlivých místností podle následujících parametrů. Následně se jednotlivé započitatelné plochy sečtou a na jejich základě se stanovují propočty při odhadu hodnoty nemovitosti.

Obrázek 1 Stanovení užitné plochy

Přehled místností/prostor, jejich započitatelné plochy v %	
Typ místnosti/prostoru	Započitatelná plocha z podl.plochy
obytná/hlavní místnost + místnosti související např. sociální zařízení.. (mimo níže uvedené)	100%
místnosti se zkoseným stropem v části nad 1.3 m světlé výšky nad podlahou	100%
místnosti se zkoseným stropem v části pod 1.3 m světlé výšky nad podlahou	0%
galerie , ze které není vstup do dalších místností o min. světlé výšce 1,7 m	50%
schodiště (platí i pro podesty, výtahy) - samostatné vnitřní - započitatelné pouze 1x	100% jen 1x
schodiště - otevřené schodiště v místnosti - je součástí plochy místnosti, kde schodiště začíná	0%
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží („uvnitř“ jednotky/hlavní části budovy např. RD)	100%
komora, sklep, techn. místnost, místnost se saunou, posilovnou, vest. bazénem apod. - mimo garáží (mimo vlastní jednotku/v zapuštěné části suterénu budovy)	50%
zimní zahrada (jsou-li splněny parametry obytné místnosti)	100%
balkon, lodžie, terasa (pochozí střecha) - maximálně však 20% z podl.pl. bytu	50%
garáže a garážová stání - v budovách /patřící k jednotkám - počítají se samostatně dle počtu stání	0%
průjezdy budovou , ohraničené 3 stěnami (po vyhodnocení lze průjezd uvažovat jako gar. stání)	0%
místností stavebně neupravené	0%

Prostory, které nejsou uvedené v tabulce, se do započitatelné plochy nepromítají.

Zdroj: (5)

Zastavěná plocha

Plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějších obvodů svislých konstrukcí všech podzemních i nadzemních podlaží do vodorovné roviny. (1)

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor se nejčastěji vypočítává na základě metodiky oceňovacího předpisu anebo podle ČSN 734055 Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů. (1)

V prvním případě se vypočte jako součet obestavěného prostoru vrchní stavby, spodní stavby a zastřešení. Základy se do obestavěného prostoru neuvažují. (1)

Ohraničení obestavěného prostoru spodní stavby: (1)

- po obvodu vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek,
- dole lícem spodní podlahy nejnižšího podzemního podlaží, pokud nelze změřit nebo podlahová konstrukce není, tak se připočte 0,1 m,
- nahoře spodním lícem podlahy 1.NP.

Ohraničení obestavěného prostoru vrchní stavby: (1)

- po obvodě vnější plochy staveb,
- dole spodní líc podlahy 1.NP, pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1.NP. V případě, že je nepodsklepená jen část stavby, připočte se 0,1 m na konstrukci podlahy vždy v 1.NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce chybí a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,
- nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy, v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

Výpočet obestavěného prostoru zastřešení: (1)

- U strmých i šikmých střech, bez ohledu na jejich tvar se vypočte součinem zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky.

V případě převažujících jiných geometrických těles se vypočte obestavěný prostor jako součet daných geometrických těles.

- Neodečítají se otvory a výklenky v obvodových zdech, lodžie, vsunuté balkony, verandy, zastřešené průduchy a světlíky. Neuvažují se balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,5 m přes líc zdi, římsy, pilastry, půsloupy, vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo typu atiky, komíny ventilace, přesahující požární a štítové zdi. Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,5 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.

1.1.3. Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejný seznam obsahující údaje o nemovitostech, jako například popisy (typ nemovitosti, vlastník), geometrické a polohové určení a práva souvisejících s danou nemovitostí. (3)

Pro širokou veřejnost je spíše známý pojem nahlížení do katastru nemovitostí, kde lze dohledat jak vlastníka nemovitosti, tak i informace s nemovitostí spojené. Za úplatu je možné vytvořit výpis veřejných listin, které jsou zde zavkládované – list vlastnictví, kopie katastrální mapy, dokumenty ze sbírky listin a další.

Vkladem do katastru nemovitostí se rozumí zápis práv a smluv do katastru nemovitostí. Práva typu věcná práva, nájem a pacht, smlouvy, na základě kterých proběhla změna vlastníka, smlouvy se zástavním právem, věcným břemenem, předkupní právo a další. (1)

Předkupní právo

Předkupní právo může být smluvní nebo vyplývající ze zákona. Smluvní předkupní právo musí být zapsáno v katastru nemovitostí.

Podle §1124 ke dni 20.4.2020 předkupní právo vzniká v případě, kdy se převádí spoluvlastnický podíl. Předkupní právo se vztahuje k ostatním spoluvlastníkům a do katastru nemovitostí se nezapisuje. Výjimku tvoří převod osobě blízké. (4)

V praxi to funguje tak, že se sepiše kupní smlouva s kupujícím a poté se musí vyzvat stávající spoluvlastníci, zda nemají zájem za stejných podmínek jako v kupní smlouvě tento podíl odkoupit.

Podle §2148 odst. 1 je lhůta pro uplatnění předkupního práva 3 měsíce od písemného doručení nabídky spoluvlastníkovi. (4)

Pokud stavba a pozemek měly před datem účinnosti NOZ rozdílné vlastníky, mají tito vlastníci navzájem předkupní právo. (2)

Věcné břemeno

- Služebnost – postihuje vlastníka nemovitosti jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo se něčeho zdržet,
 - např. služebnost inženýrských sítí, cesty, okapu, opora cizí stavby, právo pastviny, právo na vodu,
- Reálné břemeno – dočasný vlastník věci je dlužník a je zavázán vůči oprávněné osobě něco konat nebo jí dávat,
 - výměnek – právo dožít v domě. (2)

1.1.4. Cena a hodnota

Nejdříve je potřeba rozlišit tyto dva termíny, které mají rozdílný význam.

Cena

Skutečně zaplacená, nabízená nebo požadovaná částka za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci (nemovitosti) přisuzují ostatní osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.

Hodnota

Není skutečně zaplacenou, nabízenou nebo požadovanou cenou. Vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit. Hodnotu lze určit odhadem a ta dle ekonomické koncepce vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad provádí. Existuje více typů hodnot, a proto je třeba vždy určit, jaká hodnota se zjišťuje.

Cena reprodukční

Je cena, za kterou by bylo možné danou věc znovu postavit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Lze zjistit položkovým rozpočtem nebo pomocí agregovaných položek, ale nejčastěji se používají technicko-hospodářské ukazatele (THU) – jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru nebo 1 m² zastavěné plochy. (1)

Věcná hodnota

Tato hodnota se dá popsat i jako reprodukční hodnota snižená o přiměřené opotřebení. Odpovídá průměrně opotřeбенé stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity užívání.

Výnosová hodnota

Také jako kapitalizovaný zisk. Představuje očekávané výnosy z nemovitosti. Jinými slovy jistinu, kterou je třeba při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena pořizovací

Také historická cena, historický fakt. Cena, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení (u staveb, cena v době jejich vzniku), bez odpočtu opotřebení. Najdeme ji zejména v účetní evidenci. (1)

Cena zjištěná

Také cena administrativní, zjišťuje se dle cenového předpisu, v současné době podle zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. a její novely vyhlášky č. 188/2019 Sb. (platnost od 1.8.2019), kterou se provádějí některá ustanovení zákona. Ve vyhlášce není určeno, kdy by se měla tato cena použít. Odkazuje se na ni např. zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí.

Obvyklá cena

Je to cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Zvažují se všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (stav tísňe), osobních poměrů prodávajícího a kupujícího (vztah majetkový, rodinný nebo osobní) ani vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k ní). Obvyklá cena se určí porovnáním a vyjadřuje hodnotu věci. Porovnává se s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud je dostatek informací. V případě že nejsou, se musí použít jiná metodika. (1)

Tržní cena

Tato cena se vytváří až při konkrétním obchodu nemovitosti a může se od zjištěné hodnoty výrazně lišit. Není možno ji přesně stanovit.

Mimořádná cena

Do mimořádné ceny se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího nebo vliv zvláštní obliby.

