

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE
FAKULTA STAVEBNÍ
Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Borský** Jméno: **Vratislav** Osobní číslo: **468489**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Tržní ocenění bytového domu a vyhodnocení investice

Název diplomové práce anglicky:

Appreciation of an apartment building and evaluation of the investment

Pokyny pro vypracování:

Oceňování nemovitých věcí – legislativa, vymezení základních pojmů, popis základních metod
Financování a efektivnost investice
Ocenění bytového domu nákladovou, porovnávací a výnosovou metodou
Vyhodnocení investice

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1
SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena), 1. vydání. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1
ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí - výnosový přístup. Praha: Oeconomica, 2012. ISBN 978-80-245-1525-0

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové 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) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **22.09.2021**

Termín odevzdání diplomové práce: **02.01.2022**

Platnost zadání diplomové 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

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

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Tržní ocenění bytového domu a vyhodnocení investice

Appreciation of an apartment building and evaluation of the
investment

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci na téma Tržní ocenění bytového domu a vyhodnocení investice vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí diplomové práce, *prof. Ing. Renáty Schneiderové Heralové, Ph.D.*

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

V Praze dne

2. ledna 2022

.....

Bc. Vratislav Borský

Poděkování

Rád bych poděkoval paní *prof. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D.*, vedoucí katedry ekonomiky a řízení ve stavebnictví, za pomoc a odborné vedení při psaní této diplomové práce a za její vstřícný přístup a cenné připomínky.

Anotace

Diplomová práce se zabývá tržním oceněním bytového domu ve Vokovicích a vyhodnocením efektivnosti investice do jeho nákupu a modernizace. Práce je rozdělena do dvou hlavních částí. První část je teoretická, obsahuje metodiku tržního oceňování, včetně souvisejících základních pojmů a legislativních předpisů, dále pak principy hodnocení investic do nemovitostí a zdroje financování. Praktická část pak zahrnuje několik souvisejících částí, první z nich je aplikace metod tržního ocenění na posuzovaném bytovém domě, po které následuje vyhodnocení investice do této nemovitosti, včetně návrhu na modernizaci, výpočtu nákladů modernizace a posouzení potencionálního navýšení tržní hodnoty modernizací. Poslední část praktické části se zaměřuje na vývoj ceny oceňované nemovitosti v minulosti a zpětné vyhodnocení investice z pohledu prodávajícího. Výstupem diplomové práce je posouzení objektivní tržní hodnoty nemovitosti, vyhodnocení investičních scénářů a doporučení pro investora o realizovatelnosti investičního záměru.

Abstract

The diploma thesis deals with the market valuation of an apartment building in Vokovice and the evaluation of the efficiency of the investment in its purchase and modernization. The work is divided into two main parts. The first part is theoretical, contains the methodology of market valuation, including related basic concepts and legislative regulations, as well as the principles of real estate investment evaluation and sources of financing. The practical part includes several related parts, the first of them is the application of market valuation methods on the assessed apartment building, followed by evaluation of investment in this property, including modernization proposal, calculation of modernization costs and assessment of potential market value increase. The last part of the practical part focuses on the increase of the price of the valued property in the past and the retrospective evaluation of the investment from the perspective of the seller. The output of the diploma thesis is an assessment of the objective market value of real estate, evaluation of investment scenarios and recommendations for the investor on the feasibility of the investment plan.

Klíčová slova

Tržní oceňování nemovitosti, nákladová metoda, porovnávací metoda, výnosová metoda, legislativa, cena, hodnota, katastr nemovitostí, tržní analýza, investiční nemovitost, bytový dům, modernizace, vyhodnocení investice, potenciál navýšení tržní hodnoty, finanční cashflow, cashflow pro efektivnost, vývoj ceny v čase, financování

Key words

Real estate market valuation, cost method, comparison method, yield method, legislation, price, value, real estate cadastre, market analysis, investment real estate, apartment house, modernization, investment evaluation, potential for increasing market value, financial cash flow, cash flow for efficiency, price development in time, financing

Obsah

Seznam zkratk	5
Úvod	7
1 Teoretická část	8
1.1 Úvod do oceňování nemovitých věcí.....	8
1.1.1 Základní legislativa.....	8
1.1.2 Znalec, znalecký ústav, odhadce	9
1.1.3 Odhad a znalecký posudek	10
1.1.4 Podklady pro oceňování nemovitých věcí.....	11
1.1.5 Ohledání nemovité věci pro účely ocenění.....	12
1.1.6 Rozdíly a přístupy administrativního a tržního oceňování.....	13
1.2 Základní pojmy	14
1.2.1 Nemovitá věc.....	14
1.2.2 Pozemek a parcela	15
1.2.3 Stavba	16
1.2.4 Katastr nemovitostí.....	18
1.2.5 Věcná břemena a služebnosti	19
1.2.6 Změny staveb a jejich údržba	20
1.3 Cena a hodnota.....	21
1.3.1 Druhy cen	22
1.3.2 Druhy hodnot.....	23
1.4 Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí	24
1.4.1 Délky	24
1.4.2 Zastavěná plocha stavby.....	24
1.4.3 Podlahová plocha.....	24
1.4.4 Obestavěný prostor	25
1.5 Metody odhadu tržní hodnoty nemovitých věcí	26
1.6 Nákladová metoda	27
1.6.1 Reprodukční cena	28
1.6.2 Životnost staveb.....	29
1.6.3 Opotřebení staveb	30
1.6.4 Funkční a ekonomické nedostatky	32
1.7 Porovnávací metoda.....	32
1.7.1 Proces porovnávacího přístupu.....	33
1.7.2 Podklady pro cenové porovnání	34

1.7.3	Výběr porovnatelných nemovitých věcí.....	35
1.7.4	Parametry korekce ceny vzorku	36
1.7.5	Analýza porovnávací hodnoty	39
1.8	Výnosová metoda	39
1.8.1	Druhy výnosů z nemovitostí.....	39
1.8.2	Transformace výnosů na současnou hodnotu.....	41
1.8.3	Výnosová a kapitalizační míra	43
1.9	Závěrečná analýza tržní hodnoty	46
1.10	Financování nákupu nemovitostí	47
1.10.1	Vlastní zdroj finančních prostředků	47
1.10.2	Cizí zdroj finančních prostředků	47
1.11	Principy hodnocení investic do nemovitostí	49
1.11.1	Statické metody	50
1.11.2	Dynamické metody.....	51
2	Úvod k tržnímu ocenění bytového domu ve Vokovicích.....	54
2.1	Účel ocenění stávajícího stavu nemovité věci	54
2.2	Popis oceňovaných nemovitých věcí.....	54
2.2.1	Stavba	55
2.2.2	Pozemky	56
2.2.3	Místopis	57
2.3	Analýza trhu.....	58
2.3.1	Analýza makroekonomického okolí.....	58
2.3.2	Vyhodnocení analýzy makroekonomického okolí	63
2.3.3	Analýza trhu s nemovitými věcmi v předmětné lokalitě.....	63
2.3.4	Vyhodnocení analýzy trhu s nemovitostmi v předmětné lokalitě	68
3	Stanovení věcné hodnoty nákladovou metodou	69
3.1	Výpočet věcné hodnoty staveb a vedlejších objektů	69
3.1.1	Stavba zděného bytového domu s restaurací.....	69
3.1.2	Dřevěný zahradní domek.....	74
3.1.3	Zpevněné plochy pro parkování	77
3.1.4	Venkovní úpravy	78
3.2	Výpočet hodnoty pozemků	78
3.2.1	Ocenění dle cenové mapy.....	79
3.2.2	Ocenění pozemků porovnávací metodou – srovnatelné nemovitosti ...	79
3.2.3	Ocenění pozemků porovnávací metodou – výpočet.....	83

3.3	Celková věcná hodnota	85
4	Stanovení porovnávací hodnoty	86
4.1	Výběr srovnatelných nemovitostí	86
4.1.1	Nemovitost č. 1 – Činžovní dům Za Vokovickou vozovnou	86
4.1.2	Nemovitost č. 2 – Činžovní dům Kutnauerovo náměstí.....	87
4.1.3	Nemovitost č. 3 – Činžovní dům U Kajetánky.....	88
4.1.4	Nemovitost č. 4 – Činžovní dům Střížkovská	90
4.1.5	Nemovitost č. 5 – Činžovní dům Koněvova	91
4.2	Aplikace porovnávací metody	92
5	Stanovení výnosové hodnoty	93
5.1	Výpočet potencionálního hrubého výnosu z pronájmu	93
5.1.1	Výčet pronajímatelných prostor	93
5.1.2	Analýza tržního nájemného	94
5.1.3	Závěr.....	96
5.2	Předpoklady pro výpočet tržní hodnoty výnosovým způsobem	97
5.2.1	Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného	97
5.2.2	Náklady na údržbu.....	97
5.2.3	Administrativní náklady	97
5.2.4	Míra kapitalizace	98
5.3	Výpočet tržní hodnoty výnosovým způsobem.....	98
6	Stanovení objektivní tržní hodnoty	100
7	Vyhodnocení investice.....	101
7.1	Plánované podmínky nákupu nemovitosti.....	101
7.1.1	Daňové odpisy	102
7.1.2	Výpočet daně z příjmu.....	103
7.2	Scénář 1 - zachování původního stavu	104
7.3	Scénář 2 - Provedení modernizace koupelen a kuchyňských linek	104
7.3.1	Rozsah plánovaných modernizací	105
7.3.2	Stanovení nákladů na modernizaci	106
7.3.3	Stanovení přínosů modernizace.....	107
7.3.4	Posouzení ekonomické efektivnosti investice do modernizace.....	108
7.4	Potenciální navýšení tržní hodnoty nemovitosti modernizací	109
7.4.1	Nákladová metoda	110
7.4.2	Porovnávací metoda	111
7.4.3	Výnosová metoda	112

7.4.4	Stanovení objektivní tržní hodnoty po modernizaci.....	113
7.5	Scénář 3 – Modernizace a krátkodobý pronájem.....	114
7.5.1	Stanovení nákladů pro zařízení a provoz krátkodobých pronájmů	114
7.5.2	Stanovení možných výnosů	116
7.5.3	Daňová povinnost pro krátkodobý pronájem	118
7.6	Vyhodnocení ekonomické efektivity jednotlivých scénářů	119
7.6.1	Vyhodnocení scénáře 1	120
7.6.2	Porovnání jednotlivých scénářů.....	124
7.6.3	Vyhodnocení scénářů	126
8	Vývoj ceny nemovitosti a nájmu v čase.....	127
8.1	Změna příjmů z pronájmu v průběhu 6 let	127
8.2	Změna hodnoty nemovitosti v čase	128
8.2.1	Nárůst cen bytu v Praze dle ČSÚ	128
8.2.2	Nárůst ceny bytové plochy v Praze dle realitních serverů.....	128
8.2.3	Vyhodnocení změny hodnoty nemovitosti.....	129
8.3	Vyhodnocení efektivity investice z pohledu prodávajícího	130
8.3.1	Interpretace výsledných ukazatelů ekonomické efektivity	133
9	Závěr.....	135
	Reference.....	139
	Seznam obrázků	144
	Seznam rovnic.....	145
	Seznam tabulek.....	146
	Seznam příloh	148
	Přílohy	149

Seznam zkratek

- AC – Agregovaná cena
- CV – Znamá cena vzorku
- ČNB – Česká národní banka
- ČSN – České technické normy
- ČSÚ – Česká statistický úřad
- DCF – Diskontované cashflow
- DPH – Daň z přidané hodnoty
- DPP – Discounted Payback Period (Diskontovaná doba návratnosti)
- DPP – Dohoda o provedení práce
- DSTI – Debt Service to Income
- DTI – Debt to Income
- ECB – Evropská centrální banka
- EHV – Efektivní hrubý výnos
- IRR – Internal Rate of Return (Vnitřní výnosové procento)
- JKSO – Jednotná klasifikace stavebních objektů a stavebních prací výrobní povahy
- KZS – Kontaktní zateplovací systém
- LTV – Loan to Value
- NOZ – Nový Občanský zákoník 89/2012 Sb.
- NPV – Net Present Value (Čistá současná hodnota)
- OP – Obestavěný prostor
- PDŽ – Prvky dlouhodobé životnosti
- PH – Porovnávací hodnota oceňované nemovitosti
- PHV – Potencionální hrubý výnos
- PI – Profitability Index (Index ziskovosti)
- PKŽ – Prvky krátkodobé životnosti
- PP – Payback Period (Prostá doba návratnosti)
- PP – Podlahová plocha
- ROE – Return on Equity (Návratnost vlastního kapitálu)
- ROI – Return of Investments (Návratnost investice)

Sb. – Sbírka zákonů

THU – Technicko-hospodářské ukazatele

ÚRS – Ústav racionalizace ve stavebnictví

V – Čistý provozní výnos

VRN – Vedlejší rozpočtové náklady

ZP – Zastavěná plocha stavby

ZRN – Základní rozpočtové náklady

Úvod

Tato diplomová práce se zabývá tržním oceněním bytového domu ve Vokovicích, včetně provedení vyhodnocení efektivity investice do této nemovitosti za účelem pronájmu, jak z teoretického, tak z praktického hlediska.

Cílem této závěrečné práce je vytvořit ucelený přehled terminologie a postupů tržního oceňování nemovitých věcí a vyhodnocování investic do nemovitostí včetně vlivu financování. Představené teoretické znalosti jsou aplikovány při provádění odhadu tržní hodnoty bytového domu v rámci jeho prodeje a zajištění financování pro budoucího kupujícího, pro kterého je zpracováno přehledné vyhodnocení této investice včetně doporučení a porovnání různých scénářů.

Práce je rozdělena do několika částí. Předmětem teoretické části je přiblížení problematiky tržního oceňování nemovitých věcí od vysvětlení základních pojmů a platné legislativy v České republice, přes podrobné představení jednotlivých metod tržního ocenění až po závěrečnou analýzu tržní hodnoty. Dále se teoretická část věnuje možným zdrojům financování nemovitostí a principům hodnocení investic do nemovitostí pomocí statických a dynamických metod.

Na teoretickou část navazuje část praktická, kde jsou jednotlivé teoretické znalosti aplikovány na konkrétní nemovitou věc. Úvodem praktické části je představena oceňovaná nemovitost bytový dům na Praze 6 ve Vokovicích se 7 bytovými jednotkami a restaurací, včetně všech nemovitých věcí, které s ním tvoří funkční celek. Následuje přiblížení okolí bytového domu a provedení podrobné makroekonomické analýzy trhu a analýzy trhu s nemovitostmi v předmětné lokalitě, ze kterých je pak dále vycházeno při provádění tržního ocenění.

Objektivní tržní hodnota bytového domu ve stávajícím stavu je stanovena na základě podrobných výpočtů pomocí nákladové, porovnávací a výnosové metody. Odhad objektivní tržní hodnoty slouží pro investora k porovnání s nabídkovou cenou, pro lepší vyjednávací pozici, a hlavně pro zahájení úvěrové řízení, pro které je odhad tržní hodnoty povinností. Na základě odhadu je stanovena maximální výše hypotečního úvěru pro tuto nemovitost a navrženo možné financování jejího nákupu.

Pro vyhodnocení efektivity této investice bylo sestaveno několik scénářů, jedním z nich je zachováním původního stavu, dalším pak provedení drobné modernizace, čímž by byl využit plný potenciál nemovitosti a zároveň práce posuzuje potenciální navýšení tržní hodnoty nemovitosti touto modernizací. Poslední scénář se zaměřuje na drobnou modernizaci nemovitosti a její využívání za účelem krátkodobého pronajímání, na rozdíl od prvních dvou scénářů, které jsou navrženy pro dlouhodobý pronájem.

Poslední část této práce se zaměřuje na posouzení změny ceny a hodnoty nemovitosti v průběhu posledních 6 let a zhodnocení efektivity investice investora, který nemovitost před 6 lety pořídil a v roce 2022 ji opět prodává.

V závěru této diplomové práce je provedeno porovnání objektivní tržní hodnoty nemovitosti a její kupní ceny, vyhodnocení potenciálu modernizace na zvýšení tržní hodnoty a zpracování investičního doporučení k této nemovitosti pro investora.