Rozdíl mezi tržní hodnotou a tržní cenou

Hodnota je obrazem názoru nebo návrhu, ale cena je realizovaný fakt. Hodnota a cena se mohou, ale nemusí rovnat. Většinou bývá rozdíl mezi hodnotou pro prodávajícího a kupujícího, ale pokud má proběhnout obchod, tak se musí obě strany dohodnout a vznikne cena. Ta se vytváří procesem vyjednávání, argumentováním. Tržní cena je dosažena v daném čase konkrétním kupujícím a prodávajícím. Předpoklad je, že obě strany znají relevantní fakta o předmětu převodu. (1)

1.2. Nákladová metoda

Postup nákladové metody spočívá ve zjištění reprodukčních nákladů stavby, která má podobné technické a funkční vlastnosti a porovnání se stavbou oceňovanou. Zároveň je třeba analyzovat uplatnitelnost daných nákladů na trhu. (6)

Uvažuje se přitom základní koncepcí, že kupující v daný čas nebude ochoten zaplatit vyšší cenu, než by tvořila výše nákladů na vybudování nemovitostí podobného rozsahu a parametrů v době ocenění, včetně nákladů na uvedení do technického a funkčního stavu. Podle této koncepce je pak hodnota nemovitosti součet hodnoty pozemku a výše nákladů za na něm postavenou stavbu, sníženou o opotřebení.

V případě tržního oceňování se stavbou rozumí především stavba hlavní. Stavby s drobnou doplňkovou funkcí se uvažují pouze v případě, že jsou ve funkčním celku cenotvorným prvkem. V tomto ohledu je přístup individuální a nelze jednoznačně stanovit, jaké stavby do této kategorie spadají. Např. u velké administrativní budovy, jež má jednoduché oplocení dvora do vnitrobloku, nebude ohledně tržní hodnoty mít oplocení takovou váhu, jako stanovení tržní hodnoty oplocení u lesní obory. Hodnota porostů bude stěžejní u oceňování lesa, ale u běžných typů nemovitostí (rodinný dům) bude působit pouze zprostředkovaně – lepší výhled do zeleně než do rušné hlavní silnice. (7)

Nákladová metoda je součástí všech používaných metodik. Využije se např. u stanovení pojistné hodnoty, při zjišťování vhodnosti zástavy nemovitosti bankou nebo i v oceňování na tržních principech. (6)

1.2.1. Výchozí hodnota stavby (reprodukční cena)

Možnosti zjištění výchozí hodnoty stavby:

1. Reprodukční cena zjištěná dle nákladů skutečně dosahovaných v daném období
 - propočet ceny – podle tzv. technicko-hospodářských ukazatelů THU, které jsou zobecněny z kompletních staveb za jednotku – např Kč/m³ obestavěného prostoru,
 - podrobný položkový rozpočet – cenové položky jednotlivých konstrukcí,
 - metoda agregovaných položek – agregované ceny konstrukčních částí a funkčních dílů,
 - individuální cenová kalkulace – nejpřesnější, nejpodrobnější, časově náročná.

2. Stanovení výchozí ceny staveb pomocí nákladového způsobu podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. Podobné jako u postupu dle THU, bez použití koeficientu polohy a trhu. (2)

Náklady ovlivňuje především konstrukční řešení stavby, použité materiály a technologie. Náklady odhadnuté pomocí cenových nebo rozpočtových ukazatelů je třeba upravit pro konkrétní nemovitost podle výše zmíněných kritérií v případě, že se liší styl řešení nebo množství vybavení. Rozdílnost v objemových parametrech lze zahrnout pomocí poměrových koeficientů. Měly by být použity aktuální ukazatele. (1)

Podklady ke stanovení reprodukční ceny nemovitosti:

- vlastní databáze cen staveb a stavebních objektů,
- databáze konstrukcí a prací,
- základní jednotkové ceny (např. za 1 m³ obestavěného prostoru) uváděné cenovým předpisem pro nákladové ocenění, následná úprava koeficienty,
- software pro oceňování stavebních prací (agregované ceny, katalog staveb),
- jednotkové a agregované ceny stavebních prací z cenových soustav (ÚRS Praha, a.s., RTS Brno, a.s.),
- přepočítací ceny na současnou hodnotu (po roce 1990) pomocí indexů,
- porovnání. (1)

1.2.2. Životnost staveb

Rozlišujeme především tyto životnosti objektů:

- technická životnost – od vzniku stavby do chvíle, kdy již není stavba vhodná pro užívání (zchátralá) a nastává technický zánik (předpokládá se běžná údržba stavby),
- právní životnost – stavby dočasné,
- ekonomická životnost – od vzniku stavby do chvíle, kdy již není ekonomicky užitečná a smysluplná (stavba je již finančně ztrátová nebo není využitelná a nelze změnit její využití, aby byla zase zisková),
- morální životnost – do chvíle zastarání stavby – starý styl, standardy, dispoziční řešení, změny trhu.

Obvykle je technická životnost delší než ekonomická.

Kritéria ovlivňující technickou životnost

Před realizací stavby má velký vliv na její budoucí životnost volba konstrukčního systému. V průběhu užívání stavby má zásadní vliv především údržba a rekonstrukce. Životnost ovlivňují:

- navržení prvků dlouhodobé životnosti (po dobu trvání stavby se nevyměňují)
 - základy,
 - svislé nosné konstrukce,
 - stropy,
 - krovy,
 - schodiště,
- způsob založení stavby vzhledem k základovým podmínkám,
- užívání stavby – intenzita, způsob,
- běžná údržba,
- rekonstrukce, modernizace. (1)

V následujících tabulkách je zobrazena předpokládaná životnost některých staveb a konstrukcí stanovených ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., v platném znění, příloha č.21 „Opatření staveb“, příloha č. 17 „Základní ceny venkovních úprav a způsob jejich provedení“

Tabulka 1 Opatření staveb

Druh stavby	Předpokládaná životnost roků
Rodinný dům, rekreační chalupa a domek -zděné stavby	100
Rekreační a zahrádkářské chaty - zděné	80
-dřevěné a montované	60
-ostatní	50
Inženýrské stavby	50-100
Vedlejší stavby a garáže - zděná	80
-montovaná	60
-ostatní	30-40
Studna kopaná a vrtaná -průměr nad 150 mm	100
-ostatní	50
Plochy s povrchem dlážděným -z betonových dlaždic	40-60
Bazén venkovní	40-60

Zdroj: (8)

Tabulka 2 Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení

Číslo položky	Název	Předpokládaná životnost v letech
1	Základy včetně zemních prací	150 - 200
2	Svislé konstrukce	80 - 200
3	Stropy	80 - 200
4	Zastřešení mimo krytinu	70 - 150
5	Krytiny, střecha	40 - 80
6	Klempířské konstrukce	30 - 80
7	Úpravy vnitřních povrchů	50 - 80
8	Úpravy vnějších povrchů	30 - 60
9	Vnitřní obklady keramické	30 - 50
10	Schody	80 - 200
11	Dveře	50 - 80
12	Vrata	30 - 50
13	Okna	50 - 80
14	Povrchy podlah	15 - 80
15	Vytápění	20 - 50
16	Elektroinstalace	25 - 50
17	Bleskosvod	30 - 50
18	Vnitřní vodovod	20 - 50
19	Vnitřní kanalizace	30 - 60
20	Vnitřní plynovod	20 - 50
21	Ohřev teplé vody	20 - 40
22	Vybavení kuchyní	15 - 30
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	30 - 60
24	Výtahy	30 - 50
25	Ostatní	-
26	Instalační prefabrikáty (jádra)	15-25

Zdroj: (8)

1.2.3. Opotřebenění staveb

Opotřebenění staveb znamená snížení kvality a ceny v důsledku používání nebo v důsledku vnějších vlivů. Opotřebenění se popisuje v % z celkové hodnoty nové stavby.

„Základní pojmy v souvislosti s výpočtem opotřebenění stavby:

- opotřebenění (A) - % z hodnoty nové stavby,
- technická hodnota stavby (TH) – hodnota odpovídající okamžitému technickému stavu stavby v poměru k nové stavbě,
- stáří stavby (S) – rozdíl letopočtů roku ocenění a roku vzniku stavby,
- zbývající životnost stavby (T) – od data ocenění do zchátrání stavby při běžné údržbě od jejich vzniku do zchátrání,
- životnost stavby (Z) – celková předpokládaná životnost stavby při běžné údržbě až do zchátrání,
- roční procento znehodnocení (p),
- prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) – stavební konstrukce, které mají rozhodující vliv na životnost stavby, během životnosti stavby se obvykle nemění (základy, svíslé nosné konstrukce, stropy, schodiště, krovky),
- prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) – stavebně technické prvky, u kterých se předpokládá nejméně jedna výměna za dobu životnosti.“ (1)

Platí:

$$A (\%) + TH (\%) = 100 \% \quad [1]$$

$$Z = S+T \quad [2]$$

Odhad opotřebenění stavby se provádí:

- globálním způsobem,
- analytickým způsobem,
- nákladovým způsobem.

1.2.4. Globální způsob

Při tomto způsobu stanovení opotřebení se používá lineární průběh po celou dobu životnosti stavby, lineární průběh rozdělený podle intenzity do několika období nebo nelineární průběh (kvadratická, kubická křivka). Metody mohou dané průběhy i kombinovat (1)

Klasické metody výpočtu opotřebení

- Lineární metoda,
- Lineární metoda se zbytkem,
- Kusýnova metoda, Kusýn – Röttingerova metoda,
- Kvadratická metoda,
- Semikvadratická metoda a další. (1)

Lineární metoda

Podle lineární metody roste opotřebení přímo úměrně v čase, od nuly u novostavby do 100 % u stavby, která je zchátralá.

Celkové opotřebení při lineární metodě: (1)

$$p (\%) = 100 / Z = 100 / (S+T) \quad [3]$$

$$A (\%) = S * p = S * 100 / Z = 100 * S / (S + T) \quad [4]$$

$$TH (\%) = 100 - A = 100 - S * 100 / Z = 100 * T / Z \quad [5]$$

Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, při použití lineární metody může opotřebení činit nejvýše 85 %.

Kusýnova metoda

Vychází z toho, že v prvních letech užívání stavby je opotřebení menší, a proto v první osmině trvání stavby je opotřebení rovno 0 %, poté se počítá lineárně do 100 %. (1)

Kusýn – Röttingerova metoda

U stavby předpokládá v první desetině životnosti poloviční opotřebení než lineární, poté se počítá opotřebení do 100 %.

Kvadratická metoda

Vyjadřuje opotřebení podle kvadratické funkce – z počátku opotřebení nízké a poté rychle stoupá.

$$A = 100 * S^2 / Z^2 \quad [6]$$

Semikvadratická metoda

Modeluje opotřebení jako průměr mezi metodou lineární a kvadratickou.

$$A = 100 * (S / Z + S^2 / Z^2) / 2 = 50 * (S / Z + S^2 / Z^2) \quad [7]$$

Výše zmíněné metody výpočtu globálního opotřebení počítají s tím, že stavba se opotřebovává jako celek stejně, všechny konstrukce mají v jednu chvíli stejné znehodnocení nebo výsledná hodnota vyjadřuje průměrné opotřebení těchto konstrukcí. (1)

1.2.5. Analytický způsob

Analytická metoda vypočítává opotřebení pomocí váženého průměru opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení. Tyto komponenty stavby mají rozdílné odhadované životnosti. Zpravidla se poté opotřebení vypočte jako součet dílčích znehodnocení jednotlivých komponent a jako vážené kritérium se udává cenové podíly na stavbě. Při výpočtu váženého průměru se může brát v potaz, zda má prvek dlouhodobou či krátkodobou životnost.

Další možností výpočtu analytickou metodou je ta, která se používá při administrativním oceňování nemovitostí a je definována v oceňovacím předpise. (1)

Příloha vyhlášky stanovuje:

- cenové podíly konstrukcí a vybavení podle typů staveb a podle konstrukčního provedení,
- předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení. (8)

„Opotřebení i -té konstrukce nebo vybavení A_i se zjistí na základě stáří i -té konstrukce nebo vybavení S_i , předpokládané životnosti Z_i a cenového podílu cp_i dané konstrukce nebo vybavení na celkové ceně podle vztahu:

$$A_i = S_i / Z_i * 100 * cp_i \quad [8]$$

Celkové opotřebené stavby je součtem takto zjištěných dílčích opotřebení

$$A = \sum A_i \quad [9]$$

Stáří konstrukcí a vybavení (S) nebo poměr stáří a životnosti lze odborně odhadnout“ (1)

1.2.6. Nákladový způsob

Nákladová metoda výpočtu opotřebení zahrnuje náklady na odstranění vad jako odpočet odhadnutých nákladů na uvedení stavby do původního bezvadného stavu nebo na odstranění vad jednotlivých konstrukcí a vybavení.

1.2.7. Morální opotřebení stavby, ekonomické nedostatky

Výše zmíněné opotřebení má především stavebně-technický význam. V praxi se setkáváme ještě s morálním opotřebením a tím se rozumí např. zastaralá dispozice. Dříve se tradovalo mít větší výměru pokojů a ložnic na úkor kuchyně. Tato dispozice se již dnes v nových developerských objektech nevyužívá. Zaměnila se za větší obývací pokoje spojené s kuchyňským koutem a menší pokoje a ložnice sloužící pouze k přespání. Takto zvětšené výměry obývacích pokojů na úkor ložnic jsou poté centrem dění a zábavy v daném bytě/rodinném domě.

Pod morální opotřebení spadají i průchozí pokoje, absence parkovacích stání u bytových domů a společné koupelny a WC. Hodnotu tohoto morálního opotřebení (funkční nedostatky) zjistíme jako rozdíl reprodukční ceny stavby bez funkčních nedostatků a reprodukční ceny oceňované stavby.

Ekonomickými nedostatky se rozumí rozdíl mezi skutečně dosaženými cenami a jejich věcné hodnotě. (1)

1.3. Výnosová metoda

Ocenění výnosovou metodou spočívá v určení částky, kterou bychom museli investovat na určitý úrok, aby měla stejný výnos jako předpokládaný výnos z nemovitosti. Výpočet se provádí jako součet všech předpokládaných čistých budoucích výnosů. Příjmy se uskutečňují v budoucnu, a tak je potřeba je diskontovat na současnou hodnotu. (2)

Dále je výpočet založen na časové hodnotě peněz a relativním riziku investice. Hodnota stanovená výnosovou metodou se může měnit v čase podle toho, kam směřuje tržní prostředí (nabídka a poptávka). Do očekávaných výnosů započítáme i možné změny. Ty mohou mít charakter změn technických (znehodnocení a opotřebení, nutné opravy), funkčních, užitkových, právních, ekonomických apod.

Výslednou hodnotu pozitivně ovlivňuje kvalita nemovitosti a také rozsah staveb (podlahová plocha, počet bytových jednotek). Dále se do celkové hodnoty promítne i rozsah příslušenství a jeho doplňková funkčnost k hlavní stavbě. Zahradní domek na pozemku přiléhajícího k rodinnému domu může být výhodou, naopak na místo něho stavba určená k demolici způsobuje spíše snížení výsledné hodnoty. (1)

1.3.1. Druhy výnosů z nemovitostí

Budoucí zisk lze spočítat jako sumu všech kladných peněžních toků z výnosů a záporných peněžních toků z výdajů, které jsou potřeba vynaložit na to, aby nemovitosti mohla generovat výnosy. (1)

Výnosy můžeme vyjádřit třemi způsoby

- jediný reprezentativní výnos (následuje přímá kapitalizace),
- časová řada výnosů po předpokládanou dobu,
- řada systematicky se chovajících výnosů – konstantní, klesající, rostoucí trend.

Pro výpočet rozeznáváme následující čtyři typy výnosů:

- potenciální hrubý výnos (PHV),
- efektivní hrubý výnos (EHV),
- čistý provozní výnos (V),
- čistý provozní výnos po odpočtu splátek (V_M).

Další položky pro výpočet výnosů:

- výpadek nájemného a ztráty (r_{VN}),
- provozní náklady (PN),
- splátky půjčky (R_S).“ (1)

Vztahy mezi výnosy (1)

$$PHV - r_{VN} = EHV \quad [10]$$

$$EHV - PN = V \quad [11]$$

$$V - R_S = V_M \quad [12]$$

1.3.2. Potenciální hrubý výnos

Tento výnos představuje předpoklad, že je nemovitost využita na 100 %, před odečtením provozních nákladů. Vyčísluje se v době jednoho určitého roku. Výnos představuje platby za nájem potenciálních nebo již uzavřených a platných nájemních smluv tzv. realitní výnosy. Dále může být výnos i z nereálných činností. Nájemné se určuje v Kč/m²/rok.

Využíváme tržní nájemné a smluvní nájemné

Tržní nájemné

Je nájemné dosahované za obdobné nemovitosti s obdobnými výměrami v daném segmentu trhu. Vychází se ze stavu trhu, tedy poptávky a nabídky. Tržní nájemné se využije ve chvíli, kdy je pronajímatelný prostor volný, bez platné nájemní smlouvy, u prostor bezúplatně využívaných vlastníkem a u prostor, které po změně vlastníka lze nově bez omezení pronajmout.

Tržní nájemné ovlivňuje technický stav nemovitosti, poloha, tržní prostředí (nabídka a poptávka) a služby, které jsou pronajímatelům společně s nemovitostí poskytovány. (1)

Smluvní nájemné

Je určeno v již platné nájemné smlouvě s dalšími sjednanými podmínkami. Může a nemusí se rovnat tržnímu nájemnému. V případě, že změna vlastníka neumožňuje změnu nájemného po dobu její platnosti se použije smluvní nájemné.