1 Teoretická část

Teoretická část diplomové práce je zaměřena na přiblížení problematiky tržního oceňování nemovitých věcí, zejména pomocí nákladové, výnosové a porovnávací metody. Další oblastí teoretické části je vyhodnocování efektivnosti investic do nemovitostí pomocí statických a dynamických metod a představení jednotlivých zdrojů financování nákupu nemovitosti.

1.1 Úvod do oceňování nemovitých věcí

Oceňování nemovitých věcí je odborná činnost, která se zaměřuje na určování hodnoty nemovitých věcí na základě jejich technických, právních a užitných vlastností. Oceňování nemovitých věcí se v České republice řídí dvěma základními metodami, každá z nich má zcela odlišný postup a jejich výsledky nelze zaměňovat. První z používaných metod vychází z oceňování na základě tržních principů a jejím výsledkem je tržní hodnota nemovité věci. Druhou metodou je tzv. administrativní ocenění, které vychází z oceňování dle cenového předpisu a výstupem této metody je cena zjištěná, administrativní (1 str. 289).

Ocenění nemovité věci je potřeba vyhotovit v řadě různých situací, může se jednat zejména o odhady vyžadované bankou, které slouží pro účely ručení nemovitým majetkem při poskytování hypotečního úvěru. Dalšími akty, kdy je zapotřebí vyhotovit ocenění nemovité věci, jsou například uzavírání pojistných smluv, vypořádání společného jmění manželů, dědické řízení, změna vlastnictví, určení daňového základu, případně pro ocenění aktiv v účetnictví, nebo z důvodu insolvenčního řízení (1 str. 289).

1.1.1 Základní legislativa

Aby bylo možné provádět ocenění nemovité věci je potřeba znalost právních předpisů, které tuto problematiku upravují a stanovují postupy pro stanovení hodnoty nemovité věci. Stěžejním předpisem pro oceňování nemovitostí je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, též nazývaný zákon o oceňování majetku.

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

Jedná se o stěžejní zákon, který zásadně upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Pokud se tyto předpisy odkazují na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, pak se předpisem rozumí tento zákon. Tento zákon se však nevztahuje na sjednávání cen, pro tyto účely slouží zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. Zákon se dále neuplatňuje pro oceňování přírodních zdrojů, kromě lesa a dále při převádění majetku podle zvláštního předpisu a v dalších případech, které jsou vymezeny zákonem (2). Zákon byl vydán v roce 1997, ale je pravidelně aktualizován.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku

Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku nebo též oceňovací vyhláška od Ministerstva financí nabyla účinnosti od 1. 1. 2014 a stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a jednotlivé postupy při uplatňování způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb (3). Tato vyhláška je pravidelně aktualizována, poslední změnou této vyhlášky je Vyhláška č. 488/2020 Sb., která je popsána níže.

Vyhláška č. 457/2017 Sb., vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb.

Od 1. 1. 2018 nabyla účinnosti tato vyhláška Ministerstva financí, která upravuje vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (4). Dnes již byla nahrazena novou vyhláškou č. 488/2020 Sb., která je platná od 1. 1. 2021.

Vyhláška č. 488/2020 Sb., vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb.

S účinností od 1. 1. 2021 začíná platit nová vyhláška č. 488/2020 Sb., která mění vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška upravuje například definici obvyklé a tržní hodnoty, postup oceňování věcného břemene, oceňování závady na nemovité věci a stanovuje nové ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám při uplatňování jednotlivých postupů oceňování nemovitých věcí (5).

Dalšími související předpisy jsou:

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (6)

Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon (7)

Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (8)

Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách (9)

Zákon č. 254/2019 Sb., zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (10)

1.1.2 Znalec, znalecký ústav, odhadce

V České republice mohou vykonávat oceňování nemovitostí soudní znalci, případně znalecké ústavy či kanceláře, které mají pověření vydávat znalecké posudky. Druhou skupinou jsou odhadci, případně certifikovaní odhadci, kteří pracují pro soukromé osoby či bankovní instituce a mohou vydávat odhady. Jednotlivá práva a povinnosti, které se týkají znalců byly zakotveny v Zákoně č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, který byl však k 31.12.2020 zrušen a nahrazen novým Zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, který nabyl účinnosti dnem 1. 1. 2021.

Znalec

Jedná se o osobu, která je jmenována Ministrem spravedlnosti nebo jím pověřeným předsedou krajského soudu v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (10). Znalec musí být jmenovaný pro konkrétní obor činnosti, pro případ oceňování nemovitých věcí se jedná o obor ekonomika – ceny a odhady nemovitostí. Znalci získají po jmenování kulatou pečeť, na které je zobrazen státní znak a uvedeno jméno znalce, včetně uvedení znalecké funkce, touto pečeti poté musí přetisknout vydané znalecké posudky. Na rozdíl od odhadců jsou znalci za své vypracované posudky trestně odpovědní dle § 175 trestního zákona. Znalci vydávají znalecké posudky (11).

Znalecký ústav

Znalecké posudky mohou zpracovávat nejen znalci, ale i znalecké ústavy, případně znalecké kanceláře. Jedná se zejména o firmy, které podnikají se statutárními zaměstnanci, kteří mají status znalce, dle nové právní úpravy mohou být takovéto subjekty od roku 2021

nazývány znalecké kanceláře. Pojem znalecký ústav se může používat také pro vzdělávací instituce, jako jsou vysoké školy (11).

Odhadce

Jedná se o osobu se založeným živnostenským listem, na který získala vázanou živnost Oceňování nemovitostí. Odhadci vytvářejí odhady zejména pro soukromé osoby, případně pro bankovní instituce.

Ve spojení s bankovními institucemi vzniká nový pojem a tím je certifikovaný odhadce. Certifikovaným odhadcem se stává odhadce, kterému byla udělena certifikace certifikačním orgánem, poté co složil odborné zkoušky a obhájil vlastní odbornou práci. Tato certifikace je ve většině případů vyžadována bankovními institucemi, neboť zaručuje skutečnou odbornost a zkušenost odhadce pro žádaný rozsah činností (11).

1.1.3 Odhad a znalecký posudek

Jedná se o dva rozdílné termíny, které mají zcela jiné formální náležitosti a liší se zejména účelem jejich vypracování i pravomocí k jejich vypracování.

Znalecký posudek

Znalecký posudek mohou vydávat pouze soudní znalci, případně znalecké ústavy, či kanceláře. Nejčastěji se využívá při styku se státními institucemi nebo orgány, dříve hlavně jako doklad při platbě daně z nabytí nemovitosti, která je aktuálně zrušena. Hlavní využití znaleckého posudku je pro účely exekučního řízení, insolvence, dražby, případně při jakýchkoliv soudních řízeních. Dalším využitím posudku je vložení nemovité věci do obchodní společnosti jako nepeněžitý vklad, případně při slučování obchodních společností. Posudek dále stanovuje reprodukční cenu pro daňové odpisy nemovitosti.

Platnost znaleckého posudku je závislá na účelu jeho vypracování, obecně však platí, že jeho platnost je na období 6 měsíců, maximálně však 1 rok, případně může být platnost posudku stanovena k určitému datu.

Formální náležitosti znaleckého posudku jsou stanoveny v prováděcích vyhláškách. Písemný posudek musí být sešitý, jednotlivé strany očíslovány, sešivací šňůrka musí být připevněna k poslední straně posudku, kde musí být znalcem přetištěna znaleckou pečeti. Na poslední straně písemného posudku musí být přiložena znalecká doložka, která zobrazuje seznam, v němž je znalec zapsán, včetně označení jeho oboru a zároveň musí být každý znalecký posudek elektronicky evidován (11). Evidence posudků je informační systém, který spravuje Ministerstvo spravedlnosti a každý znalec je ze zákona povinen do něj zapisovat požadované údaje (10).

Pokud zadavatel souhlasí, tak může být znalecký posudek odevzdán i v elektronické podobě, musí však splňovat následující podmínky a to takové, že každé vyhotovení znaleckého posudku musí být podepsáno kvalifikovaným elektronickým podpisem a ke každému vyhotovení musí být připojen certifikát pro elektronický podpis. Dále musí být opatřen kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem (10).

Odhad

Odhady mohou vydávat nejen odhadci, ale i znalci, případně znalecké ústavy. Nejčastěji jsou zpracovávány za účelem odhadu tržní hodnoty nemovité věci pro hypoteční úvěry, případně při dědickém řízení nebo pro účely realitní činnosti. Platnost odhadu není pevně stanovena, dá se však říct, že platí do té doby, než se změní poměry na trhu realit, neboť se zpracovává právě na základě aktuální tržní situace na trhu s nemovitými věcmi v dané lokalitě.

V dnešní době se také velmi často objevují tzv. online odhady, jedná se odhady, kdy veškeré informace k nemovité věci předává sám klient, dochází tedy k vynechání osobní prohlídky odhadcem a ke snížení možnosti ověření platnosti těchto informací. Výstupem online odhadu je vypočtená tržní hodnota a komentář, jedná se tedy spíše o orientační odhad, který nedosahuje takové přesnosti jako skutečný odhad s fyzickou návštěvou nemovitosti.

Formální úprava odhadu není zákonem nijak upravena, často se však využívají určité standardy ohledně popisu nemovitosti, použité metodiky výpočtu a příloh (11).

1.1.4 Podklady pro oceňování nemovitých věcí

Pro účely ocenění nemovité věci je nutné zajistit potřebné podklady k tomu, aby bylo možné dané ocenění správně provést. Odhadce případně znalec je povinen uvádět přehled všech podkladů, které byly pro daný odhad případně posudek použity v nálezkové části svého odhadu či posudku. Pro každý z použitých podkladů by měl být přiměřeně podrobně uveden jeho název, kdo a kdy tento podklad vydal, případně schválil, dále je vhodné uvádět i číslo jednací, pokud jej daný podklad má (12 str. 71).

Přehled nejčastějších podkladů k ocenění:

- **Výpis z katastru nemovitostí** – Výpis by neměl být starší než 3 měsíce, ale i v případě, kdy je výpis starší, tak může být použit, jen je nutné si vyžádat od objednatele potvrzení o aktuálnosti uvedených údajů. Znalec či odhadce by si však měl tyto informace ještě jednou ověřit dálkovým přístupem na katastr nemovitostí, neboť jakákoliv změna majetkoprávních vztahů může mít významný vliv na změnu hodnoty nemovité věci.
- **Kopie příslušné části katastrální mapy** – na mapě by měly být vyznačené oceňované pozemky dle skutečnosti, pro její aktuálnost platí stejné podmínky jako pro výpis z katastru nemovitostí, tedy neměla by být starší než 3 měsíce, případně zajistit potvrzení o její aktuálnosti od objednavatele. Kopii katastrální mapy vyhotovuje katastrální úřad, nejčastěji v měřítku 1:1000 (13 str. 70).
- **Výpisy z pozemkové knihy** – tento podklad je možné použít pro zjištění stáří starších staveb. Znalec či odhadce může oslovit příslušný obecní nebo městský úřad, případně magistrát a požádat je o náhled do archivu se základními informacemi o nemovitostech na tomto území, pokud takový archiv z minulosti existuje.
- **Cenová mapa pozemků** – tento podklad vypracovávají pouze některé obce a je potřeba ověřit jeho aktuálnost.
- **Výkresová dokumentace** – nejlépe výkresová dokumentace skutečného provedení stavby, pokud je k dispozici, nejlépe pokud je schválena příslušným stavebním úřadem.

- **Stavební právní dokumentace** – jedná se o jednotlivé podklady jako jsou územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací. Tyto podklady jsou velmi důležité pro správné ocenění nemovité věci (13 str. 61).
- **Nájemní smlouvy** – včetně výměr všech pronajímaných prostor a zahrad a venkovních ploch, které náležejí k oceňované nemovité věci.
- **Pasporty nemovitostí** – jedná se o zjednodušenou dokumentaci stavby, která zachycuje skutečný stav již existující nemovitosti. Pasport se vypracovává pro nemovitosti, které nemají původní projektovou dokumentaci, případně stávající dokumentace není zcela kompletní nebo aktuální (14).
- **Přiznání k dani z nemovitosti**
- **Smlouvy o správě**
- **Pojistné smlouvy** – pro danou nemovitost, nejčastěji však pojištění staveb na živelné pohromy, případně pojištění odpovědnosti za škodu.
- **Smlouvy o službách** – pro takové služby, které jsou spojeny s údržbou, opravami a provozem oceňované nemovitosti.
- **Výsledky místního šetření** – místní šetření musí být prováděno na místě nemovité věci a zásadně odhadcem, či znalcem, který daný posudek či odhad zpracovává. Průběh místního šetření je podrobněji popsán v následující kapitole 1.1.5 Ohledání nemovité věci pro účely ocenění.
- **Příslušné předpisy** – které mají vliv na určení hodnoty nemovité věci.
- **Katalogy cen, norem** – pro výpočet hodnoty nemovitosti nákladovou metodou.
- **Databáze informací** – měla by obsahovat informace o dosahovaných cenách nemovitostí v dané lokalitě v daném čase, případně ceny za pronájmy jednotlivých typů prostor v dané lokalitě a čase (13 str. 62).

1.1.5 Ohledání nemovité věci pro účely ocenění

Aby bylo možné provést ocenění zvolené nemovité věci je potřeba nejprve provést její tzv. ohledání, respektive místní šetření či prohlídku. Při místním šetření je vhodné dodržovat doporučenou metodiku soudního inženýrství. Ještě před samotným místním šetřením je potřeba nastudovat příslušné předpisy, případně posuzovanou problematiku, tak aby bylo vše prováděno podle aktuálních zákonů a vyhlášek.

Pro složitější druhy ohledání je výhodné si předem připravit tzv. formulář pro ohledání, ve kterém bude stanoven účel posudku, údaje o objednateli, a hlavně jednotlivé druhy staveb a pozemků, které spolu tvoří celek a jejichž hodnota bude oceňována. Ve chvíli, kdy daný odhadce či znalec dorazí na místo šetření, tak se představí přítomným a vysvětlí jim, jakým způsobem bude místní šetření probíhat, seznámí se s celým oceňovacím areálem a stanoví pořadí prací, tak jak je to v dané situaci nejvýhodnější.

Odhadce ani znalec nemá právo na vynucení vstupu do nemovitosti, pokud mu tedy není umožněno provést místní šetření komplexně a vidět vše potřebné a nedojde ani k domluvě na jiném termínu, kdy by bylo možné provést místní šetření ostatních částí nemovité věci, do kterých nebyl vpuštěn, pak musí znalec či odhadce od ohledání upustit a oznámit tento fakt zadavateli posudku. Odhad či posudek bude tedy vyhotoven bez komplexního místního šetření, to však musí být v odhadu či posudku uvedeno (13 str. 78).

Pokud během místního šetření vznikají určité spory, měl by znalec či odhadce situaci uklidnit, zdůraznit, že jeho úkolem je pouze ocenění dané nemovité věci, že není soudcem ani nikým, kdo by chtěl dotyčnému například nemovitost zabavit. Pokud by však spory bránily řádně provádět místní šetření, pak by měl znalec či odhadce upozornit, že může svou práci přerušit, případně tak skutečně učinit a oznámit tuto skutečnost objednateli posudku či odhadu.

V případě, že se odhadce či znalec během místního šetření dozvídá rozdílné informace týkající se nemovité věci od různých subjektů, měl by si tyto informace poznamenat a sám zvážit jejich věrohodnost, například pro účely stanovení opotřebení dané nemovité věci, kdy by měl odhadce či znalec sám provést odborný odhad technického stavu.

Při ohledávání budov je potřeba provádět komplexní místní šetření, tak aby byly na místě zajištěny všechny potřebné informace k provedení samotného ocenění. Budovy by měly být ohledávány systematicky, nejprve obejít objekt z venku pro celkovou představu a poté procházet jednotlivé části od sklepa po půdu, případně obráceně, tak aby nedošlo k vynechání některých částí.