Při ocenění se musí zhodnotit, zda podmínky nájemních smluv jsou aktuální k datu vzniku jejich platnosti, v průběhu a při vypršení platnosti. (1)

1.3.3. Efektivní hrubý výnos

Jedná se o rozdíl potenciálního hrubého výnosu a předpokládaných výpadků nájemného. Důvodem pro výpadek nájmů může být neobsazenost (stavební úpravy, poruchy), výměna nájemníků (stěhování, hledání nového nájemníka), prodleva nebo neplacení nájemného nájemníkem, vyšší moc (živelní katastrofy).

Riziko výpadku plateb nájmů se uplatňuje jako srážka z hrubého potenciálního výnosu. U předvídatelných rizik jako určitá částka podle analýzy délky nájemních smluv, u nepředvídatelných rizik potom jako procentní srážka určená na základě zkušeností.

U nemovitostí typu hotel nebo rekreační zařízení je obsazenost závislá na sezóně. U nemovitostí typu kemp je obsazenost závislá na ročním období. V těchto případech počítáme s výnosem za tu část roku, kdy jsou výnosy aktivní. Zbylou část nebereme jako výpadek nájemného. (1)

1.3.4. Čistý provozní výnos

Rozdíl efektivního hrubého výnosu a provozních nákladů (v daném roce).

Provozní náklady

Zahrnují veškeré potřeby pro udržení výnosu, běžné opravy a údržbu.

Členění:

- fixní náklady (náklady běžící bez ohledu na obsazenost a počet osob), jejich výše lze konkrétně stanovit z minulých let a dlouhodobě se nemění,
 - daň z nemovitosti,
 - pojištění (nutné u nemovitostí koupených na bankovní úvěr),

- variabilní náklady (provozní, rozsah dle intenzity využívání),
 - energie (elektrina, voda, plyn, teplo, kanalizace, telekomunikace),
 - odvoz a likvidace odpadů,
 - provoz technických zařízení (zdroj vytápění, ohřevu teplé vody),
 - údržba a opravy,
 - úklid,
 - správa nemovitosti,
 - mzdy a externí činnosti (vrátný, ochranka, inženýr – projektová dokumentace, provize realitního makléře, poplatky za úřední úkony),
- obnovovací náklady (náklady na běžnou údržbu a modernizaci stavebních prvků s krátkodobou životností),
 - střešní krytina,
 - nová okna,
 - povrchové úpravy a zařizovací předměty. (1)

U některých nákladů na dodávku energie může být plátcem vlastník, nebo může energie a jejich platby převést na nájemce a ten je poté za jejich úhrady zodpovědný. U dlouhodobých pronájmů se převod platby za energii doporučuje, vzhledem k přenesení rizika dluhu z vlastníka na nájemce. V případě, kdy nájemník vytvoří dluh např. na elektřině, tento dluh jde za ním. Dodavatelé elektřiny v případě velkého dluhu mohou odmontovat el. hodiny, za vlastníkem poté jdou náklady na obnovení dodávky elektřiny pro dalšího nájemce (zpětné namontování el. hodin technikem).

1.3.5. Čistý provozní zisk po odpočtu splátek

Rozdíl čistého provozního výnosu a roční splátky úvěru. Rozlišujeme poté části splátky úmoru a úroku. (1)

1.3.6. Zjednodušený výpočet výnosové hodnoty

Předpoklady:

- výnosy jsou po celou dobu konstantní,
- předpokládaný horizont těchto výnosů je dlouhý.

Při splnění daných kritérií můžeme uvažovat následující vztah:

$$VH \text{ [Kč]} = \frac{\text{čistý výnos z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [% p.a.]}} \times 100 \% \quad [13]$$

VH – výnosová hodnota

Pro odlišné případy se používají odlišné metody, zahrnující další kritéria. (2)

1.3.7. Současná hodnota výnosů

Převedení výnosu na současnou hodnotu se provádí dvěma základními způsoby:

- kapitalizováním
- diskontováním

1.3.8. Kapitalizování

Použijeme v případě, kdy máme k dispozici jediný reprezentativní výnos. Používá se kapitalizační míra, která zahrnuje míru výnosů vloženého kapitálu i míru návratnosti.

Přímé kapitalizování

Předpokládá se, že pro daný typ nemovitosti je na trhu určitá rovnováha mezi výnosovou hodnotou a ročním výnosem. Dá se tedy využít koeficient, který vystihne kolikrát je výnosová hodnota větší než odhadnutý roční výnos. Pro výpočet je třeba používat stejný typ výnosu (hrubý potenciální výnos, hrubý efektivní výnos apod.).

$$VH = V * k \quad [14]$$

V – odhadnutý roční výnos

k – koeficient popisující poměr mezi výnosem a hodnotou.

VH – výnosová hodnota (1)

Výnosové kapitalizování

Využívá se míra kapitalizace, která se dá zjistit z příslušného právního předpisu, porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí nebo stavebnicový způsob. Použije se následující vztah:

$$VH = V / i_v \quad [15]$$

VH – výnosová hodnota

V – reprezentativní výnos z nemovitosti

i_v – míra kapitalizace (1)

Míra kapitalizace je vyhlášce č. 441/2013 Sb., v platném znění, v příloze č.22 stanovena pro různé typy nemovitostí. Rodinné domy (4,5 %), nemovité věci pro administrativu (6,5 %) a další. Využití této míry ovšem není při tržním ocenění správné, vzhledem k tomu, že se jedná o průměrnou hodnotu pro celou Českou republiku. Kapitalizační míru ovlivňují další faktory, jako například nemovitosti, provedení a velkou měrou také lokalita.

V praktické části této práce je využit stavebnicový způsob, kdy se kapitalizační míra stanoví po jednotlivých složkách.

1.3.9. Diskontování

V případě, kdy máme k dispozici řadu po sobě jdoucích výnosů (obvykle ročních), které nejsou ve stejné výši, postupně diskontujeme každý výnos na současnou hodnotu samostatně a poté sečteme. K odúročení použijeme diskontovanou míru.

Výnosovou hodnotu určíme podle ročního výnosu určitého roku podle následujícího vztahu:

$$VH = V_t * \frac{1}{(1+i_d)^t} \quad [16]$$

VH – výnosová hodnota

V_t – jednorázový výnos na konci roku t ,

i_d – roční diskontní míra

t – počet let diskontování (1)

1.4. Porovnávací metoda při tržním ocenění

1.4.1. Porovnání s obchodovatelnými pozemky

U porovnávací metody provádíme ocenění pomocí aktuální cenové mapy nebo porovnáním s obdobnými nemovitostmi v daném období. Při určování obdobných nemovitostí se řídíme se řadou různých parametrů:

- druh a účel využití,
- technický stav,
- kvalita provedení,
- velikost, využitelnost,
- umístění.

Jedním z nejdůležitějších parametrů, který má vliv na cenu, je poloha nemovitosti. Je třeba posuzovat dosažitelnost vybavenosti obce a neopomenout i přímé okolí (rozdíl mezi tím, když v sousedství je park anebo železniční přejezd). V důsledku se může stát, že ceny dvou typově totožných nemovitostí v jedné ulici mohou mít různé ceny.

Při porovnání je třeba brát v potaz odlišnosti a zohlednit je v ceně.

Nemovitost oceňovaná

Nemovitost, jejíž cenu zjišťujeme

Nemovitost srovnávací / porovnávaná

U ní je známá cena (nabídková nebo transakční) a její parametry (obec, vybavení, poloha v obci, účel využití, výměry apod.) (1)

1.4.2. Tržní porovnání pomocí koeficientů odlišnosti

Nejdříve vybereme obdobné nemovitosti. Pokud nalezneme alespoň 3, porovnávací metoda má poté celkem přesnou vypovídací schopnost. Obdobné nemovitosti by se měly co nejvíce podobat ve výše uvedených parametrech.

Údaje o porovnávaných nemovitostech se uvedou do samotného odhadu stejně jako výpočet porovnávací metodou. K porovnání se používají kritéria, která mají u každé srovnávané nemovitosti své koeficienty.

Příklady koeficientů pro porovnání nemovitosti „K“ (K1, K2, K3, ...):

- zdroj ceny,
- poloha,
- velikost,
- vybavení,
- celkový stav,
- úvaha zpracovatele,
- vliv pozemku apod. (2)

Pro tyto koeficienty platí vztah vyjádřený v tabulce č. 3.

Tabulka 3 Koeficient odlišnosti

Sledovaný parametr (poloha, vliv pozemku)	Koeficient K
Parametr oceňované nemovitosti lepší než porovnávané	$K > 1$
Parametr oceňované nemovitosti srovnatelný s parametrem porovnávané	$K = 1$
Parametr porovnávané nemovitosti lepší než oceňované	$K < 1$

Zdroj: Vlastní zpracování

V praktické části byl použit tento typ porovnávací metody s přepočtem na Kč/m² užité plochy stanovené dle standardů oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finanční institucí. (5)

1.4.3. Tržní ocenění pozemků

Ocenění stavebního pozemku se provádí pomocí aktuální cenové mapy stavebních pozemků. V případě, že v daném místě není dostupná, použije se pro tržní ocenění metoda porovnání s obdobnými pozemky pomocí koeficientů odlišnosti.

Příklady koeficientů pro porovnání pozemků „K“ (K1, K2, K3, ...):

- zdroj ceny,
- velikost pozemku,
- poloha pozemku,
- dopravní dostupnost,

- možnost zastavitelnosti,
- vybavenost pozemku,
- úvaha zpracovatele ocenění.

I pro tyto koeficienty platí vztah v tabulce č. 3. (2)

1.4.4. Alokačním princip odvození hodnoty pozemku

V kompletně zastavěné oblasti měst (centra) většinou jsou volně zasíťované stavební pozemky vzácné a z důvodu nedostatku vzorků pro porovnání můžeme zvolit jinou metodu. Stejně tak pozemky na samotách se budou potýkat s problémem malého vzorku pozemků k porovnání v dané lokalitě.

Alokace je založena na principu rovnováhy, vyjadřující výsledovaný trend podílu hodnoty pozemku z hodnoty celé nemovitosti včetně staveb. Tento podíl je spolehlivý především u novostaveb, u starších staveb se podíl pozemku zvětšuje v důsledku opotřebení staveb v čase.

Výslednou hodnotu stanovenou alokací většinou nelze brát jako definitivní hodnotu pozemku. Je třeba ji ještě dále upřesnit ve vztahu k celkovému výsledku.

V praxi to funguje tak, že nemovitosti se v dané lokalitě prodávají a určité částky, náklady na stavbu se v dané lokalitě pohybují v určitých mezích, po jejich odečtení je stanovena hodnota pozemku. Podíl této hodnoty k celkové hodnotě nemovitosti je poté dále použit pro alokaci hodnoty pozemku, který oceňujeme. (7)

1.5 Cena zjištěná nemovitých věcí

Stanovení ceny zjištěné dle oceňovacího předpisu má své opodstatnění, ale od ceny obvyklé (tržní hodnoty) se liší. Cena zjištěná se určuje především k plnění daňových povinností (pro určení daně z nabytí nemovitostí, která činí 4 %).

1.5.1. Nákladový způsob

Cena stavby se vypočte jako součin ceny stavby stanovené nákladovým způsobem (CS_N) a indexu trhu (I_T), indexu polohy (I_P).

$$CS = CS_N * I_T * I_P \quad [17]$$

CS – cena stavby

CS_N – cena stavby určená pomocí nákladového způsobu

I_T – index trhu

I_P – index polohy

Nákladovým způsobem se oceňují budova a hala, inženýrská a speciální pozemní stavba o obestavěném prostoru od 1100 m³, rekreační chata a zahrádkářská chata, vedlejší stavba, garáž (příslušenství hlavní stavby nebo rozestavěná), studna, venkovní úpravy, byt a nebytový prostor (v rodinném domě, v budovách kromě typu J (typové bytové) a K (netypové bytové)).

Cena stavby určená pomocí nákladového způsobu (CS_N) se určí jako součin základní upravené ceny (ZCU), počtu měrných jednotek stavby (p_{mj}) a opotřebení stavby (O) v procentech. (1)

Výpočet měrných jednotek stavby je uveden ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. v příloze č. 1.

$$CS_N = ZCU * p_{mj} * O \quad [18]$$

CS_N – cena stavby určená pomocí nákladového způsobu

ZCU – základní cena upravená

p_{mj} – počet měrných jednotek stavby

O – opotřebení stavby v %

1.5.2. Porovnávací způsob

Cena stavby určená porovnávacím způsobem (CS_p) se určí jako součin základní upravené ceny (ZCU), indexu trhu (I_T), indexu polohy (I_P) a obestavěného prostoru (OP).

$$CS_p = ZCU * OP * I_T * I_P \quad [19]$$

CS_p – cena stavby určená pomocí porovnávacího způsobu

ZCU – základní cena upravená

OP – obestavěný prostor

I_T – index trhu

I_P – index polohy

Porovnávací způsob se dle oceňovacího předpisu využije pro dokončený rodinný dům, rekreační chalupu nebo rekreační domek o obestavěném prostoru do 1100 m³ včetně, také pro garáž (samostatnou nebo řadovou), bytovou jednotku ve vícebytovém domě a pro rekreační a zahrádkářskou chatu.

ZCU se u **rodinných domů, rekreačních chalup, rekreačních domků** nebo **garáží** nebo jednotek bytů stanovuje jako součin základní ceny (ZC) uvedené v přílohách (č. 24–26, vyhláška č. 441/2013 Sb.) a indexu konstrukce a vybavení (I_V).

$$ZCU = ZC * I_V \quad [20]$$

ZCU – základní cena upravená

ZC – základní cena

I_V – index konstrukce a vybavení (1)

Cena stavby zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu jejího příslušenství jako, venkovních úprav, vedlejších staveb (součet jejich podlahových ploch do 25 m²). Pozemky se poté ocení samostatně. (1)

Index vybavení u rodinného domu se určuje dle:

- druhu stavby,
- nosných stěn,
- tloušťky obvodových stěn,
- podlažnosti,
- napojení na přípojky,
- způsob vytápění,
- základní příslušenství v RD,
- ostatní vybavení v RD,
- vedlejší stavby tvořící příslušenství,
- venkovní úpravy,
- pozemky ve funkčním celku,
- stavebně-technický stav,
- další kritéria.

Stanovení porovnávací hodnoty **bytových jednotek** v budovách typu J a K z přílohy č. 8 vyhlášky č. 441/2013 Sb. (bytové domy typové a netypové) se stanovuje podle vzorce

$$C_{JP} = PP * ZCU * I_T * I_P \quad [21]$$

C_{JP} – cena jednotky dle porovnávacího způsobu

PP – podlahová plocha v m^2

ZCU – základní cena upravená stavby v $Kč/m^2$

I_T – index trhu

I_P – index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba s jednotkou

Základní cena upravená (ZCU) se určuje jako součin základní ceny (ZC) uvedené v příloze (č. 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.) a indexu konstrukce a vybavení (I_v). (1)

Index konstrukce a vybavení zde zohledňuje:

- typ stavby,
- společné části domu, příslušenství domu,
- umístění v domě, orientaci obytných místností ke světovým stranám,
- příslušenství bytu,
- další vybavení bytu, vytápění,
- stavebně technický stav. (1)

Cena bytu takto určená zahrnuje i podíl na ceně příslušenství stavby, které nenavazuje stavebně na hlavní budovu, jako např. venkovní úpravy, studna a vedlejší stavby sloužící ke společnému užívání. Spoluvlastnický podíl na pozemky se ocení samostatně.

1.5.3. Ocenění pozemků cenou zjištěnou

Ocenění pozemků lze dle platné cenové mapy. Při absenci cenové mapy lze stanovit cenu zjištěnou za stavební pozemek podle §3-5, vyhlášky č. 441/2013 Sb., pomocí tzn. základní ceny za 1 m² podle velikosti a významu obce.

Platnou cenovou mapu stavebních pozemků mají k 31.3.2020 města Doubravčice, Horoměřice, Most, Olomouc, Ostrava, Praha a Zlín. (9)

Dále jsou pro vyjmenované obce v příloze č. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v tabulce č. 1 určeny základní ceny stavebních pozemků. Pro nevyjmenované obce se pro účely ocenění použije základní cena dle okresu, kam přísluší daná obec, a poté se základní cena vynásobí koeficienty (O₁ – O₆) dle velikosti obce, hospodářsko-správního významu obce, polohy obce, technické infrastruktury, dopravních možností a občanské vybavenosti.

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 \quad [22]$$

Základní cena upravená (ZCU) dostaneme po vynásobení základní ceny (ZC) a indexu cenového rovnání (I). Ten získáme součinem indexu trhu (I_T) a omezujících vlivů pozemku (I_o) a indexu polohy (I_P). V příloze č.3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. nalezneme tabulky jednotlivých kvalitativních pásem pro výpočet jednotlivých indexů.

$$ZCU = ZC * I \quad [23]$$

$$I = I_T * I_O * I_P \quad [24]$$

ZC – základní cena

ZCU – základní cena upravená

I_T – index trhu

I_O – index omezujících vlivů pozemku

I_P – index polohy pozemku

Zemědělské pozemky

Pro zemědělské pozemky (mají kód BPEJ – bonitované půdně ekologické jednotky) je vyhláškou č. 441/2013 Sb. stanovena základní cena za 1 m². Do zemědělských pozemků spadají pozemky označené v katastru nemovitostí jako orná půda, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, chmelnice, vinice. Je třeba ověřit, zda není územním plánem nebo regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo souhlasem určeno jeho nezemědělské využití, ani není předmětem stavebního nebo územního řízení. Cena pozemku je poté upravena pomocí koeficientů v příloze č. 5. (1)

Trvalé porosty

Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. můžeme nalézt úpravu pro stanovení ocenění:

- lesního porostu,
- ovocných dřevin,
- vinné révy,
- chmelových rostlin a okrasných rostlin.