Při ohledávání venkovních úprav je potřeba si u každé z nich poznamenat její umístění, provedení, stáří, technický stav a výměry pro ocenění. Pro zpevněné plochy je velmi důležité měřit jejich skutečnou výměru, a nikoliv jejich vodorovný průmět. Může se stát, že výměra zpevněné plochy bude totožná s výměrou parcely, to může vést k chybě, kdy znalec či odhadce převezme její výměru z katastru nemovitostí, kde ovšem dochází ke zkreslení, neboť v katastru nemovitostí je výměrou průmět plochy do vodorovné roviny, nikoliv její skutečná výměra. Pokud tedy dojde k převzetí výměry z katastru nemovitostí a celá plocha se nachází v určitém konstantním svahu, pro který je možné změřit sklon, pak platí vztah pro skutečnou výměru takový, že výměra z katastru nemovitostí musí být vydělena funkcí kosinus úhlu svahu (13 str. 81).

Během ohledávání nemovité věci je zapotřebí používat speciální pomůcky k měření. Může se jednat zejména o laserový dálkoměr, ultrazvukový dálkoměr, pásmo, studnoměr, případně sklonoměr. Dále je potřeba zdokumentovat stávající stav nemovité věci pomocí fotografických snímků, které budou také součástí posudku či odhadu (13 str. 86).

1.1.6 Rozdíly a přístupy administrativního a tržního oceňování

Nemovité věci je možné oceňovat dvěma způsoby, administrativním a tržním. Každý z těchto způsobů má však zcela jiný postup, slouží k jiným účelům a výsledná hodnota oceňované nemovitosti se může výrazně lišit. Proto je zcela zásadní tyto dva způsoby oceňování striktně rozlišovat. Tato závěrečná práce se podrobněji zabývá tržním oceňováním nemovitých věcí, proto zde bude administrativní přístup pouze obecně představen.

Zjištěná cena nemovité věci (administrativní cena)

Administrativní ceny nemovitostí jsou ceny stanové pro úřední potřebu, zejména pro fiskální zájmy státu, kdy je pomocí administrativní ceny stanovena výše základu daně. Nejčastěji bylo potřeba její stanovení pro výpočet základu daně z nabytí nemovité věci, která byla ovšem 26. 9. 2020 zrušena, dále pro výpočet daně darovací, které byla sice formálně zrušena, ale dary nadále podléhají dani z příjmu fyzických osob ve výši 15 % z ceny

nemovité věci. Další případ, kdy je možné setkání s administrativní cenou, je při výpočtu odměn notářům a správcům dědictví (15).

Zpracovávání administrativní ceny nemovité věci se řídí zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcími vyhláškami, které stanovují jednoznačný postup k výpočtu administrativní ceny. Zpracovatel musí postupovat přesně podle cenového předpisu a při řádném dodržení metodiky by měla být výsledná administrativní cena jednoznačná a pokud možno jediná. Administrativní cena nemovitosti je cenou uměle vytvořenou a její výše může, ale nemusí odpovídat skutečné objektivní tržní hodnotě nemovitosti, neboť každá nemovitost je jedinečná a existuje mnoho faktorů, které mají vliv na její hodnotu a tyto faktory se nemusí vyskytovat ve státem uvedeném cenovém předpisu (16 str. 29).

Tržní oceňování

Na rozdíl od výpočtu administrativní ceny je tržní oceňování systematický individuální tvůrčí proces, kdy dochází k vyhledávání jednotlivých cenotvorných faktorů, které jsou analyzovány, a následně je vyhodnocován jejich vliv na hodnotu nemovité věci. Základní cenotvorné argumenty jsou především nabídka a poptávka na daném segmentu trhu, konkurenční prostředí, ekonomické a politické vlivy, sociální a demografické podmínky v dané lokalitě (16 str. 29).

Výsledkem tržního ocenění není uměle vytvořená cena dle cenového předpisu, ale tržní hodnota, tedy cena, které by bylo možné dosáhnout prodejem obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v dané lokalitě ke dni ocenění.

Aby bylo možné provést transparentní tržní ocenění nemovité věci, tak je potřeba přistupovat k jednotlivým případům komplexně, tedy uvažovat všechny známé relevantní skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitosti. Nemovitost by měla být porovnána s obdobnými obchodovatelnými nemovitostmi, pokud tato možnost existuje. Velmi důležitá je také znalost stavu na relevantním trhu s nemovitostmi a posouzení všech možných okolních vlivů ještě před započítáním oceňování (16 str. 30).

1.2 Základní pojmy

Pro účely oceňování nemovitých věcí existují zavedené pojmy, které jsou definovány v jednotlivých zákonech. Pro lepší vysvětlení celé problematiky budou nejprve tyto často používané pojmy popsány dle příslušných zákonů a vyhlášek, tak aby nedocházelo k jejich chybné interpretaci.

1.2.1 Nemovitá věc

Nový Občanský zákoník č. 89/2012 (dále jen „NOZ“), který byl vydán 1. 1. 2014 zavádí nový pojem do oblasti oceňování nemovitostí a tím je „Nemovitá věc“, tento pojem nahrazuje dříve používaný termín „Nemovitost“. Dle § 498 jsou Nemovité věci definovány jako pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim náležející, případně i práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (6).

Obecně lze říct, že za nemovité věci jsou považovány pozemky nebo stavby, které jsou pevně spojeny se zemí, jakožto i věcná práva k nim náležející, ale dle NOZ již stavba není samostatnou nemovitou věcí, je tedy považována za součást pozemku. Zde ale platí

výjimka pro stavby, které se nestaly k 1. lednu 2014 součástí pozemku z toho důvodu, že měly jiného vlastníka, než byl vlastník pozemku, na kterém stavba stojí, pak jsou tyto stavby stále považovány za samostatnou nemovitou věc. Mezi nemovité věci se také řadí podzemní stavby se samostatným účelovým určením, které ze své podstaty nemohou být součástí pozemku (17).

1.2.2 Pozemek a parcela

Pozemek je definován dle Zákona č. 256/2013 Sb. (Zákon o katastru nemovitostí) jako taková část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky, případně hranicí katastrálního území, nebo hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, hranicí stanovenou územním rozhodnutím případně územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva nebo práva stavby, hranicí druhů pozemků, případně také rozhraním způsobu využití pozemku (8).

Jako součást pozemku je dle zákona považován také prostor nad zemským povrchem i pod ním, který je vymezen výše zmíněnými hranicemi. Výjimku tvoří stavby dočasné, které nejsou považovány za součást pozemku (8).

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku člení pozemky pro účely oceňování na stavební pozemky, zemědělské pozemky (ty mohou být v katastru nemovitostí zaevidovány jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad nebo trvalý travní porost), dále pozemky lesní, vodní plochy a jiné pozemky, které nebyly výše uvedeny, může se jednat například o hospodářsky nevyužitelné pozemky jako jsou močál, bažina nebo ochranná hráz (18 str. 13).

Stavební pozemek

Jedním ze základních typů pozemků jsou pozemky stavební, ty se dále dělí na nezastavěné pozemky, které jsou v katastru nemovitostí uvedeny v různých jednotlivých druzích pozemků, ale byly vydaným územním rozhodnutím, případně regulačním plánem nebo veřejnoprávní smlouvou určeny k zastavění (19 str. 11). Další skupinou stavebních pozemků jsou pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidovány jako zastavěné plochy a nádvoří, případně ostatní plochy nebo zahrady (pokud se jedná o plochu, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a s pozemkem, který je evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, za podmínky, že jsou oba pozemky ve vlastnictví stejného subjektu). Poslední skupinou stavebních pozemků jsou plochy skutečně zastavěné stavbami, bez ohledu na to, jaký je evidovaný stav v katastru nemovitostí (18 str. 13).

Pro účely oceňování nemovitých věcí není za stavební pozemek považován takový pozemek, který je zastavěn pouze podzemními stavbami, které nevystupují nad terén, případně pouze podzemním nebo nadzemním vedením. Dále se za stavební pozemek pro účely oceňování nepovažuje pozemek, na kterém se nacházejí pouze stavby bez základů, případně pouze některé ze staveb jako jsou studny, ploty, opěrné zdi, pomníky a sochy (19 str. 11).

Parcela

Dle Zákona č. 256/2013 Sb. (Zákon o katastru nemovitostí) je parcela definována jako pozemek, který je geometricky a polohově určen a zobrazen v katastrální mapě, včetně označení specifickým parcelním číslem (8). Výměra parcely je určena jako plošný obsah

průmětu pozemku do zobrazovací roviny, její velikost je udávána v plošných metrických jednotkách a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry (8).

1.2.3 Stavba

Pojem stavba je definován v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Kde je uvedeno, že stavba je takové dílo, které vzniká stavební nebo montážní technologií, bez důrazu na stavebně technické provedení, není zde důležitý účel využití ani doba trvání (7). Od 1. 1. 2014 již není stavba považována za samostatnou nemovitou věc, nýbrž se jedná o součást pozemku, až na výjimky, které jsou uvedené v kapitole 1.2.1 Nemovitá věc.

Pro účely oceňování jsou stavby členěny dle zákona č. 151/1997 Sb. na stavby pozemní, mezi které patří budovy, jednotky a venkovní úpravy, další skupinou jsou stavby inženýrské a speciální pozemní stavby, zde se jedná například o dopravní stavby (mosty, pozemní komunikace, kolejové dráhy), vodní stavby (hráze, nádrže, kanály), stavby pro rozvody energií, vody a kanalizace (plynovod, vodovod, kanalizace, elektrické vedení), studny, stožáry, komíny a stavby pro úpravu ploch a území, jako jsou nástupiště a rampy. Další skupinou jsou stavby vodních nádrží či rybníků a poslední kategorií jsou jiné stavby, tedy stavby výše neuvedené (19 str. 7).

Hlavní a vedlejší stavba

Hlavní stavba souboru staveb je definována dle zákona jako stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb, jedná se zejména o rodinný dům, bytový dům, stavba pro rodinnou rekreaci, či garáž. Hlavní stavba bývá doplněna stavbami vedlejšími, jedná se o takové stavby, které svým účelem užívání nebo umístěním souvisejí s hlavní stavbou a doplňují účel jejího užívání (7). Za vedlejší stavbu nemůže být považována garáž či zahrádkářská chata (18 str. 10).

Rodinný dům

Jedná se o stavbu určenou pro bydlení, která může mít nejvýše 2 nadzemní podlaží, podkroví a jedno podzemní podlaží. Více než polovina podlahové plochy musí splňovat požadavky na trvalé rodinné bydlení a celkem smí rodinný dům obsahovat maximálně 3 samostatné byty (19 str. 8).

Bytový dům

Bytový dům je stavba pro bydlení, která musí splňovat podmínku, že více než polovina podlahové plochy splňuje požadavky na trvalé bydlení a je pro tento účel určena. Bytový dům se skládá z více než 3 bytových jednotek a společných částí nemovité věci.

Společné části domu

Společné části nemovité věci jsou části domu, které slouží pro společné užívání, jedná se zejména o chodby, schodiště, svislé a vodorovné konstrukce, střecha, základy, terasy, kotelny, komíny, rozvody energií, tepla a kanalizace a další. Jako společné části domu je považováno také příslušenství domu, jako jsou různé drobné stavby, případně společná zařízení domu, jako je kotel nebo vybavení prádelny (20).

Jaké části domu spadají pod společné je dáno prohlášením vlastníka, případně dohodou spoluvlastníků nebo rozhodnutím shromáždění. Existují však části nemovité věci, které jsou dle NOZ vždy společnými částmi bez ohledu na výše zmíněné dokumenty, ty mohou tento seznam pouze rozšiřovat, jedná se například o pozemek, na němž byl dům zřízen, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, atd (20).

Jednotka

Pojem jednotka změnil svůj význam po zavedení NOZ od 1. 1. 2014, dříve byla předmětem vlastnictví zvláště bytová jednotka a zvláště spoluvlastnické podíly na společných částech domu, ale od zavedení NOZ se za jednotku považuje byt včetně podílu na společných částech domu dohromady (21).

Jedná se tedy o prostorově oddělenou část domu, ke které přísluší podíl na společných částech nemovité věci, tyto dvě položky jsou vzájemně spojené a neoddělitelné. Dle NOZ je jednotka označena jako věc nemovitá (6).

Byt

Dle § 2236 NOZ se bytem rozumí místnost, nebo soubor místností, které jsou určeny a užívány k účelu bydlení, včetně jeho součástí a příslušenství. Příslušenstvím bytu mohou být vedlejší místnosti nebo prostory určené k tomu, aby byly užívány společně s bytem (6).

Součást bytu

V NOZ je součást věci definována tak, že se jedná o vše, co k věci podle její povahy patří a nemůže být od věci odděleno, tak aby nedošlo k jejímu znehodnocení. Obě zmíněné podmínky se posuzují vzhledem k funkčnosti a účelu celku (6).

Za součást bytu tedy může být považováno vše, co je do něj pevně zabudované, může se jednat například o topná tělesa, kotle, vnitřní rozvody nebo vchodové dveře či WC, neboť jejich odstraněním by nebylo možné byt plnohodnotně využívat. Zde se nejedná například o sklep, jeho oddělením se nezmění možnost užívání bytu a může být tedy samostatně obchodovatelný (1 str. 22).

Příslušenství bytu

Příslušenství bytu je v NOZ definováno jako věc vedlejší, jejímž účelem je, aby se trvala užívala společně s věcí hlavní. Zákon obsahuje výslovné ustanovení, že příslušenství věci sdílí s věcí hlavní stejný právní osud. Příslušenstvím bytu mohou být například sklepy, komory, nebo klimatizační jednotky, jedná se tedy o samostatné věci, které nejsou přímo součástí bytu (1 str. 23).

Funkční celek

Jedná se o soubor nemovitých věcí, který je tvořený zastavěným pozemkem nemovitou stavbou a dalšími souvisejícími pozemky, případně jedním dalším souvisejícím pozemkem, které jsou společně užívány. Často se jedná o pozemky, které jsou od ostatních pozemků odděleny společným oplocením, případně o pozemky, u kterých vyplývá funkční spojení z minulého územního rozhodnutí, stavebního povolení či z kolaudačního rozdělení. Jeden funkční celek může být složen i z více zastavěných pozemků (19 str. 9).

Soubor staveb

Tento pojem označuje stavby, které spolu ekonomicky a provozně souvisejí a jejich vlastnictví připadá stejné právnické nebo fyzické osobě. Předpokladem u souboru staveb je, že tyto stavby nepřipadají jako příslušenství k jiným stavbám (18 str. 10).

1.2.4 Katastr nemovitostí

Pro účely oceňování nemovitých věcí je zapotřebí zkoumat a analyzovat nejen technický stav a užitné vlastnosti dané nemovité věci, ale je také velmi důležité znát majetkoprávní vztahy k dané nemovité věci, neboť právě ty mohou mít rozhodující dopad na její hodnotu. Tyto majetkoprávní vztahy je možné dohledat na katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí je veřejná databáze obsahující údaje o nemovitostech v České republice, jedná se zejména o jejich soupis, popis a jejich polohové a geometrické zaměření. Součástí těchto údajů je také evidence vlastnických a jiných věcných práv, případně zákonem stanovených práv, které se k dané nemovité věci pojí. Aby bylo možné k dané nemovitosti přiřadit nového vlastníka, či změnu práv, tak je vždy potřeba právoplatné rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí (19 str. 11).

Jednotlivé pojmy pojící se s katastrem nemovitostí, případně postupy jednotlivých úkonů, či lhůty jsou stanoveny v Zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, který je platný od 1. 1. 2014. Dle tohoto zákona jsou v katastru nemovitostí zaznamenány údaje k následujícím nemovitým věcem:

- Pozemky v podobě parcel
- Budovy, kterým je přiděleno číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku, případně práva stavby
- Budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, za podmínky, že nejsou součástí pozemku ani práva stavby a jsou hlavní stavbou na daném pozemku, nesmí se tedy jednat o stavby drobné
- Jednotky vymezené dle občanského zákoníku a jednotky vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb.
- Práva stavby
- Nemovitosti, které stanoví jiný právní předpis (8)

Veškeré zápisy do katastru nemovitostí týkající se práv jsou prováděny vkladem, záznamem nebo poznámkou a jsou prováděny na základě písemností v listinné podobě, případně v elektronické podobě. Pokud má být do katastru nemovitostí zapsáno právo, které se týká pouze části pozemku evidovaného v katastru, pak je nutné dodat společně s listinou geometrický plán, který tuto část pozemku vymezuje (8).