2. Praktická část

2.1. Postup provedení odhadu obvyklé ceny

Pro vypracování odhadu jsem si zvolil rodinný dům, ve kterém nyní bydlí naše rodina. Nejdříve jsem zajistil veškeré dostupné dokumenty a informace o dané stavbě. K dispozici jsem měl výkresy z roku 1993, které byly vyhotoveny při příležitosti rekonstrukce verandy a schodiště do podkroví. Projektová dokumentace neobsahovala výměry všech místností, a proto byly podlahové plochy stanoveny při prohlídce změřením pomocí laserového dálkoměru Leica DISTO D8. Změřené výměry místností, délky a výšky stavby byly použity pro stanovení OP a PP. Při prohlídce byla pořízena fotodokumentace, která je přílohou odhadu. Následně byla provedena obhlídka okolí.

Odhad obvyklé ceny dané nemovitosti jsem zpracoval v softwaru „NEMExpress AC“.

2.2. Stanovení jednotkových cen u nákladové metody

Jako podklad pro stanovení jednotkové ceny jsem použil aktuální cenové ukazatele ve stavebnictví. Zatříděním jednotlivých staveb jsem získal konkrétní jednotkové ceny.

Tabulka 4 Zatřídění dle JKSO

Struktura číselného kódu	
1. až 3. místo	Obor
4. místo	Skupina jednotlivých druhů staveb podskupina jednotlivých druhů staveb
5. místo	Podskupina
6. místo	Konstrukčně materiálová charakteristika
7. místo	Druh stavební akce

Zdroj: (10)

Rodinný dům

803.62.1– Budovy pro bydlení, domky rodinné jednobytové, dvojdomky, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

Jednotková cena: 6515 Kč/m³. (11)

Jedná se o základní rozpočtové náklady. Vedlejší rozpočtové náklady uvažují 5 % ze ZRN.

$$6515 * 1,05 = 6\,840,75 \text{ Kč/m}^3$$

Vzhledem k tomu, že byla provedena půdní vestavba, zvyšují uvažovanou jednotkovou cenu na **7000 Kč/m³**.

Oplocení

815.22.1 Objekty pozemní zvláštní, oplocení, oplocení s podezdívkou, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

Jednotková cena: 6020 Kč/m. (11)

815.22.7 Objekty pozemní zvláštní, oplocení, oplocení s podezdívkou, svislá nosná konstrukce kovová

Jednotková cena: 980 Kč/m. (11)

Oplocení je do 1/5 zděné, poté kovové. Budu tedy mezi těmito dvěma hodnotami interpolovat.

$$\text{Výsledná jednotková cena: } (6020 - 980) / 5 + 980 = 1988 \text{ Kč/m}$$

Jedná se o základní rozpočtové náklady. Vedlejší rozpočtové náklady uvažují 5 % ze ZRN.

$$1988 * 1,05 = 2\,087,4 \text{ Kč/m}$$

Vzhledem k tomu, že oplocení obsahuje 2x vrata (z toho jedno dálkově ovládané) a 1 vrátka zvyšují uvažovanou jednotkovou cenu na **3500 Kč/m**.

Přípojka vodovodu.

827.11.1 - Objekty trubní dálková a přípojná, vodovod trubní, z trub plastických hmot a sklolaminátů.

DN 100 Jednotková cena: 3115 Kč/m. (11)

DN 200 Jednotková cena: 3555 Kč/m. (11)

Interpolací určím cenového ukazatele pro DN 25.

Výpočet: $3115 - (3555 - 3115) / 4 = 3005$ Kč/m.

Jedná se o základní rozpočtové náklady. Vedlejší rozpočtové náklady uvažují 5 % ze ZRN.

$3005 * 1,05 = 3155,25$ Kč/m

Vzhledem k tomu, že je přípojka menšího rozsahu, zvyšují uvažovanou jednotkovou cenu na **3200 Kč/m.**

Přípojka kanalizace

827.21.5 - Objekty trubní dálková a přípojná, kanalizace trubní, z trub kameninových

DN 150

DN 100 Jednotková cena: 3840 Kč/m. (11)

DN 200 Jednotková cena: 5355 Kč/m. (11)

Interpolace: $(5355 - 3840) / 2 + 3840 = 4 597,5$ Kč/m.

Jedná se o základní rozpočtové náklady. Vedlejší rozpočtové náklady uvažují 5 % ze ZRN.

$4 597,5 * 1,05 = 4 827,4$ Kč/m

Vzhledem k tomu, že je menšího rozsahu, zvyšují uvažovanou jednotkovou cenu na **5000 Kč/m.**

Přípojka plynovodu

Plynoměr se nachází uvnitř domu vč. jeho uzávěru, hlavní uzávěr je v zemině před oplocením na veřejném pozemku. Klasický hlavní uzávěr plynu (skříňka v oplocení s označením HUP) se v oplocení nenachází z důvodu umístění stavby v památkové zóně. Přípojka je ve správě poskytovatele plynovodů a byla bezúplatně provedena. V roce 2020 proběhla bezplatná rekonstrukce přípojky plynovodu. Uvažovaná hodnota je tedy nulová.

Přípojka elektřiny

Elektrické hodiny jsou umístěny na fasádě směrem k PČR. Přípojka ve vlastnictví provozovatele. Historicky nemohl být udělaný pilíř el. vedení v plotě z důvodu umístění v památkové zóně. Uvažovaná hodnota je tedy nulová.

Zpevněné plochy

Teracová dlažba dle průzkumu dodavatelů za ceny od 800 – 1000 Kč/m².

Volím cenu na horní hranici **1000 Kč/m²**.

Studna

Dle zkušenosti v dané lokalitě se ceny za provedení kované studně do hloubky 6 m pohybují za ceny v průměru od 4000 do 5000 Kč/m.

Volím střední hodnotu 4500 Kč/m.

Dřevěná kolna s přístřeškem

Dřevěná kolna byla pořízena za 18 000,- Kč. Jednotková cena se stanoví okolo 700 Kč/m³.

V ceně je i část přístřešku přesahující obestavěný prostor dřevěné kolny.

2.3. Stanovení míry kapitalizace

Dle analýzy společnosti Cushman&Wakefield o výnosu trhu ve třetí čtvrtině roku 2019, je průměrný celorepublikový výnos z komerčních nemovitostí 5 %. (12)

Jako základ odhadu jsem uvažoval průměrný výnos 5 %. Vzhledem k dlouhodobému trendu mírného růstu cen nemovitostí, mohu uvažovat, že si nemovitost dlouhodobě zachová svoji hodnotu a předpokládám průměrný výnos také jako kapitalizační míru, na kterou dále působí další vlivy.

Nemovitost nyní nelze komerčně využít. Neumožňuje to stávající dispozice (např. pro účel rozdělení na bytové jednotky nebo apartmány by byla nutná úprava prostor). Vzhledem ke stávajícím trendům jsou výnosy objektů k bydlení nižší než z komerčních nemovitostí. Tento trend působí na zvýšení základů kapitalizační míry o 1 %.

Celosvětovým trendem se stalo využití krátkodobých pronájmů skrze platformu Airbnb. Stejně hodně využíváný je i booking.com. Výnosy z těchto pronájmů jsou v žádaných lokalitách obvykle vyšší než z dlouhodobých pronájmů, musíme ovšem uvážit větší riziko. Z tohoto důvodu zvyšuji kap. míru o 0,5 %.

Dalším působícím faktorem je vybavení. To je zde spíše standartní, a proto je třeba míru zvýšit o 0,25 %.

Základ kapitalizační míry ovlivňuje především to, že nemovitost je v lukrativním městě s možností sportovního vyžití a rekreace. Nachází se blízko lázeňské kolonády a parku, který tvoří historické centrum města. Můžeme tedy uvažovat snížení základu o 1,75 %.

Výsledná kapitalizační míra pro krátkodobý pronájem byla stanovena na 5,0 % ($5 + 1 + 0,5 + 0,25 - 1,75$). Tato kapitalizační míra je použita v praktické části této práce.

V případě dlouhodobého pronájmu se neuvažuje zvýšení kapitalizační míry o rizikovou přírážku 0,5 %. Výsledná míra je poté 4,5 % ($5 + 1 + 0,25 - 1,75$).

Přímá kapitalizace má formu odhadu, proto musíme počítat s jejím poněkud hrubým vyjádřením.

2.4. Posouzení variant dlouhodobého a krátkodobého pronájmu.

2.4.1. Analýza tržního nájemného (varianta dlouhodobý pronájem)

Trend pronájmu rodinných domů je znám především z USA, v České republice není pronajímání celých rodinných domů obvyklé. Naznačuje to i porovnání nabídek bytů a rodinných domů na realitních serverech. V nabídce pronájmů bytů po celé ČR na serveru www.sreality.cz bylo dne 7.5.2020 více než 15 tisíc bytů. Je to poměrně vysoké číslo v porovnání s počtem nabídek nemovitostí typu rodinný dům, těch bylo daného dne na daném serveru „pouze“ 713. Z tohoto důvodu není možné tržní nájemné rodinných domů v centru města Poděbrad určit z běžných poměrů na trhu nájmu v dané oblasti. Je potřeba zohlednit fakt, že RD v takové blízkosti k centru města musejí být zvýhodněné.

Dle českého statistického úřadu je tržní nájemné u měst s více jak 5000 obyvateli v okrese Nymburk (kam územně spadají Poděbrady) od 145 do 165 Kč/m². Vzhledem k poloze umístění nemovitosti bych měl volit nájem při horní hranici. Vzhledem k nižší oblíbenosti nájemního bydlení v RD, a k velké užitné ploše, bych měl volit spíše nižší hranici. Zvolil jsem tedy částku v jedné třetině daného rozmezí – cca 152, Kč/m².

Při pronajímání bytu se majitel musí rozhodnout, zda pronajme s vybavením (nábytek) a tím pádem i za vyšší nájemné, nebo půjde spíše cestou vyklizeného bytu, který může oslovit spíše zájemce, kteří mají své vybavení anebo si chtějí zařídit bydlení dle svého vkusu. Při úplném vybavení můžeme sice promítnout vliv vybavení do vyšší ceny nájemného a případný nájemce se bude moci nastěhovat a ihned bydlet. Má to ovšem i opačný vliv, v případě, že nájemce najde výhodnější variantu bydlení (poloha, cena), má odchod ulehčený o případné stěhování. Naproti tomu pronajmutí nevybaveného bytu přiláká lidi, kteří si byt vybaví dle svého a ze zkušeností a mnoha názorů v internetových diskusích vydrží déle. (13)

Dosažené procento pronajmutí prostor je v tomto případě vysoké (řádově od 92 do 98 %) vzhledem k tomu, že RD by se nabízel k pronájmu nevybavený a tím pádem spíše oslovil segment trhu s dlouhodobými pronájmy řádově 2-10 let. Volím procento pronajmutí prostor 95 %. Náklady na údržbu odborným odhadem volím jako 0,75 % z reprodukční ceny nemovitosti.

Výnosová hodnota při tomto scénáři je ve výši 7 923 600 Kč.

2.4.2. Analýza tržního nájemného (varianta krátkodobý pronájem)

U oceňované nemovitosti připadá v úvahu krátkodobý pronájem přes platformy typu Booking.com nebo Airbnb. V rodinném domě na kolonádě, v parku lázeňského města. V docházkové vzdálenosti (5 minut) se nachází léčebné procedury (i za pomoci pramene Poděbradka), prameny Poděbradky, solné jeskyně, bazén, cyklistické trasy vhodné i pro kolečkové brusle, Workout park Poděbrady. Cca 15 minut chůze se nachází písečná jezera, lesy, naučné stezky. V zimě je dostupný zimní stadion pro veřejné bruslení, kryté tělocvičny.

V rodinném domě lze ubytovat až 8 osob. Procento pronajmutí prostor stanoveno odborným odhadem. Počítá se se scénářem, kdy v letních měsících bude kapacita naplněna (80 %), zatímco v zimních měsících budou prostory méně vytížené (30 %).

V obci jako Poděbrady převažují spíše tuzemští turisté oproti cizincům. Pandemie by tedy neměla mít takový dopad na procento pronajmutí prostor, jako například v Praze. Průměr procenta pronajmutí stanoven na 55 %.

Budu počítat s průměrným počtem 4 dospělých za noc a uvážím nabídku v okolí.

V okolí se pronajímá obdobně velká vila od známého architekta Josefa Fanty za 10 000 Kč / 4 osoby / noc. Poloha je srovnatelná. Vybavení je lepší. Pronájem oceňované nemovitosti by byl tedy značně nižší.

Dále se pronajímají již jen apartmány pro menší maximální počet osob než v oceňované nemovitosti. Nachází se v nich pouze jedna koupelna a WC. Ceny se pohybují od 2500 do 2900 Kč / 4 osoby / noc. Polohy jednotlivých apartmánů jsou horší (o 800 až 1500 m dále od centra, u rušných komunikací). Pronájem oceňované nemovitosti by byl tedy značně vyšší.

Stanovuji cenu 4000 Kč / 4 osoby / noc.

Užitná plocha: 256,53 m²

Přepočítání na cenu Kč/(m²*rok):

$$4000 * 365 = 1\,460\,000 \text{ Kč/rok}$$

$$1\,460\,000 / 256,53 = 5\,691 \text{ Kč}$$

Stanovuji pronájem **5700 Kč/(m²*rok)**.

Další hodnoty byly určeny odborným odhadem.

Výnosová hodnota při tomto scénáři je ve výši 10 052 960 Kč.

Výběr scénáře pro výnosovou metodu:

Vyšší výnosový hodnota byla dosažena při krátkodobém pronájmu.

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O NEMOVITOSTI A MÍSTOPIS

Přehled podkladů

skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření
výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 877 ze dne 4.5.2020
snímek z katastrální mapy
mapa oblasti
PD ověřená MěÚ Poděbrady z roku 1993
dokument o stáří nemovitosti z roku 1910
zpráva o stupni nebezpečí povodně

Místopis

V centru lázeňského města u parku a kolonády, v památkové zóně. Rekreační oblasti jezer a lázní. Hlavní vlakové nádraží 600 m a bus 300 m. Ve městě jsou obchodní domy, banky, základní a střední školy, vyšší odborné školy. V okolí města rekreační oblasti, písčité jezera a lesy. Kompletní vybavenost vč. nemocnice v Nymburce 9 km. Okolí – stávající rodinné domy, lázeňský park a kolonáda, policie ČR. Klidná lokalita, parkování v garáži nebo na vlastním pozemku. Inženýrské sítě voda, kanalizace, elektřina a plyn.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	úzké centrum - historická část				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky:

4041	Město Poděbrady, Jirího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001 Poděbrady
1720	Město Poděbrady, Jirího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001 Poděbrady

Celkový popis

RD je určený k trvalému bydlení.

Jedná se o částečně podsklepený dvoupodlažní zděný rodinný dům 6+2/T/G s podkrovím (polovina dvojdomku). Zdivo tl. 45 cm. Vytápění je ústřední plynovým kondenzačním kotlem, ohřev TUV – 2x el. bojler. Podlahy dlažby, koberce, PVC, prkenné a plovoucí, schody ŽB, do podkroví ocelové s dřevěnými stupni, zárubně ocelové, okna plastová s izolačním trojsklem, v koupelnách 2x vana, umyvadla, 3x samostatné WC. Střecha sedlovalbová, krytina betonová Bramac. Vybavení kuchyní je kuch.linka z masivu, indukční varná deska, el. trouba a plynový sporák.

Dům byl postaven dle informace vlastníka v roce 1910. Kompletní rekonstrukce vč. nástavby 2.NP a podkroví v roce 1924, uvažované stáří je tedy stanoveno od tohoto data. Rekonstrukce verandy a schodiště do podkroví v roce 1993. Vestavěná garáž, zateplení štítové zdi a rekonstrukce kanalizační přípojky v roce 1991. V r. 2001 rekonstrukce koupelny.

V roce 2010 nová plastová izolační trojskla. Rekonstrukce plynové přípojky 2020.

Dispozice: V 1.PP je sklep s vodárnou, kotelna, chodba a schodiště, uhelna a garáž, v 1.NP je veranda, pokoj, kuchyň, ložnice, koupelna, WC, komora, schodiště a chodba, v 2.NP je ložnice, kuchyň, obývací pokoj, chodba a schodiště, koupelna, WC , komora a terasa, v podkroví je 2x pokoj, chodba, WC a půda.