Vklad

Vkladem se do katastru nemovitostí zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht, které vznikají na základě smluv o převodech vlastnictví nemovitosti, smlouvy o zástavním a podzástavním právu, věcná břemena, předkupní práva a další.

Aby bylo možné tyto změny provést, tak je potřeba projít řízením o povolení vkladu, které je započato katastrálním úřadem, jakmile je mu doručena žádost o vklad do katastru. Žádost musí obsahovat vyplněný formulář o navrhovateli a předmětu návrhu, tedy co má být

na katastru změněno a tato žádost musí být podložena smlouvou, dohodou nebo notářským zápisem, které by k této změně navrhovatele opravňovaly.

Jednotlivé došlé návrhy na vklad jsou zapisovány do rejstříku, dle práva přednosti. Během řízení o vkladu musí být nemovitost na katastru označena tzv. plombou, aby bylo patrné, že dochází ke změně majetkoprávních vztahů vztahujících se k této nemovitosti. Pokud je vklad schválen, dojde k zápisu do katastru nemovitostí. Příslušný katastrální úřad opatří smlouvu doložkou s číslem jednacím, datem zapsání do katastru a datem vzniku právních účinků (19 str. 12).

Záznam

V katastru nemovitostí jsou tímto pojmem označována práva k nemovitostem, která vznikají ze zákona, nebo na základě rozhodnutí státního orgánu, jedná se o taková práva, která jsou odvozená od práva vlastnického. Může se jednat o správu nemovitostí ve vlastnictví státu, právo hospodaření s majetkem státu, právo trvalého užívání, případně nájem či výpůjčka (18 str. 14).

Poznámka

Tímto zápise se do katastru nemovitostí vkládají významné informace, které se týkají evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávnění. Poznámku zapisuje katastrální úřad nejčastěji na základě rozhodnutí od soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně či insolvenčního správce. Může se jednat například o exekuční příkaz, usnesení o dražební vyhláše, zahájení pozemkových úprav a další (8).

Další pojmy z katastrálního zákona

Pozemková kniha

Jedná se o další možný zdroj informací, zejména při zjišťování stáří starších staveb. Jednotlivé pozemkové knihy se nacházejí na příslušných katastrálních úřadech a jsou zde k nahlédnutí (8). Jedná se o historické záznamy z dob, kdy ještě nebyla zavedena unifikovaná evidence nemovitostí a břemen na nich váznoucích (13 str. 76).

Geometrický plán

Geometrický plán je výsledkem zaměření, které provádějí soukromé specializované subjekty. Pro účely katastru nemovitostí se jedná o nezbytný technický podklad, který musí být součástí všech žádostí, podle kterých má být proveden zápis do katastru nemovitostí v případech, kdy je potřeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, případně pokud dochází ke změně práv pouze k části pozemku (13 str. 75).

1.2.5 Věcná břemena a služebnosti

Věcná břemena a služebnosti jsou určeny k tomu, aby ten, jež díky nim získá oprávnění, mohl využívat určitou část užitné hodnoty cizí věci. V důsledku to pro vlastníka nemovité věci zatížené věcným břemenem nebo služebností znamená, že je povinen něčeho se zdržet, něco dát, případně něco konat nebo něco strpět. Dle obsahu povinnosti, která připadá vlastníku zatížené nemovitosti, rozlišuje NOZ služebnosti a reálná břemena (19 str. 79).

Služebnosti

Pro služebnost je charakteristická pasivita vlastníka nemovitosti, který není povinen nic vykonávat, pouze je povinen se ve prospěch oprávněné osoby něčeho zdržet nebo něco trpět. Může se jednat například o povinnost umožnit oprávněné osobě průchod přes zatížený pozemek, průjezd automobilem do dvora, nebo o závazek maximální výše stavby, kdy se vlastník zaváže, že nebude svou stavbu již zvyšovat, tak aby nezpůsobovala zastínění sousedního pozemku.

NOZ vymezuje některé druhy služebností, pokud je potřeba zavedení jiné služebnosti, než která je vymezena zákoníkem, může se provést individuální úprava a vznikne nový druh služebnosti pro konkrétní potřebu (19 str. 79).

Dle NOZ se jedná například o:

- Služebnost inženýrské sítě
- Opora cizí stavby
- Uživací právo
- Poživací právo
- Právo na svod dešťové vody
- Služebnost bytu
- Právo pastvy
- Služebnost stezky, cesty a průhonu (6)

V praxi jsou rozlišovány služebnosti pozemkové a osobní, jejich rozdíl je následující:

- Pozemková služebnost – je právem majitele určitého pozemku k užívání v určité stanové míře cizího zatíženého pozemku. Znamená to tedy, že toto právo bude mít každý, kdo tento pozemek koupí, jeho prodejem ani smrtí vlastníka pozemku toto právo nezaniká.
- Osobní služebnost – je právo konkrétní osoby na užívání cizí věci v určité stanovené míře. Právo je omezeno pouze na konkrétní osobu a nejpozději s její smrtí toto právo zaniká (19 str. 80).

Reálná břemena

Na rozdíl od služebností zavazují vlastníka zatížené nemovitostí reálná břemena k tomu, aby ve prospěch oprávněné osoby něco aktivně vykonával, případně jí poskytoval nějaký užitek, například odevzdávání části úrody, která byla sklizena na daném pozemku. Reálná břemena lze zřídit pouze na konkrétní časový úsek nebo za podmínky, že se vlastník zatížené věci může z břemene vykoupit. Pokud dojde k nesplnění povinnosti plynoucí pro vlastníka z reálného břemena, pak má oprávněná osoba nárok na peněžitou náhradu, kterou je oprávněna vymáhat. Reálná břemena mohou být uplatňována pouze vůči věcem, které jsou evidovány ve veřejném seznamu (19 str. 79).

1.2.6 Změny staveb a jejich údržba

Jednotná klasifikace stavebních objektů definuje pojmy pro změny staveb, jedná se zejména o novostavbu, rekonstrukci, modernizaci, demolici atd. V následující kapitole budou jednotlivé pojmy vysvětleny, neboť v praxi často dochází k jejich záměně.

Novostavba – jedná se o nově vybudovaný stavební objekt, který má charakter nového základního prostředku, a který tvoří prostorově ucelenou, případně technicky samostatnou část stavby.

Rekonstrukce – tento pojem označuje obnovovací práce, jejichž cílem je uvedení objektu do původního stavu. Jsou to tedy konstrukční a technologické úpravy dosavadní stavby, které mají za následek změnu technických parametrů stavby, nejedná se však o její půdorysné či výškové rozšiřování (13 str. 8).

Modernizace – je to taková stavební úprava, které nevrací stavbu pouze do původního stavu, ale naopak nahrazuje původní části stavebního objektu modernějšími, tak aby byly odstraněny následky opotřebení a zlepšily se technické parametry stavby, její vybavenost, případně použitelnost.

Údržba stavební povahy – tento pojem vyjadřuje pravidelnou péči o stavební objekty, díky které je zpomalován průběh fyzického opotřebení a předchází se případným následkům tohoto opotřebení.

Stavební úprava – taková změna stavby, při které nedochází ke změně půdorysné ani výškové, je tedy zachována původní velikost stavby. Touto úpravou je i zateplení stavebního objektu i přesto, že zde dochází k nepatrnému půdorysnému zvětšení stavebního objektu (13 str. 9).

Přístavba – jedná se o změnu stavby, při které dochází ke zvětšení půdorysné plochy stavebního objektu bez toho, aby došlo ke změně výšky objektu.

Nástavba – při této změně stavby dochází k zvětšení původní výšky stavebního objektu bez toho, aby došlo ke změně půdorysné plochy objektu. Nástavbou nedochází k hlubším zásahům do původního stavebního objektu. Pokud dochází ke zvětšení stavebního objektu jak půdorysně, tak výškově, pak se tato změna nazývá současně přístavbou i nástavbou.

Demolice – tento pojem vyjadřuje odstranění celého stávající stavebního objektu (13 str. 9).

1.3 Cena a hodnota

Při oceňování nemovitostí se používá mnoho pojmů označujících různé hodnoty a ceny, v praxi však bývají tyto termíny zaměňovány, a proto je potřeba od sebe nejprve odlišit tyto dva pojmy (18 str. 15).

Cena

Jedná se o pojem, který je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku v penězích za dané zboží či službu. Cena může, ale nemusí odpovídat hodnotě věci, kterou ji přisuzují jiné osoby. Částka může být zveřejněna, ale není to povinností, zůstává však historickým faktem (13 str. 47).

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které je možné zakoupit. Hodnota bývá zpravidla

určena odhadem na základě ekonomické koncepce vyjadřující užitek či prospěch vlastníka zboží či služby k datu, k němuž byl odhad hodnoty proveden. Vzhledem k tomu, že existuje velké množství hodnot a každá z nich je vyjádřena jiným číslem, tak je velmi důležité přesně stanovit, jaká hodnota má být odhadem zjišťována (19 str. 13).

1.3.1 Druhy cen

Přehled nejčastěji používaných druhů cen, které je nutné rozlišovat při oceňování nemovitých věcí.

Cena zjištěná – administrativní

Jedná se o cenu stanovenou dle cenového předpisu, často bývá také nazývána cenou administrativní. Její výpočet se řídí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a dále podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., a jejích dalších novel. Vyhláška nespécifikuje případy, kdy je nutné tuto cenu použít, dříve byla důležitá zejména při stanovení daně dědické, případně daně z nabytí nemovitosti, ale obě tyto daně jsou již zrušeny (19 str. 13).

Cena pořizovací

Tato cena bývá též nazvána jako „historická“, neboť udává cenu, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení, bez ohledu na její aktuální opotřebení. Tato cena často vystupuje v účetní evidenci (18 str. 15).

Cena reprodukční

Cena reprodukční neboli reprodukční pořizovací cena, je cena, která udává, za kolik by bylo možné pořídit stejnou nebo porovnatelnou nemovitost v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Je to tedy cena, za kterou by bylo možné v době ocenění danou nemovitou věc znovu postavit. Lze vypočítat podrobně položkovým rozpočtem, případně pomocí agregovaných položek, ale nejčastější metodou jejího stanovení jsou technickohospodářské ukazatele (THU), které udávají jednotkové ceny za 1 m³ obestavěného prostoru, případně 1 m² zastavěné plochy (13 str. 51).

Cena obvyklá

Obvyklá cena udává cenu, která je stanovena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a dále je upravována Vyhláškou č. 488/2020 Sb., jedná se o takovou cenu, která je určena porovnáním sjednaných cen stejných, případně obdobných předmětů ocenění, které byly sjednávány v obvyklém obchodním styku v České republice ke dni ocenění (5). Při výpočtu obvyklé ceny se uvažují všechny okolnosti, které cenu ovlivňují, kromě mimořádných okolností trhu, vlivu zvláštní oblíbenosti či vlivu osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího. Tato cena se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji obdobných nemovitostí v daném čase v dané lokalitě (18 str. 16).

Cena mimořádná

Jedná se o cenu, do které se promítají všechny okolnosti, které na ni mají vliv, včetně všech mimořádných okolností, které mohou její výši výrazně ovlivnit. Může se jednat zejména o stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních kalamit, rodinné, osobní nebo majetkové vztahy apod (18 str. 16).

Výchozí cena

Výchozí cena představuje hodnotu nové nemovité věci bez odpočtu jejího opotřebením, jedná se tedy o cenu nákladovou na pořízení stavby. Od této ceny se pro účely výpočtu věcné hodnoty odečítá její opotřebením, tedy znehodnocení časem a užíváním. Znehodnocení stavby je ovlivněno zejména stářím stavby, její životností, případně technickým stavem stavby (13 str. 54).

Skutečná cena

Tato cena vyjadřuje, za jakou částku byly dané nemovité věci skutečně prodány. Lze ji zjistit na katastrálním úřadě nahlédnutím do kupní smlouvy, případně od realitní kanceláře, která prodej zajišťovala (19 str. 14).

Tržní cena

Jedná se o cenu, která je tvořena až při konkrétním prodeji nebo koupi dané nemovité věci, její výše se může od zjištěné hodnoty výrazně lišit a není možné ji přesně stanovit. V bankovním sektoru byl zaveden ještě další pojem a tím je tržní cena v tísní. Tržní cena v tísní je taková cena, za jakou je nemovitost zcela jistě rychle prodejná (19 str. 14).

1.3.2 Druhy hodnot

Přehled nejčastěji používaných druhů hodnot při oceňování nemovitých věcí.

Věcná hodnota

Věcná hodnota vyjadřuje reprodukční cenu, která je snížena o přiměřené opotřebením, které odpovídá průměrně opotřebené stavbě stejného stáří s podobnou intenzitou užívání. Jedná se tedy o reprodukční cenu sniženou o náklady potřebné na odstranění vážných závad (18 str. 16).

Výnosová hodnota

Výnosová hodnota vypovídá o tom, jaké lze očekávat výnosy z nemovité věci, určuje se převážně u nemovitých věcí, u kterých lze předpokládat pronájem jednotlivých prostor. Vypočítává se jako součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovité věci, od kterých je nutné odečíst výdaje spojené s provozem a údržbou dané nemovitosti (13 str. 51).

Tržní hodnota

Vyhláška č. 488/2020 Sb., která nabyla účinnosti 1.1.2021 upravuje definici tržní hodnoty následujícím způsobem. Tržní hodnota oceňované nemovité věci je odhadovaná částka, která je zpravidla vypočítávána na základě výběru z více způsobů oceňování. Nejčastěji se jedná o porovnávací, výnosový a nákladový způsob ocenění. Tyto jednotlivé způsoby ocenění jsou poté zohledněny ve výpočtu výsledné tržní hodnoty nemovité věci. Při určování tržní hodnoty nemovité věci jsou dále zohledňována také tržní rizika a předpokládaný vývoj na trhu s nemovitými věcmi v dané lokalitě (5).

Rozdíl mezi tržní hodnotou a tržní cenou

Hodnota reprezentuje návrh nebo názor, zatímco cena je realizovaný fakt. Jejichž výše se však může výrazně lišit, neplatí, že by se cena musela rovnat hodnotě. V procesu vyjednávání mají prodávající a kupující různé představy o hodně dané nemovité věci, ale ve

chvíli, kdy se strany domluví a nastane realizace obchodu, tak se z těchto hodnot stane konkrétní cena. Tržní hodnota tedy reprezentuje střední hodnotu předpokládaných tržních cen, zatímco tržní cena je dosažena v určitém čase, konkrétním kupcem za konkrétní nemovitou věc a její výše je zapsána v dohodě mezi prodávajícím a kupujícím. Aby ale mohlo dojít k dohodě mezi kupujícím a prodávajícím o konkrétní ceně, tak se předpokládá, že oběma stranám jsou známa relevantní fakta o dané nemovité věci (18 str. 17).

1.4 Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí

Pro účely oceňování nemovitých věcí je potřebné stanovit způsoby výpočtu výměr staveb a vymezit jednotlivé měřené prostory a plochy. V následujících odstavcích budou vysvětleny jednotlivé pojmy dle vyhlášky č. 457/2017 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku. Jednotlivé měření a výpočty se provádějí v metrech, metrech čtverečních nebo v metrech krychlových a vždy se zaokrouhlením na právě dvě desetinná místa (4).

1.4.1 Délky

Pro zjištění zastavěné plochy staveb je potřeba měřit délky v ortogonálním průmětu do vodorovné roviny. Délky se uvádějí v metrech a zaokrouhlují se na dvě desetinná místa. Pro správné určení délky je potřeba provádět kontrolní měření. Při kontrolním měření se považuje původní délka za správnou, pokud se neodlišuje od kontrolního měření o více než 1 % (2).

1.4.2 Zastavěná plocha stavby

Zastavěná plocha stavby (dále jen „ZP“) je dle oceňovací vyhlášky definována jako půdorysný průmět vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Do ZP se však nezapočítávají zateplení objektu a veškeré izolační přízdívky (2).

1.4.3 Podlahová plocha

Podlahová plocha (PP) je dle oceňovací vyhlášky stanovena jako plocha půdorysného řezu místností a prostorů, které jsou stavebně upravené k účelovému využití v dané nemovité věci, jednotlivé plochy jsou měřeny u horního líce podlahy v daném podlaží. Jedná se tedy o plochu tvořenou součtem vnitřních ploch jednotlivých místností, která se v každé místnosti měří od vnitřního líce zdiva včetně povrchových úprav, jako jsou omítky, či obklady (4). Při určování PP u poloodkrytých nebo zcela odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn vymezí ortogonální průmět čáry, která je vedena po obvodu vodorovných nosných konstrukcí podlahy, tak aby vytvořila rovinu řezu (18 str. 11).

Započitatelné plochy do celkové PP

Do celkové podlahové plochy bytových i nebytových prostor, případně domů se započítává i plocha zastavěná kuchyňskými linkami, vestavěnými skříněmi, včetně PP arkýřů a dále PP výklenků, ale pouze za předpokladu, že jsou alespoň 1,2 m široké a 0,3 m hluboké, nebo pokud jejich PP je větší než 0,36 m² a jejich výška je alespoň 2 m. Do celkové PP jsou započítávány také místnosti se zkoseným stropem, u kterých je světlá výška v nejnižším bodě menší než 2 m, dále PP komor umístěných mimo byt, sklepů a garáží v rodinném domě, ovšem PP pro všechny tyto typy místností je přenásobena koeficientem 0,8. Do celkové PP je také započtena půdorysná plocha vnitřního schodiště, pokud se

nachází v bytě, v nebytovém prostoru nebo v rodinném domě. Plocha okenních a dveřních ústupků se do PP nezapočítává vůbec (21 str. 9).

Dále mohou být do celkové PP započteny plochy prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem, nebytovým prostorem nebo v rodinném domě. Jedná se zejména o plochy teras, balkónů a pavlačí, ale musí být vynásobeny koeficientem 0,17, dále mohou být započítány nezasklené lodžie s koeficientem 0,20 a zasklené lodžie s koeficientem 0,70, dalším prostorem mohou být sklepní kóje nebo půdní prostory, ty jsou pak vynásobeny koeficientem 0,10 (4).

Pokud některá z místností, která tvoří příslušenství k bytu, je společná pro více bytových či nebytových prostor, pak se do celkové PP zapíše pouze taková část této místnosti, která odpovídá podílu plochy této místnosti ku počtu bytových či nebytových prostor, ke kterým tvoří tato místnost příslušenství (4).

1.4.4 Obestavěný prostor

Pro výpočet obestavěného prostoru (OP) mohou být použity dvě metodiky. Prvním způsobem výpočtu je postup podle ČSN 73 40 55, kde je stavba brána jako geometrické těleso, včetně jejích základů a střechy. Druhou metodou je postup dle oceňovacího předpisu, kdy je výpočet zjednodušen a nejsou uvažovány základy (19 str. 9).

Výpočet OP dle Oceňovací vyhlášky č. 457/2017 Sb.

Dle této metodiky je celkový OP stavby určen jako součet OP spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení, tato metodika neuvažuje OP základů (4).

$$O_p = O_s + O_v + O_t$$

O_p = celkový obestavěný prostor stavby

O_s = obestavěný prostor spodní stavby

O_v = obestavěný prostor vrchní stavby

O_t = obestavěný prostor zastřešení stavby

OP spodní stavby je vymezen po stranách vnějším pláštěm obvodového zdiva, bez přízdívek. Na dolní straně jej vymezuje spodní líc podlahy nejnižšího podzemního podlaží, pokud nelze změřit spodní líc podlahy, tak se připočítává k výšce prostoru + 10 cm. Na horní straně je tento prostor vymezen spodním lícem podlahy 1. nadzemního podlaží (18 str. 11).

OP vrchní stavby je po stranách ohraničen vnějšími plochami staveb, na dolní straně se počítá od spodního líce podlahy 1. nadzemního podlaží. Pokud je stavba umístěna nad terénem, pak je nutné připočítat i její podezdívku, pokud stavba není podsklepená, pak se připočítává + 10 cm. Horní hrana prostoru je vymezena jako horní líc podlahy půdy, případně jako vnější líc ploché střechy nebo horní líc dlažby terasy (19 str. 10).

OP zastřešení stavby včetně podkroví u střech šikmých a strmých se vypočítá vynásobením zastavěné plochy půdy či podkroví se součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a s polovinou výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Pokud by tvar střechy neodpovídal šikmým a strmým střechám, pak by jeho obestavěný prostor musel být vypočítán jako objem geometrického tělesa (19 str. 10).

Do OP se nezapočítávají balkony a přístřešky, které vyčnívají průměrně méně než 0,50 m přes líc zdi. Dále nejsou započítávány římsy, pilastry, půl-sloupy, vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m², atiky, komíny a ventilace. Od OP se neodečítají otvory a výklenky v obvodových zdech ani lodžie, případně vsunuté balkóny, či verandy (4).

1.5 Metody odhadu tržní hodnoty nemovitých věcí

Jak již bylo zmíněno v kapitole 1.3.2 Druhy hodnot, tak tržní hodnota je definována jako cena, za kterou by pozemky, budovy a jiné nemovité věci mohly být prodány na základě soukromoprávního aktu v daném čase a v dané lokalitě, za podmínek že je tato nemovitá věc vystavena veřejně na trhu. Při stanovení této hodnoty jsou zvažovány všechny okolnosti, které mohou mít na výslednou hodnotu vliv, avšak kromě mimořádných okolností trhu, či osobních poměrů prodávajícího a kupujícího (19 str. 16).

Tržní hodnota nemovité věci může být ovlivněna velkým množstvím faktorů. Mezi ty zásadní spadají například politicko-správní vlivy, jako jsou změny v územním plánování, změny ve stavebním řádu, nová daňová politika státu, regulace ze strany státu, ochrana veřejných zájmů a podobně. Dalším velmi důležitým aspektem jsou ekonomické vlivy, jako je například výše nezaměstnanosti v dané lokalitě, životní úroveň, kupní síla, a hlavně možné způsoby financování nemovitých věcí, výše úroků hypotečních úvěrů, případně výše inflace, tyto faktory mohou mít velmi významný vliv na cenu nemovitých věcí, neboť jejich změnou dochází ke zvyšování či snižování poptávky na trhu s nemovitými věcmi. Dalšími faktory jsou sociálně-demografické vlivy, například vývoj počtu obyvatel, standard bydlení, migrace, vzdělání a v neposlední řadě mají na hodnotu nemovité věci významný vliv i fyzikální faktory, mezi které se řadí poloha, okolní zástavba, doprava, občanská vybavenost, stáří stavby, její vybavenost atd. Ke všem těmto faktorům je velmi důležité při oceňování nemovité věci přihlížet, aby byla výsledná tržní hodnota skutečně objektivní (18 str. 19). Z těchto důvodů je potřeba provést důkladnou analýzu trhu s nemovitými věcmi před samotným tržním oceněním.

Odhad tržní hodnoty nemovité věci

Pro stanovení tržní hodnoty nemovité věci jsou nejčastěji aplikovány 3 základní přístupy, jedná se o nákladový, porovnávací a výnosový přístup, jejichž výsledkem jsou konkrétní hodnoty nemovité věci, kdy každá z nich má určitý vliv na výslednou tržní hodnotu. Tyto přístupy nelze chápat jako jednotlivé možné nástroje k odhadu hodnoty nemovité věci, ale jedná se o komplexní nástroj, kdy se jednotlivé metody vzájemně doplňují a každá z nich se zaměřuje na elementy, které výslednou tržní hodnotu ovlivňují. Tyto přístupy se vzájemně podporují a díky tomu, že jsou používány společně, tak je výsledná odhadnutá hodnota nemovité věci mnohem více vypovídající (19 str. 18).

Výsledná tržní hodnota je poté vypočtena jako vážený průměr získaných hodnot z jednotlivých provedených metod, kdy každá z nich má pro výslednou hodnotu jinou váhu dle konkrétní situace, jednotlivé váhy metod se liší například v závislosti na účelu odhadu nebo na typu nemovité věci (19 str. 18). Přehled jednotlivých metod a jejich principů zobrazuje obrázek č. 1.

Obrázek 1 - Role jednotlivých metod oceňování

čas :	minulost	současnost	budoucnost
přístup :	nákladový	porovnávací	výnosový
hodnota reprezentuje	náklady na pořízení nemovitosti v minulosti	aktuální prodejní ceny obdobných nemovitostí	očekávaný výnos z nemovitosti
výstup :	Věcná hodnota	Porovnávací hodnota	Výnosová hodnota
	TRŽNÍ HODNOTA		

Zdroj: (15)

Nákladový přístup

Tento přístup vychází z minulosti, kdy je hodnota nemovité věci vypočtena na základě vynaložených nákladů na pořízení pozemku a nákladů na zhodnocení tohoto pozemku, tedy na zřízení stavby v místě ocenění ve stavu, který odpovídá dni ocenění. Na základě tohoto přístupu se provádí tzv. nákladová metoda, jejíž výstupem je věcná hodnota nemovité věci, tato hodnota odráží technický stav nemovité věci ke dni ocenění (1 str. 292).

Porovnávací přístup

Dle porovnávacího přístupu se provádí porovnávací metoda ocenění nemovité věci, jejíž výsledkem je porovnávací hodnota. Tato metoda vychází ze současnosti, kdy odráží aktuální situaci na trhu. Výpočet porovnávací hodnoty se provádí na základě prodejních cen srovnatelných nemovitostí, které jsou korigovány v závislosti na odlišnostech mezi oceňovanou a posuzovanou nemovitou věcí. Tento přístup odráží skutečný stav trhu, ale pro jeho výpočet je potřeba data o prodejích podobných a srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě a musí být dodržena časová aktuálnost (19 str. 18).

Výnosový přístup

Pro tento přístup je zásadní prognóza budoucího užitku dané nemovité věci, kdy je její hodnota oceněna dle skutečně dosahovaného výnosu případně výnosu, který lze z této nemovité věci za daných podmínek obvykle získat. Tento přístup počítá se spolehlivostí a stabilitou budoucích výnosů. Na základě výnosového přístupu se zpracovává výnosová metoda, jejíž výsledkem je výnosová hodnota nemovité věci, která nepřihlíží k vynaloženým nákladům, ale pouze k budoucím výnosům (19 str. 17).

1.6 Nákladová metoda

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění je nákladová metoda jednou ze základních metod pro oceňování nemovitých věcí a je založena na přístupu oceňování na bázi nákladů. Tato metoda zachycuje technický pohled na nemovitou věc, neboť výsledná hodnota nemovité věci je vypočítávána na základě nákladů potřebných k pořízení oceňované stavby, tyto náklady jsou následně sníženy úměrně dle opotřebení stavby, dle dalších funkčních a technických nedostatků, případně ekonomických nedostatků (19 str. 45).

Výstupem výpočtu nákladové metody je tzv. věcná hodnota nemovité věci, která je složena z jednotlivých složek souvisejících s danou nemovitou věcí, nejčastěji se jedná o součet hodnoty pozemku, staveb postavených na daném pozemku a dalších zařízeních, případně zahradních úprav atd. Pro výpočet věcné hodnoty je potřeba nejprve odhadnout tržní hodnotu pozemku, tak jako kdyby byl nezastavěný a jeho hodnota by měla být odhadnuta na základě jeho nejlepšího a nejvyššího možného využití. Následně je potřeba stanovit hodnotu budovy, či budov na pozemku stojících, sníženou o opotřebení stavby a všechny její funkční a ekonomické nedostatky (16 str. 33).

Výsledná věcná hodnota nemovitosti je poté vypočítána jako součet odhadnuté hodnoty budov na pozemku stojících a hodnoty pozemku, případně ještě dalších zařízeních. Věcná hodnota nemovité věci reprezentuje výši nákladů, jakou by musel investor v současnosti investovat na znovuvybudování oceňované nemovitosti, tak aby byla ve stejném stavu jako je ke dni ocenění, včetně nákladů na nákup pozemku (19 str. 45).

Pro výpočet věcné hodnoty nemovité věci je možné použít následující algoritmus:

- 1) Popis oceňované nemovité věci (nález)
- 2) Výpočet obestavěného prostoru
- 3) Stanovení typu objektu
- 4) Výpočet reprodukční ceny
- 5) Určení životnosti
- 6) Výpočet opotřebení
- 7) Zohlednění funkčních nedostatků
- 8) Zohlednění ekonomických nedostatků (15)

Výpočet obestavěného prostoru lze provést dle postupu ČSN 73 40 55, případně dle oceňovací vyhlášky č. 457/2017 Sb. Obě tyto metody byly podrobněji přiblíženy a popsány v kapitole 1.4.4 Obestavěný prostor.

Výsledná věcná hodnota nemusí zcela odpovídat tržní hodnotě nemovitosti, neboť výpočet věcné hodnoty je založen na součtu nákladů potřebných ke znovuvybudování dané věci nemovité ve stavu ke dni ocenění, ale nezohledňuje vliv trhu na hodnotu nemovitosti, zejména sílu nabídky a poptávky. Pokud je nákladová metoda použita pro tržní ocenění nemovitosti, pak je důležité pečlivě zvážit, jak velký vliv na výslednou tržní hodnotu bude mít věcná hodnota v porovnání s ostatními použitými metodami, tak aby tržní hodnota nemovité věci skutečně odpovídala situaci na trhu v dané lokalitě a čase.

1.6.1 Reprodukční cena

Reprodukční cena neboli výchozí hodnota stavby je cena, za kterou by bylo možné v současných podmínkách a při použití současné technologie postavit shodnou stavbu. Jednotlivé náklady na pořízení shodné stavby jsou vypočteny pomocí stavebních nákladů potřebných na pořízení novostavby o obdobných funkčních a technických parametrech, bez odpočtu opotřebení (12 str. 60).

Metody stanovení předpokládaných nákladů

Dle podrobnosti použitých dat lze rozdělit stanovení předpokládaných nákladů na následující metody:

- Individuální cenová kalkulace – nejpřesnější, nejpodrobnější, ale i nejnáročnější metoda, její použití je možné pouze v případech, kdy je známo detailní provedení stavby. Pro její použití je nutná existence podrobné projektové dokumentace a hlavně faktu, že tato dokumentace souhlasí se skutečným provedením stavby.
- Podrobný položkový rozpočet – výpočet nákladů dle jednotlivých ceníkových položek, jejich popis a směrné ceny jsou stanoveny a pravidelně aktualizovány Ústavem racionalizace ve stavebnictví (ÚRS). Jedná se taktéž o velmi přesnou, ale i složitou metodu nacenění nákladů na pořízení stavby a taktéž je potřeba podrobná projektová dokumentace stavby, jako u metody předchozí. Pro tržní oceňování nemovitostí je tato metoda nadbytečně přesná a časově náročná, stejně tak jako předchozí metoda individuální cenové kalkulace.
- Metoda agregovaných položek – neboli stavebnicový způsob stanovení nákladů, kdy jsou používány agregované ceny jednotlivých konstrukčních částí a funkčních dílů. Není potřeba tak přesná projektová dokumentace a provedení této metody je snazší a rychlejší než u zmíněných předchozích metod, s tím se ale pojí i přesnost výsledku, která může být nižší.
- Globální způsob stanovení nákladů – tato metoda využívá rozpočtové ukazatele stavebních objektů, případně ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku (12 str. 150).

Náklady na pořízení stavby jsou určeny především zvoleným konstrukčním řešením, použitými materiály a technologiemi, proto je potřeba náklady odhadnuté pomocí cenových nebo rozpočtových ukazatelů upravit, tak aby odpovídaly konkrétní oceňované nemovitosti. Pomocí poměrových koeficientů lze zohlednit například rozdílnost v objemových parametrech. Zásadní pro tuto metodu je používání aktuálních cenových ukazatelů, pokud nejsou vydány aktuální cenové ukazatele, pak je potřeba přepočítat ukazatele z minulosti pomocí indexu, tak aby odpovídaly současné cenové úrovni (19 str. 46).