Příslušenství: vrata a vrátka, el. vrata u vjezdu do garáže, zpevněné plochy, zděná kolna, přípojky inž. sítí.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	12 106 420 Kč
Reprodukční hodnota hlavní stavby	9 407 356 Kč
Věcná hodnota	6 504 772 Kč
z toho hodnota pozemku	2 085 100 Kč
Výnosová hodnota	10 052 960 Kč

Silné stránky

částečně podsklepený dvoupodlažní zděný RD 6+2/T s podkrovím

parkování ve vlastní garáži nebo na pozemku

klidná lokalita

vlastní studna

obytné místnosti směrem na jihovýchod

v centru města, na kolonádě, v lázeňském parku

lázeňské město, parky, kultura

možnosti rekreace a sportu

rozmanitá příroda, písčité jezera, cyklostezky v okolí města

dostupnost Prahy vlakem, busem a po D11

velký zájem o RD v dané lokalitě od místních, okolních a pražských obyvatel

Slabé stránky

nejsou známy

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Jedná se o částečně podsklepený dvoupodlažní zděný RD 6+2/T/G s podkrovím v centru lázeňského města na kolonádě. Inženýrské sítě kompletní. Klidná lokalita. Vlastní garáž a parkování na vlastním pozemku. Vlastní studna. Výhodou je dostupnost centra a veř. dopravy, příroda a rekreace v okolí. Je zde velký zájem o bydlení zejména od pražských, místních a okolních obyvatel vzhledem k dobré dostupnosti Prahy po železnici, busem a autem po D11. Nemovitosti v dané lokalitě mají vyšší stabilní cenovou úroveň.

Obvyklá cena

12 100 000 Kč

slovy: Dvanáctmilionůjednostotisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.10

2.5. Zhodnocení výnosové, věcné a porovnávací hodnoty

V rekapitulaci odhadu obvyklé ceny vidíme, že se od sebe různé výsledné hodnoty liší. Nejnižší je zde věcná hodnota, poté následuje výnosová hodnota nejvyšší hodnotou je porovnávací.

Porovnávací hodnota je vyšší než součet reprodukční hodnoty hlavní stavby a věcné hodnoty pozemku. To nám indikuje, že poloha nemovitosti je natolik zajímavá, že na tomto místě hypoteticky nově postavený RD za např. 5 mil. Kč by se po dostavění mohl ihned prodat za cenu vyšší. (cíl developerů). V případě menších obcí je tento trend spíše opačný. (součet kupní ceny pozemku a nákladů na výstavbu RD je vyšší než budoucí porovnávací hodnota).

Výnosová hodnota je nižší než porovnávací. Daný objekt bychom zobchodovali za 12,1 mil Kč. Pokud bychom chtěli dosáhnout stejného výnosu jako z dané nemovitosti, stačilo by do jiného aktiva uložit za obvyklý úrok pouze cca 10,053 mil Kč. Investice na výnosy z pronájmu by se tedy v tomto případě nevyplatila z výnosového pohledu.

2.6. Vyhodnocení stanovení výsledné ceny

Výsledná obvyklá cena byla stanovena pomocí porovnávací hodnoty a zaokrouhlená na celé desetitisíce dolů. Do dané ceny jsem nezahrnul vliv výnosové hodnoty z toho důvodu, že obdobné nemovitosti se běžně nepožizují k pronájmům. Spíše je kupují zájemci, kteří v nich poté bydlí.

Daná nemovitost mohla být prodána za cenu od 12 mil Kč. V takovémto případě by byl prodej uskutečnitelný v krátkém časovém rozmezí (do 5 měsíců). Podle mého názoru by trh mohl akceptovat i cenu vyšší. Prodej by se dal nastavit i za cenu od 13 do 15 mil Kč, na případného vážného zájemce by poté bylo nutno počkat několik měsíců. Zajímavý je i fakt, že před 2 lety byla naproti oceňované nemovitosti prodána vila Kouřimka (známá ze snímků Ordinance v Růžové zahradě) za cenu cca 25 mil Kč. Před 3 měsíci byla nabízena za cenu 35 mil Kč. Oceňovaná nemovitost a vila Kouřimka sice nejsou srovnatelné, ale takováto výše ceny za tuto vilu určitě pozitivně ovlivní i cenu okolních RD, včetně oceňované nemovitosti. Pokud by se prodala oceňovaná nemovitost za více než 12 mil Kč (např. 13 nebo 14 mil Kč), jednalo by se o cenu mimořádnou – kupující by promítl do zaplacené ceny i svůj vztah k okolí, či sousedství právě zmiňované vily.

Závěr

Jako cíl této závěrečné práce jsem si stanovil určit nákladovou, výnosovou a porovnávací hodnotu a poté určit cenu obvyklou rodinného domu ve městě Poděbrady. K naplnění tohoto cíle bylo nutné si nejdříve projít odbornou literaturu na toto téma a následně získané znalosti použít u vypracování odhadu obvyklé ceny. Při prohlídce byla zajištěna fotodokumentace a zjištěny další skutečnosti a výměry.

V teoretické části byly vysvětleny základní pojmy a postupy používané při tržním a administrativním oceňování. Nejdříve byla vysvětlena terminologie z oblasti nemovitostí a staveb, následně katastru nemovitostí a také rozdílu ceny a hodnoty. Při popisu metod tržního oceňování se začalo popisem nákladové metody, při které se stanovuje výchozí hodnota stavby a její opotřebení. Následná výnosová metoda byla vysvětlena jak způsobem diskontování budoucích příjmů, tak i způsobem kapitalizování. U tržního oceňování porovnávacím způsobem bylo shrnuto, čím se řídí výběr porovnatelných nemovitostí a vysvětleno, jak takové porovnání probíhá. V této části bylo vysvětleno i administrativní oceňování pomocí platné oceňovací vyhlášky.

V praktické části byly metody tržního ocenění aplikovány a po zpracování dat a podkladů z místního šetření byla stanovena nákladová, výnosová a porovnávací hodnota. Výnosová hodnota na základě příjmů z krátkodobého pronájmu byla ve výši cca 10,053 mil Kč. Porovnávací metoda v dané lukrativní lokalitě na lázeňské kolonádě se vyšplhala až na cca 12,106 mil Kč. Věcná hodnota vč. pozemků a příslušenství rodinného domu byla stanovena ve výši cca 6,504 mil Kč.

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti proběhlo na základě porovnávací metody. Výsledná obvyklá cena byla stanovena na 12 100 000 Kč. Dle mého názoru by oceňovaná nemovitost mohla být zobchodována i za cenu vyšší. Poté by se jednalo o mimořádnou cenu, do které by kupující promítl svůj vliv zvláštní oblíbenosti, například svůj vztah k okolí.

Seznam tabulek

Tabulka 1 Opotřebení staveb.....	23
Tabulka 2 Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení	24
Tabulka 3 Koefficient odlišnosti.....	36
Tabulka 4 Zatřídění dle JKSO	43

Seznam obrázků

Obrázek 1 Stanovení užité plochy	15
--	----

Přílohy

Příloha č.1 Odhad obvyklé ceny vč. jeho příloh

Citovaná literatura

1. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena)*. 1. vydání. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.
2. BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
3. ČR: Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.
4. ČR: Zákon č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník, v platném znění.
5. Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí. *Standardy bankovních aktivit* [online]. 2015 [cit. 2020-05-01]. Dostupné z: <https://www.bivs.cz/files/cba-standard-pro-ocenovani-nemovitych-veci.pdf>
6. ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.
7. ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vydání. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
8. ČR: Vyhláška č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění.
9. Přehled cenových map stavebních pozemků obcí (CMSP) - stav k 31.3.2020. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2020 [cit. 2020-05-01]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/prehled-cenovych-map/2020/prehled-cenovych-map-stavebnich-pozemku-38106>
10. RTS, a.s. Jednotná klasifikace stavebních objektů (JKSO). *České stavební standardy* [online]. 2006 [cit. 2020-05-13]. Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Typ=1&ID=8&Pop=0&IDm=8613339&Menu=Jednotn%E1%20klasifikace%20stavebn%EDch%20objekt%F9%20\(JKSO\)](http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Typ=1&ID=8&Pop=0&IDm=8613339&Menu=Jednotn%E1%20klasifikace%20stavebn%EDch%20objekt%F9%20(JKSO))
11. RTS, a.s. Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2020. *Cenová soustava* [online]. 2020 [cit. 2020-05-13]. Dostupné z: http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2020.html
12. BALÁČOVÁ, Marie. Office Market Snapshot: Third Quarter | 2019. *Cushman&Wakefield* [online]. 2019 [cit. 2020-04-28]. Dostupné z: https://www.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2019/q3/czechrep_off_3q19.pdf
13. BŘEZINA, Martin. SERIÁL PRONAJÍMATELE: #1 Jak efektivně zařídit byt k pronájmu. *Ulov domov.cz: Nájemní rádce* [online]. 2015 [cit. 2020-05-11]. Dostupné z: <https://radce.ulovdomov.cz/serial-pronajimatele-1-jak-efektivne-zaridit-byt-k-pronajmu/>