Podklady ke stanovení reprodukční ceny nemovitosti

- Vlastní databáze cen staveb a stavebních objektů
- Základní ceny za měrnou jednotku stanovené cenovým předpisem pro nákladové ocenění staveb, včetně úpravy koeficientů
- Software pro oceňování stavebních konstrukcí a prací, včetně agregovaných cen
- Cenové soustavy, které obsahují jednotkové a agregované ceny stavebních prací
 - ÚRS Praha, a.s.
 - RTS Brno, a.s.
 - Další soukromé společnosti
- Přepočet původní pořizovací ceny nemovitosti na současnou hodnotu pomocí indexů, použitelné pro nemovitosti postavené po roce 1990
- Porovnání
- Ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku seřazené do oborů dle Jednotné klasifikace stavebních objektů a stavebních prací výrobní povahy (JKSO) (19 str. 48)

1.6.2 Životnost staveb

Pro oceňování nemovitostí je důležitá znalost životnosti staveb. Životnost je definována jako schopnost objektu splňovat požadované funkce až do bodu, kdy je dosaženo

mezního stavu, za předpokladu že byly prováděny běžné údržby a opravy stavby. Na znehodnocení staveb nelze nahlížet pouze z technického hlediska, ale potřeba vzít v úvahu i hlediska ekonomická, morální a právní (16 str. 38).

Technická životnost

Jedná se o dobu od vzniku stavby až po její zchátrání a technický zánik za předpokladu, že během její životnosti budou prováděny běžné údržby a opravy. Zásadní vliv na technickou životnost stavby mají tzv. prvky dlouhodobé životnosti, tyto prvky se zpravidla během technické životnosti neobnovují, nebo pouze částečně opravují během generální oprav, mezi tyto prvky patří například základy, svislé nosné konstrukce, stropy, schodiště a krovy. Druhou skupinou jsou prvky krátkodobé životnosti, u nichž se předpokládá jejich výměna alespoň jedenkrát během doby trvání stavby, zde se jedná například o zařizovací předměty, rozvody, střešní krytina, omítky atd (16 str. 38).

Právní životnost

Právní životnost je definována jako doba od získání kolaudačního souhlasu k užívání stavby až po vydání povolení o odstranění stavby (22).

Ekonomická životnost

Tato životnost je definována jako doba od vzniku stavby až po okamžik, kdy stavba ztratí svoji ekonomickou užitečnost a smysluplnost. Pokud je na daném pozemku výhodnější postavit stavbu novou a současnou stavbu zlikvidovat, pak lze hovořit o ekonomickém zániku stavby, nebo například pokud náklady na údržbu a provoz stavby převyšují výnosy ze stavby plynoucí, pak se jedná taktéž o ekonomický zánik stavby (16 str. 38). Technická životnost stavby bývá obvykle delší než její ekonomická životnost.

Morální životnost

Morální životnost je charakterizována jako doba od vzniku stavby až do okamžiku jejího zastarání z pohledu uživatele stavby. Může se jednat o zastaralé dispoziční řešení stavby, zastaralý styl, stavba nedosahuje standardů dnešní doby, případné změny na trhu či rozvoji území (22).

1.6.3 Opotřebení staveb

Každá stavba časem stárne a používáním postupně degraduje, v důsledku toho dochází ke snížení kvality a ceny této stavby, což je vyjádřeno pomocí pojmu opotřebení stavby. Opotřebení se udává v procentech z hodnoty nové stavby, případně poměrnou hodnotou (16 str. 40).

„Základní pojmy v souvislosti s výpočtem opotřebení stavby:

- *opotřebení (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 (zbytková životnost, doba dalšího trvání stavby, předpokládaná zbytková životnost),*

- *životnost stavby (Z) – celková předpokládaná životnost stavby při běžné údržbě od jejich vzniku 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, svislé nosné konstrukce, stropy, schodiště, krovy),*
- *prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) – stavebně technické prvky, u kterých se předpokládá nejméně jedna výměna za dobu životnosti stavby.“ (19 str. 50)*

Pro jednotlivé metody výpočtu opotřebení staveb platí následující předpoklady:

Rovnice 1 - Předpoklady pro výpočet opotřebení stavby

$$A (\%) + TH (\%) = 100\% \\ Z = S+T$$

Zdroj: (19 str. 50)

Odhad výše opotřebení stavby lze provádět pomocí následujících metod:

- Globální způsob odhadu opotřebení
- Analytický způsob odhadu opotřebení
- Nákladový způsob odhadu opotřebení (16 str. 41)

Globální způsob odhadu opotřebení

Pro globální způsob odhadu opotřebení je charakteristické, že vychází z odhadu celkové životnosti stavby jako celku a počítá s určitým typem průběhu opotřebení po celou dobu životnosti stavby. Opotřebení stavby může mít lineární průběh, lineární průběh rozdělený podle intenzity do několika období nebo nelineární průběh, například podle kvadratické, logaritmické nebo kubické křivky. Globální způsob odhadu se dá používat zejména pro stavby, které mají všechny své části stejně staré, kde nebyla provedena žádná přístavba, vestavba či nástavba.

Mezi zástupce metod globálního výpočtu opotřebení spadají metody lineární, lineární se zbytkem, Kusýnova, Kusýn – Röttingerova, Rossova, Kvadratická nebo Semikvadratická metoda (19 str. 50).

Analytický způsob odhadu opotřebení

Analytická metoda odhadu opotřebení je založena na principu váženého průměru opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení. Tato metoda umožňuje uvažovat různé životnosti pro jednotlivé komponenty stavby, díky čemuž je vhodná zejména pro stavby, jejichž některé části prošly generální opravou, případně kde proběhla nástavba, přístavba či vestavba. Opotřebení stavby analytickým způsobem se vypočte jako součet dílčích znehodnocení jednotlivých prvků stavby, které jsou váženy procentuálními cenovými podíly na celku, nebo může být proveden vážený průměr s důrazem na dlouhodobou či krátkodobou životnost jednotlivých komponent stavby (16 str. 41).

$$A_i = \frac{S_i}{Z_i} * 100 * cp_i$$

$$A = \sum A_i$$

A_i = opotřebení i-tého dílu konstrukce nebo vybavení

S_i = staří i-tého dílu konstrukce nebo vybavení

Z_i = předpokládaná životnost i-tého dílu konstrukce nebo vybavení

cp_i = cenový podíl i-tého dílu nebo vybavení na celkové ceně stavby

A = celkové opotřebení stavby – vypočítané jakou součet všech dílčích opotřebení

Zdroj: (19 str. 52)

Nákladový způsob odhadu opotřebení

Tato metoda výpočtu opotřebení vychází z nákladů potřebných na odstranění všech vad a uvedení stavby do bezvadného stavu. Opotřebení se tedy vypočte jako suma všech nákladů potřebných na opravu znehodnocených komponent stavby, ty jsou pak odečteny od hodnoty stavby nové (16 str. 41).

1.6.4 Funkční a ekonomické nedostatky

Při tržním oceňování by nemělo být uvažováno znehodnocení stavby pouze z technického pohledu, ale je potřeba uvažovat ve výpočtech i se znehodnocením z ekonomických a morálních důvodů. Z tohoto důvodu je nutná znalost případných ekonomických a funkčních nedostatků, které se mohou s nemovitostí pojít (16 str. 41).

Ekonomické nedostatky

Ekonomické nedostatky jsou zapříčiněny působením vnějších vlivů na nemovitost, které ovlivňují její hodnotu. Mohou být také definovány jako poměr skutečně dosažených cen nemovitostí vůči jejich věcné hodnotě (15).

Funkční nedostatky

Při výpočtu věcné hodnoty zohledňují funkční nedostatky zejména případné morální opotřebení stavby, které je nutné do výpočtu promítnout. Mezi morální nedostatky patří nevhodná dispozice bytu, kdy se byt skládá z průchozích pokojů, nebo má příliš malé prostory pro kuchyň a zbytečně velké ložnice, dále se může jednat o absenci parkovacích stání, případně o sdílené záchody a koupelny v hotelech.

Výpočet hodnoty funkčních nedostatků vychází z rozdílu reprodukční ceny stavby bez funkčních nedostatků a reprodukční ceny stavby, která je oceňována (19 str. 55).

1.7 Porovnávací metoda

Tato metoda je dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování nemovitých věcí a je založena na porovnávacím přístupu, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo podobným srovnatelným předmětem a

cenou, za jakou byl tento předmět prodán. Výsledkem této metody je porovnávací hodnota, která se rovná ceně srovnatelné nemovitosti, která byla dosažena na volném trhu a při jejímž výpočtu byly zohledněny jednotlivé odlišnosti a vliv časového posunu (13 str. 327).

Základním principem tohoto přístupu je fakt, že hledaná tržní hodnota nemovité věci je v přímé relaci k cenám porovnatelných konkurenčních věcí nemovitých, ze kterých její výpočet vychází. Pro porovnávací metodu je zcela zásadní brát v úvahu, jak moc jsou si dané porovnávané věci nemovité podobné a jejich zásadní odlišnosti je potřeba promítnout do výsledného výpočtu porovnávací hodnoty.

Každá nemovitá věc je svým způsobem jedinečná, neboť neexistují nemovité věci, které by byly úplně identické, jako je to u sériově vyráběných produktů. Nemovitosti se mohou lišit svým umístěním, vybavením, technickým stavem, velikostí stavby a pozemku, vnitřním uspořádáním, opotřebením, kvalitou provedení, použitým materiálem na výstavbu a v mnohých dalších faktorech (13 str. 327).

Vzhledem k tomu, jak moc mohou být oceňované věci nemovité odlišné, tak je potřeba, aby byly splněny následující podmínky, bez kterých by výsledná porovnávací hodnota nebyla dostatečně objektivní, jedná se zejména o:

- Aktuálnost porovnávaných cen.
- Dostatečný počet realizovaných obchodů a zvolených porovnatelných nemovitých věcí.
- Porovnávané a oceňované věci nemovité musí být srovnatelné, ať už svým rozsahem, kvalitou či užitkem, technickým stavem a umístěním.
- Aby mohly být dané nemovitosti srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, tak je důležité vybrat takové, u kterých prodej probíhal za stejných podmínek, tedy v podobné oblasti, na přibližně stejném segmentu trhu a za standardních podmínek, kdy ani jedna ze stran neuzavírala obchod v tísní, případně za konkrétních osobních majetkoprávních vztahů, či díky významné citové vazbě na nemovitou věc (19 str. 21).

Pro přehlednost je důležité rozlišovat následující dva pojmy:

Nemovitá věc oceňovaná – jedná se o takovou nemovitost, jejíž hodnotu je potřeba zjistit, jsou známy pouze její parametry a cílem je určit její porovnávací hodnotu.

Nemovitá věc srovnávací/porovnávaná – je taková nemovitost, pro kterou známe nejen všechny potřebné parametry, ale i její prodejní cenu a tato nemovitost bude sloužit jako podklad pro výpočet hodnoty nemovitosti oceňované (13 str. 328).

1.7.1 Proces porovnávacího přístupu

Proces odhadu tržní hodnoty nemovité věci porovnávacím přístupem může být rozdělen do 3 hlavních fází, kterými jsou:

Přípravná fáze

Tato fáze spočívá ve sbírání dat, která by byla použitelná pro aplikaci porovnávací metody, jedná se zejména o prodejní, nabídkové a vydražené ceny nemovitých věcí, včetně všech důležitých informací, jako jsou podmínky, za kterých byl obchod realizován a informace týkající se dané věci nemovité, které mohou mít vliv na její cenu. Data mohou být

získávána vlastním sběrem, případně použitím externí databáze, přičemž je velmi důležité, aby byla vybrána pouze taková data, která se týkají nemovitostí, které jsou skutečně porovnatelné s nemovitostí oceňovanou (19 str. 22).

Porovnávací fáze

Ve fázi porovnávací dochází nejprve k výběru vzorků nemovitostí vhodných pro porovnání, následuje volba vhodného způsobu a jednotky porovnání, tedy zda budou nemovitosti porovnávány jako celky nebo prostřednictvím přepočtu na konkrétní jednotky, jako jsou Kč/m² zvoleného typu plochy, případně Kč/m³ obestavěného prostoru.

Ve chvíli, kdy jsou vybrány porovnatelné vzorky, tak je potřeba stanovit konkrétní cenotvorné odlišnosti, které budou zahrnuty ve výpočtu a následně provést aplikaci porovnávací metody. Zde mohou nastat dva různé typy postupu, a to je porovnání přímé, případně porovnání nepřímé. Pokud je prováděno přímé porovnání, tak je oceňovaná nemovitost porovnávána s každou z vybraných nemovitostí jednotlivě a přímo. Pro nepřímé porovnání platí, že oceňovaná nemovitost není porovnávána přímo s konkrétní porovnatelnou nemovitostí, ale pouze s jedním zástupným vzorem, který reprezentuje soubor vybraných porovnatelných nemovitostí, přičemž jsou v tomto souboru zprůměrovány a kumulovány jednotlivé vybrané typické vlastnosti porovnatelných nemovitostí (19 str. 22).

Závěrečná fáze

Na závěr je provedena analýza a vyhodnocení jednotlivých dílčích výsledků, včetně výsledné indikace porovnávací hodnoty.

1.7.2 Podklady pro cenové porovnání

Pro účely porovnávací metody je nezbytné získání dat o porovnatelných nemovitostech, u kterých známe nejen jejich prodejní cenu, ale i přesnou polohu, způsob a možnosti využití, velikost, dispozice, podmínky transakce, technický stav a případně i další nerealitní komponenty, které mají na její prodejní cenu vliv. Taková data mohou být získávána přímo od účastníků konkrétního obchodu, případně zprostředkovaně od dalších účastníků trhu, jakými mohou být například nabízející, poptávající, realitní kanceláře, realitní periodika či různé webové stránky realitních serverů a další. Dalším zdrojem těchto dat jsou specializované instituce a agentury, které se přímo zaměřují na sběr dat o obchodech s nemovitostmi, jejichž služby jsou většinou zpoplatněny. Velmi důležitým zdrojem informací jsou katastrální úřady, neboť evidují vlastnická práva k nemovitostem a zároveň archivují kupní smlouvy nemovitostí, u kterých je možné na vyžádání pořídit jejich kopii (19 str. 22).

Na základě sbíraných dat je vhodné si jako odhadce či znalec tvořit vlastní databázi dat prodejních cen a výše nájemného. Tuto databázi je však nutné neustále doplňovat a udržovat v ní pouze aktuální informace, tak aby nedocházelo ke zkreslení vlivem časových změn cen nemovitostí (13 str. 340).

Při čerpání dat z realitní inzerce lze získat mnoho objektivních podkladů pro cenové porovnání, ale je zde velmi důležité uvědomění, že se jedná o ceny jednostranně určené stranou prodávající a nemusí se jednat o konečnou cenu, proto je zcela zásadní při porovnávání uvádět zdroj ceny a dle tohoto zdroje upravit výši prodejní ceny, tak aby se co

nejvíce blížila skutečné situaci na trhu. Platí zde pravidlo, že hodnota oceňované nemovitosti by neměla být vyšší, než je cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji (13 str. 338).

1.7.3 Výběr porovnatelných nemovitých věcí

Pro aplikaci přímé porovnávací metody je zapotřebí vybrat alespoň 3, lépe však 5 porovnatelných nemovitostí. Pro porovnání nemovitostí je vhodné vybírat i takové nemovitosti, které mají horší i lepší kvalitu než oceňovaná nemovitost, neměly by být tedy všechny vzorky pouze lepší, případně pouze horší než oceňovaná nemovitost. Při výběru nemovitostí k porovnání je nutné vybírat pouze takové nemovitosti, které jsou porovnatelné v následujících kritériích: (19 str. 23)

- **Velikost sídla, významnost polohy** – poloha je velmi důležitým faktorem, pro porovnání je proto nejlepší vybírat z nemovitostí v blízkém okolí oceňované nemovitosti, pokud se v dané obci však žádná porovnatelná nemovitost nenachází, pak je nutné vyhledat porovnatelnou nemovitost v jiné obci či lokalitě, která je svou významností a polohou porovnatelná s původní lokalitou oceňované nemovitosti. Nemovitost se může nacházet například na samotě, ve vesnici, na předměstí, ve městě, v turistické oblasti a tyto odlišnosti je třeba do výsledné hodnoty promítnout.
- **Účel nemovitosti** – dalším důležitým prvkem je také účel nemovitosti, zdali se jedná o nemovitost určenou k bydlení, administrativě, výrobě, rekreaci nebo k jiným účelům.
- **Velikost a rozsah** – porovnávají by měly být pouze takové nemovitosti, které jsou si svým rozsahem a velikostí podobné, ať už se jedná o výměru podlahové plochy, či o počty bytových jednotek, nebytových prostor nebo prostor pro podnikání
- **Kvalita** – nemovitosti by měly být provedeny v podobně kvalitě, podobným způsobem provedení
- **Využitelnost** – jakým způsobem je možné danou nemovitost využívat, zdali je kompletně pronajatá nebo zcela naopak volná, jaké jsou další možnosti její využití a rozvoje
- **Hodnota** – měly by být porovnávány nemovitosti o podobné hodnotě, není vhodné porovnávat vůči sobě nemovitosti, kdy jedna má hodnotu 1 mil. Kč a druhá 10 mil. Kč, je tedy nutné vybírat nemovitosti které si odpovídají i svou hodnotou, aby bylo porovnání skutečně objektivní (19 str. 23).

Pro účely porovnávací metody je velmi důležité vybírat co nejaktuálnější vzorky, které se neliší v podmínkách transakce, nejlépe však takové, u kterých je možné si tyto informace skutečně ověřit. Zcela zásadním faktorem je vyvarovat se takovým nemovitostem, u kterých probíhal prodej za mimořádných podmínek, neboť mohly být prodány za zcela jinou cenu než takovou, která by odpovídala jejich skutečné hodnotě. Jedná se zejména o následující situace, které mají na prodejní cenu vliv:

- Prodej nemovitosti mezi příbuznými, případně blízkými osobami, kdy může docházet k prodeji za výrazně nižší cenu, než která by odpovídala skutečné tržní ceně
- Prodeje mezi spřízněnými právníckými osobami
- Uzavření obchodu v tísni, kdy strana prodávající nutně potřebovala prodat nemovitost co nejrychleji

- Uzavření obchodu za přítomnosti speciální citové vazby kupujícího, zde se jedná například o koupi sousedního pozemku, případně konkrétní vysněné nemovitosti, kdy má kupující silnou citovou vazbu k této nemovitosti a je ochoten zaplatit výrazně vyšší cenu, než která by odpovídala skutečné tržní hodnotě (13 str. 338)

1.7.4 Parametry korekce ceny vzorku

Žádná nemovitost není zcela identická s jinou nemovitostí a proto vznikají tzv. cenotvorné odlišnosti mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostí k porovnání. Cenotvorné odlišnosti jsou způsobeny odlišnými podmínkami transakcí nebo odlišnými cenotvornými vlastnostmi nemovitostí. Na základě těchto odlišností je nutné vhodně upravit ceny porovnatelných nemovitostí, tak aby se do jejich cen promítly rozdíly, kterými se porovnatelná nemovitost liší od nemovitosti oceňované. K přizpůsobování cen porovnatelných nemovitostí dochází pomocí aplikace korekčních činitelů, které musí být podloženy relevantními dokumenty a stanoveny přesným výpočtem, neboť jejich aplikací může dojít k výrazné změně výsledné porovnávací hodnoty.

Korekce ceny vzorku může být realizována ve formě:

- Procentuálních odpočtů a přípočtů
- Pomocí koeficientů (násobení a dělení)
- Srážkami a přirážkami absolutních částek

Pro korekci ceny pomocí korekčních činitelů platí následující pravidla, uvedená v tabulce č. 1.

Tabulka 1 - Pravidla korekce cen

oceňovaná nemovitost shodná se vzorkem	⇒	PH = CV
oceňovaná nemovitost horší než vzorek	⇒	PH < CV
oceňovaná nemovitost lepší než vzorek	⇒	PH > CV
<i>PH = porovnávací hodnota oceňované nemovitosti CV = známá cena vzorku</i>		

Zdroj: (19 str. 25)

Principem porovnávací metody je úprava ceny vzorku tak, aby odpovídala hodnotě oceňované nemovitosti. Pokud je tedy známo, že porovnávaný vzorek je o nějakou část lepší než oceňovaná nemovitost, pak je nutné tuto část od ceny vzorku odečíst, případně vynásobit koeficientem menším než 1. Pokud je naopak porovnávaný vzorek horší než oceňovaná nemovitost, pak je potřeba ke známé ceně vzorku přičíst patřičnou část o jakou je horší, případně vynásobit jeho cenu koeficientem větším než 1 (19 str. 25). Přehled pravidel pro úpravu ceny vzorku se nachází v tabulce č. 2

Tabulka 2 - Úprava ceny vzorku

Hodnocení cenotvorné odlišnosti	základ	X %	X (koeficient)	Absolutní forma v penězích
Vzorek je horší o X	CV	CV + x %	CV * (1 + x)	Přirážka k CV
Vzorek je lepší o X	CV	CV - x %	CV * (1 - x)	Srážka z CV

Zdroj: (19 str. 25)

Vždy je potřeba přihlížet k základním cenotvorným odlišnostem, mezi které je možné zařadit zejména následující:

Odlišnosti ve vlastnických právech

- Smluvně upravená výše nájemného – neodpovídající efektivitě dosažitelné na obvyklém nájemném
- Věcná břemena a služebnosti– může se jednat o právo cesty, chůze, doživotního užívání apod.
- Památková ochrana

Odlišnosti ve finančních podmínkách transakce

- Platba provize realitní kanceláři
- Platby požadované předem
- Platby prováděné dodatečně
- Poplatky (23)

Odlišnosti v obchodních podmínkách prodeje

- Obchod mezi spřízněnými subjekty
- Podmínky značně nevýhodné pro jednu ze stran – nátlak, omezený čas, nedostatečná konkurence
- Emotivní vliv – citová vazba k dané nemovitosti
- Cílené dokoupení části za účelem tvorby celku
- Obchodování s podílem na nemovitosti – cena podílu neklesá přímo úměrně s velikostí podílu, čím menší podíl, tím jeho cena klesá rychleji a výrazněji, než by skutečně odpovídalo dané části nemovitosti
- Nabídková cena – ne skutečně sjednaná cena mezi prodávajícím a kupujícím, ta bývá zpravidla nižší zhruba o 5–10 %
- Atypické chování účastníků (19 str. 26)

Odlišnosti v tržních podmínkách transakce

Zde se jedná o takové podmínky transakce, které se váží k časovému úseku mezi prodejem vzorku a časem, kdy je tento vzorek použitý pro porovnávací metodu.

- Výše inflace

- Změna úrokových sazeb
- Změna daňových zákonů
- Změna nabídky a poptávky
- Hospodářský cyklus

Odlišnosti v daňových podmínkách transakce

- Rozdíl mezi cenou bez DPH a včetně DPH
- Zrušení daně z nabytí nemovitosti

Odlišnosti v poloze nemovitosti

- Velikost obce – počet obyvatel a její rozloha
- Význam obce – kultura, sport, přírodní zdroje, bydlení, sídlo dominantního výrobce apod.
- Umístění nemovitosti v rámci obce – princip cenové gradace – ceny nemovitostí rostou směrem k epicentru výhody, tedy obvykle směrem k centru města
- Dopravní a parkovací dostupnost v dané lokalitě
- Ostatní vlivy umístění nemovitosti (23)

Odlišnosti v technických charakteristikách

- Odlišnost v kvantitě – měřitelné
 - Výměra pozemku
 - Celková podlahová plocha stavby
 - Celková zastavěná plocha
 - Pronajímatelná plocha
 - Obestavěný prostor stavby
 - Obytná plocha
- Odlišnosti v technické kvalitě
 - Druh konstrukce
 - Stavební materiály
 - Dispoziční řešení
 - Vnitřní vybavení
 - Příslušenství
 - Architektura
- Odlišnosti ve stáří staveb

Odlišnosti v ekonomických charakteristikách

- Velikost pronajímatelných ploch
- Kvalita pronajímatelných ploch
- Nájemní podmínky a skladba nájemníků
- Provozní náklady
- Náklady na opravy a rekonstrukce (19 str. 31)

Všechny tyto odlišnosti je potřeba brát v úvahu a podle jejich velikosti upravit cenu porovnatelného vzorku, tak aby byl skutečně odpovídající oceňované nemovitosti. Zároveň

je však velmi důležité kontrolovat, aby některá z odlišností nebyla zahrnuta duplicitně, tedy ve dvou korekčních činitelích, které by se odkazovali na stejnou hodnotu.

1.7.5 Analýza porovnávací hodnoty

Během procesu hledání výsledné porovnávací hodnoty vznikají jednotlivé dílčí výsledky, neboť jsou jednotlivé vzory porovnatelných nemovitostí upravovány, tak aby odpovídaly oceňované nemovitosti a pro každou z těchto porovnávaných nemovitostí vycházejí odlišné výsledky. Cílem porovnávací metody je sjednocení těchto dílčích výsledků do jediného čísla, které by odráželo skutečnou porovnávací hodnotu oceňované nemovitosti. Pro sjednocení výsledků existují tři odlišné způsoby:

- Jednou z možností je přiklonění se k výsledku, který nejlépe odpovídá oceňované nemovitosti a prohlásit tuto hodnotu jako výslednou porovnávací hodnotu
- Další možností je výpočet střední hodnoty, případně aritmetického průměru, váženého průměru, mediánu nebo modusu a tento výsledek označit jako výslednou porovnávací hodnotu
- Poslední používanou možností je vyjádření výsledné porovnávací hodnoty pomocí intervalu, který je vymezený dílčími výsledky (18 str. 41)

1.8 Výnosová metoda

Tato metoda oceňování nemovitých věcí je založena čistě na ekonomickém a podnikatelském pohledu na vlastnictví věci nemovité a výše její hodnoty se počítá podle užítku, který z vlastnictví dané nemovitosti plyne. Výnosová metoda je založena na předpokladu, že čím vyšší a kvalitnější prospěch z nemovitosti plyne, tím vyšší bude mít taková nemovitost hodnotu. Pro účely této metody je kvantitativním parametrem velikost prospěchu, která je vyjádřena v peněžních jednotkách, kvalitativním parametrem je pak například délka trvání takové prospěchu, jeho stabilita, případně pravidelnost (24 str. 4).

Výpočet výnosové hodnoty nemovité věci se provádí na základě součtu všech čistých budoucích předpokládaných výnosů z pronájmu této nemovitosti, které musejí být kapitalizovány na současnou hodnotu, tak aby byla do výpočtu zahrnuta časová hodnota peněz a relativní riziko investice, které se pojí s nákupem a vlastnictvím oceňované nemovité věci. Výnosová metoda je závislá na situaci na trhu a jeho potřebách, pro její výpočet je tedy podstatná znalost nabídky a poptávky pronájmu konkrétních typů prostor v dané lokalitě a čase (19 str. 33).

Výnosovou hodnotu nemovité věci je možné zjednodušeně interpretovat jako velikost kapitálu, který je potřeba investovat při dané úrokové míře, tak aby v budoucnu umožňoval vyplacení takových částek, které by se rovnaly výnosům plynoucím z nákupu oceňované nemovité věci (12 str. 288).

1.8.1 Druhy výnosů z nemovitostí

Pro potřeby výpočtu výnosové hodnoty je stěžejní znalost výnosů plynoucích z nemovitosti, jedná se o rozdíl mezi všemi předpokládanými příjmy, resp. výnosy a všemi předpokládanými výdaji, resp. náklady, které se pojí s provozem a vlastnictvím oceňované nemovitosti po určité období, nejčastěji se vyjadřují výnosy z nemovitosti za období jednoho roku. Pro další výpočty mohou být výnosy z nemovitosti vyjádřeny třemi způsoby, může se

jednat o jedno číslo, které reprezentuje výnos z nemovitosti a které je následně přímo kapitalizováno, nebo se může jednat o časovou řadu výnosů pro zvolené časové období, v takovém případě pak dochází k diskontování jednotlivých výnosů a třetí možností je řada výnosů, které se systematicky mění v čase, tedy taková řada výnosů, která má rostoucí či klesající trend (19 str. 33).

Pro výpočet výnosové hodnoty rozeznáváme následující typy výnosů:

- Potencionální hrubý výnos (PHV)
- Efektivní hrubý výnos (EHV)
- Čistý provozní výnos (V)
- Čistý provozní výnos po odpočtu splátek (V_m)

Obrázek č. 2 zobrazuje vztahy mezi jednotlivými druhy výnosů, které jsou následně podrobněji představeny v této kapitole.

Obrázek 2 - Vztah mezi jednotlivými výnosy

potenciální hrubý výnos (PHV)
- výpadek nájemného a ztráty (r_{VN})
= efektivní hrubý výnos (EHV)
- provozní náklady (PN)
= čistý provozní výnos (V)
- splátky půjčky (R_S)
= čistý provozní výnos po odpočtu splátek (V_M)

Zdroj: (15)

Potencionální hrubý výnos (PHV)

Jedná se o celkový výnos z nemovitosti za předpokladu jejího 100% využití, tedy za předpokladu, že budou všechny pronajímatelné prostory po celou dobu pronajaty, bez odpočtu provozních nákladů. Potencionální hrubý výnos se uvádí nejčastěji za období 1 roku.

Tento výnos tvoří platby nájemného, které jsou určeny na základě existujících smluvních vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem, v takovém případě se jedná o smluvní nájemné, pokud však dané prostory nejsou aktuálně pronajaty nebo jsou využívány vlastníkem nemovitosti, pak se výnos určí pomocí výpočtu tržního nájemného.

Tržní nájemné je takové nájemné, které je možné dosahovat za obdobné prostory v dané lokalitě a čase, při působení nabídky a poptávky. Smluvní nájemné je odvozeno z platné nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem, jehož výše může, ale nemusí odpovídat výši tržního nájemného. Smluvní nájemné je nutné použít pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti v případě, že změna vlastníka nemovitosti neumožňuje novému vlastníkovvi zvýšení nájemného na nájemné tržní, pokud je nájemné smluvně fixováno, pak je potřeba po celou dobu fixace uvažovat výši smluvního nájemného (15 str. 4).

Efektivní hrubý výnos (EHV)

Efektivní hrubý výnos je vyjádřen jako potenciaální hrubý výnos, který je snížen o předpokládaný výpadek plateb nájemného, který může být způsoben neobsazeností prostor z důvodu výměny nájemníků, hledání nového nájemníka či případných úprav prostor, dále se může jednat o výpadky příjmů z důvodů platební neschopnosti nájemníků, či nemožnost pronájmu prostor z důvodu dlouhodobé poruchy či kvůli poškozením způsobeným živelními katastrofami.

Výpočet efektivního hrubého výnosu se provádí srážkou z potenciaálního hrubého výnosu, pro rizika, která nejsme schopni předpovídat, se nejčastěji používá procentuální srážka, která je odhadnuta na základě dat a zkušeností z minulosti. Pokud se jedná o rizika výpadku plateb nájemného, která je možné předpovídat, pak lze srážku na základě analýzy délky nájemních smluv konkretizovat (19 str. 35).

Čistý provozní výnos (V)

Čistý provozní výnos je definován jako rozdíl efektivního hrubého výnosu a celkových provozních nákladů za dané období, obvykle za období 1 roku. Po odečtení celkových provozních nákladů vzniká tzv. očekávaný čistý výnos z nemovitosti neboli čistý provozní zisk.

Celkové provozní náklady pro potřeby oceňování nemovitostí jsou definovány jako náklady nutné na provoz nemovitosti, tak aby bylo zajištěno dosažení a udržení efektivního hrubého výnosu. Výši celkových provozních nákladů je možné zjistit z účetní evidence z uplynulých let, případně určit jejich výši odhadem (19 str. 35).

Náklady spojené s provozem nemovitostí lze rozdělit na fixní, variabilní a obnovovací. Fixní náklady je nutno vynakládat bez ohledu na obsazení a intenzitu užívání nemovitosti, jedná se například o daň z nemovitosti, pojištění stavby, pojištění odpovědnosti za škodu vzniklé z titulu vlastnictví nemovitosti, případně nájemné za pozemek, na kterém stavba stojí, pokud není majetkem stejného vlastníka. Variabilní náklady jsou takové náklady, jejichž výše se mění v závislosti na intenzitě a rozsahu využívání nemovitosti, nejčastěji se jedná o náklady spojené s dodávkou medií, jako je voda, plyn, elektřina, kanalizace či telekomunikace, dále se jedná o náklady na odvoz a likvidaci odpadů, provoz technických zařízení v budově, náklady na údržbu, úklid a správu nemovitosti. Dalším typem nákladů jsou náklady obnovovací, které vznikají průběžnou výměnou prvků s krátkodobou životností, může se jednat například o výměnu zařizovacích předmětů, vnitřní a vnější povrchové úpravy či výměnu střešní krytiny (15).

Čistý provozní výnos po odpočtu splátek (V_m)

Čistý provozní výnos po odpočtu splátek se používá pro ocenění zadlužených nemovitostí. Od čistého provozního výnosu jsou odečítány roční splátky úvěru, které se skládají ze splátky jistiny a úroků z úvěru (19 str. 37).

1.8.2 Transformace výnosů na současnou hodnotu

V předchozí kapitole byl popsán postup, jak konkretizovat budoucí prospěch z nemovitosti vyjádřený ve formě výnosů v penězích, jedná se však o výnosy, které budou plynout v budoucnosti, proto je nezbytné tyto peněžní toky transformovat na současnou

hodnotu, tak aby výsledná výnosová hodnota byla indikátorem aktuální hodnoty nemovitosti. Pro převedení výnosů na současnou hodnotu mohou být použity dva základní způsoby diskontování a kapitalizování (24 str. 4).

Kapitalizování

Metoda kapitalizování se používá pro případy, kdy je znám pouze jediný reprezentativní typický roční čistý provozní výnos v roce následujícím po datu ocenění. Při použití metody kapitalizování se používá míra kapitalizace, která vyjadřuje poměr typického výnosu k hodnotě v odpovídajícím segmentu trhu. Míra kapitalizace je ovlivněna výnosností a návratností investice.

Kapitalizaci lze rozdělit na kapitalizaci přímou a výnosovou. Přímá kapitalizace používá míru kapitalizace, která je pojata kompaktně, tedy bez rozlišení složky na výnosnost a návratnost. Naopak pro výnosovou kapitalizaci je typické, že míra kapitalizace je složené ze dvou složek, a to míra výnosnosti a složka návratnosti, která je závislá na odhadnuté změně hodnoty nemovitosti či změně hodnoty výnosů v budoucnu (24 str. 7).

Přímé kapitalizování

Předpokladem je rovnováha mezi ročním výnosem a hledanou výnosovou hodnotou nemovitosti na daném segmentu trhu.

Rovnice 3 - Vztah pro přímé kapitalizování

$$VH = V * k$$

VH = výnosová hodnota nemovitosti

V = odhadnutý roční výnos

k = koeficient vyjadřující ustálený poměr mezi výnosem a hodnotou nemovitosti

Zdroj: (15)

Výše koeficientu „k“ vychází z porovnání prodejních cen porovnatelných nemovitostí a jejich dosahovaných hrubých výnosů. Koeficient k je vždy nutné počítat pro konkrétní typ výnosu u všech porovnávaných nemovitostí, tedy vždy počítat pro všechny nemovitosti s hrubým potencionálním výnosem nebo s hrubým efektivním výnosem, nelze tyto typy výnosů zaměňovat (19 str. 40).

Výnosové kapitalizování

Pro výpočet výnosové hodnoty metodou výnosové kapitalizace se využívá míra kapitalizace, kterou je možné zjistit z příslušného právního předpisu, případně porovnáním s obdobnými nemovitostmi v dané lokalitě a čase, či použít stavebnicový způsob k určení výše míra kapitalizace.

$$VH = \frac{V}{i_v}$$

VH = výnosová hodnota nemovitosti

V = reprezentativní výnos z nemovitosti

i_v = míra výnosnosti (rovna míře kapitalizace)

Zdroj: (19 str. 42)

Tento vztah platí pouze v případě, kdy se předpokládá tzv. věčná renta, tedy že výnosy z nemovitosti budou plynout po neomezeně dlouhou dobu a kdykoliv bude tato renta přerušena, tak bude možné tuto nemovitost prodat bez relativní ztráty hodnoty. Pokud se hodnota nemovitosti v čase mění, je potřeba použít jiný vztah dle trendu změny hodnoty, zdali bude mít rostoucí či klesající trend (19 str. 42).

Diskontování

Diskontování se používá v případě, kdy existuje řada jednotlivých budoucích většinou ročních čistých provozních výnosů, jejichž výše může být proměnlivá. Při diskontování jsou jednotlivé roční výnosy odúročeny na své současné hodnoty a potom sečteny, přičemž jejich součet je považován za výslednou výnosovou hodnotu, tato metoda je označována taktéž jako metoda diskontovaného cash-flow (DCF). Pro odúročení se používá diskontní míra, která měří výnosnost investice, diskontní míra nepočítá s návratností investice, ta je vyjádřena jako velikost reverzního výnosu na konci zvoleného investičního cyklu, který v sobě zahrnuje výnosy spojené s prodejem oceňované nemovitosti (24 str. 7).

$$VH = \sum_{t=1}^n V_t * \frac{1}{(1 + i_d)^t}$$

VH = výnosová hodnota nemovitosti

V_t = výnos v roce t

i_d = roční diskontní míra

n = počet uvažovaných roků investice od 1 do t

$\frac{1}{(1+i_d)^t}$ = odúročitel neboli diskontní faktor pro konkrétní rok

Zdroj: (19 str. 38)

1.8.3 Výnosová a kapitalizační míra

Obě tyto míry slouží k výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti, jejich význam a výpočet je však odlišný.

Kapitalizační míra

Kapitalizační míra (cap rate) vyjadřuje poměr mezi jediným očekávaným ročním výnosem a současnou hodnotou nemovitosti. V případě přímé kapitalizace se jedná se o kompaktní číslo, které v sobě zahrnuje složku výnosnosti a návratnosti v blíže nedefinovaném poměru a odráží aktuální situaci na trhu. Naopak pro metodu výnosové kapitalizace se míra kapitalizace skládá ze součtu, či rozdílu dvou složek, kterými jsou výnosnost a návratnost investice (19 str. 42).

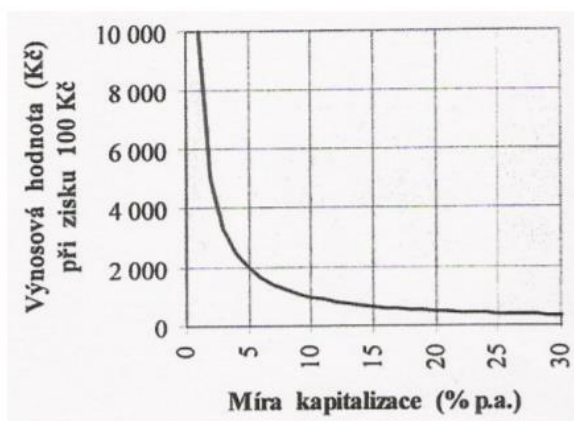
Míra kapitalizace se používá k odhadu potencionální návratnosti investice do nemovitosti pro investora. Jedná se o rychlý ukazatel pro porovnání investic do podobných nemovitostí, neměl by se však používat pouze jako jediný ukazatel efektivnosti investice, neboť v sobě nezahrnuje další aspekty investic jako jsou zdroje financování investice, tedy využití pákové efektu, či časovou hodnotu peněz (25).

Míra kapitalizace = čistý roční provozní výnos/aktuální tržní hodnota nemovitosti

Existuje celá řada kapitalizační měr, jedná se zejména o celkovou kapitalizační míru, míru kapitalizace pozemku, míru kapitalizace stavby či míru kapitalizace vlastního podílu na nemovitosti.

Míru kapitalizace pro jednotlivé typy nemovitých věcí je možné dohledat ve vyhlášce č. 448/2020 Sb., v platném znění v příloze vyhlášky č. 22 (5). Pro tržní oceňování nemovitých věcí by však tato hodnota měla být upravena dle konkrétní nemovitosti a lokality, neboť hodnota ve vyhlášce reprezentuje průměrnou hodnotu pro celou Českou republiku, čímž by došlo ke zkreslení výsledné výnosové hodnoty.

Obrázek 3 - Závislost výnosové hodnoty na použité míře kapitalizace



Zdroj: (12 str. 314)

Obrázek č. 3 ukazuje závislost výnosové hodnoty na použité míře kapitalizace, je zřejmé, že výsledná výnosová hodnota nemovitosti je velmi citlivá na použitou míru kapitalizace, proto je její správné určení klíčovým faktorem k výpočtu relevantní výnosové hodnoty nemovitosti (12 str. 313).

Výnosová míra

Výnosovou míru lze na rozdíl od kapitalizační míry aplikovat na celou řadu očekávaných budoucích výnosů, tedy pro výpočty, kdy je znám více než jediný roční

výnos. Výnosová míra je ukazatelem přímých výnosů z vloženého kapitálu do nemovitosti, případně pro vyhodnocení jiných alternativních investic.

Mezi výnosové typy měr patří také úroková míra, která se používá pro určení výnosů z jiných forem investic, jako jsou cenné papíry, pojištění, úvěry nebo výnosy z vkladů. Dále sem spadá taktéž diskontní míra, která se používá pro převedení budoucích výnosů na jejich současnou hodnotu, tak aby mohla být dopočítána výnosová hodnota nemovitosti (19 str. 42).

Míra výnosnosti se může rovnat míře kapitalizace, a to v případě, kdy se hodnota nemovitosti v budoucnosti nemění, tedy v případě, kdy lze předpokládat, že nemovitost bude prodána za stejnou hodnotu, za jakou byla pořízena. Pokud existuje předpoklad, že se nemovitost v čase zhodnotí, pak je míra výnosnosti menší než míra kapitalizace, a naopak při očekávaném poklesu hodnoty nemovitosti bude míra výnosnosti větší než míra kapitalizace.

Výpočet míry výnosnosti

Míra výnosnosti nelze přesně spočítat, ale její výši je možné odhadnout pomocí stavebnicového způsobu odhadu míry výnosnosti. Princip odhadu spočívá v převzetí míry výnosnosti z podobných typů nemovitostí a tu následně upravit o přírážky nebo srážky, které se odvíjejí od potencionálních rizik, které se pojí s danou nemovitostí.

Rovnice 6 - Vzorec pro výpočet míry výnosnosti

$$i_v = i_p \pm \Delta i$$

i_v = míra výnosnosti

i_p = míra výnosnosti dosahovaná u podobných nemovitostí

Δi = přírážky a srážky, které reprezentují odlišnosti od výchozí míry výnosnosti

Zdroj: (19 str. 43)

Další možností výpočtu je použití výchozí míry výnosnosti od relativně bezpečného typu investic, ke které se přičítají přírážky, reprezentující hrozby, rizika a nevýhody, která vznikají investováním do oceňované nemovitosti na rozdíl od relativně bezpečné investice. Každou investicí do nemovitosti vznikají určitá rizika, může se jednat o systémová rizika, která působí globálně jako je politická situace, hospodářská situace, inflace, změny úrokových měr a podobně, nebo se může jednat o rizika nesystémová, která se odvíjejí od konkrétní nemovitosti, zde se může jednat o technická rizika v podobě závad a poruch staveb případně o rizika související s daným pozemkem, jako je výskyt radonu, složité poměry pro zakládání staveb atd., případně se může jednat o rizika daná konkrétní lokalitou a okolním prostředím, zde se jedná například o budoucí rozvoj území, vývoj populace v dané lokalitě, záplavy, změna nabídky a poptávky a mnohé další (19 str. 44).

$$i_v = i_p + \Delta i$$

i_v = míra výnosnosti

i_p = míra výnosnosti relativně bezpečné investice na finančním trhu

Δi = přírážky za podstoupení rizik, hrozeb a nevýhod ve srovnání s relativně bezpečnou investicí

Zdroj: (19 str. 43)

Diskontní míra

Jedná se o takovou míru výnosnosti, která je použita pro přepočet budoucích peněžních toků za jednotlivá období na současnou hodnotu investice. Díky diskontní míře je možné stanovit částku, kterou by investor musel zaplatit dnes, tak aby si zajistil předpokládané peněžní toky v budoucnosti (16 str. 35).

1.9 Závěrečná analýza tržní hodnoty

Pro stanovení odpovídající tržní hodnoty nemovité věci je zásadní provedení analýzy přispění jednotlivých metod k výsledné hodnotě nemovitosti. Nejčastěji se využívá matematické vyjádření na základě výpočtu váženého průměru tržních hodnot zjištěných jednotlivými metodami tržního ocenění. Každá nemovitost je unikátní, a proto nelze obecně stanovit, jaká váha by měla být přiřazována konkrétní metodě, vždy je tedy potřeba pečlivé zvážení vah jednotlivých metod ocenění pro konkrétní oceňovanou nemovitost.

Obecně lze pouze doporučit pořadí vah jednotlivých metod ocenění pro konkrétní typy oceňovaných nemovitostí viz. obrázek č. 4. Jedná se však pouze o doporučení a výsledné pořadí vah se může lišit dle konkrétní nemovitosti a dle účelu ocenění (15).

Obrázek 4 - Pořadí použití metod v závěrečné analýze

Typ nemovitosti	Náklady	Porovnání	Příjem
Rodinné domy	2	1	3
Bytové domy	3	1, 2	1, 2
Komerční budovy	3	2	1
Průmyslové stavby	1, 2	3	1, 2
Stavební pozemky	-	1	2
Zemědělské pozemky	-	2	1
Nemovitost specifického využití	1	2, 3	2, 3

Zdroj: (15)

1.10 Financování nákupu nemovitostí

Existuje mnoho různých způsobů financování investic do nemovitostí a každý z nich má své výhody a nevýhody. Pro nákup nemovitosti je zcela zásadní zvolení správného způsobu financování, případně kombinace zvolených způsobů financování, tak aby investor dosáhl na cílovou částku a za použité prostředky zaplatil co nejnižší úroky svým věřitelům.

Zdroje finančních prostředků pro nákup nemovitostí či pro jakékoliv jiné investování se rozdělují na vlastní a cizí.

1.10.1 Vlastní zdroj finančních prostředků

Pokud má investor k dispozici dostatečné množství finančních prostředků, které nejsou nikde vázány, pak může použít tyto prostředky k financování nákupu nemovitosti. Většinou však vlastní prostředky nepokryjí celou kupní cenu, a je proto potřeba sehnat případné další prostředky z cizích zdrojů.

Zaplacení celé kupní ceny z vlastních zdrojů může mít hned několik výhod. Jednou z nich je přednost před ostatními zájemci o nákup stejné nemovitosti, kteří nemají peníze v hotovosti v případě, že prodávající na prodej své nemovitosti spěchá. Pokud totiž ostatní zájemci nemají na nákup dostatek hotovosti, musí si nejprve sjednat například hypoteční úvěr, což může trvat několik měsíců, a navíc jeho sjednání nemusí být úspěšné a nezískají tak dostatečné prostředky na nákup. Z toho důvodu upřednostní prodávající toho zájemce, který je schopen zaplatit kupní cenu v hotovosti obratem a ví, že na ni dosáhne. Prodávající se tak vyhne zbytečnému prodlužování celého procesu prodeje.

Další výhodou nákupu z vlastních zdrojů může být sjednání nižší kupní ceny, neboť jsou situace, kdy se někteří prodávající nacházejí v tísní a potřebují prodat svou nemovitost okamžitě, proto jsou ochotni jít s prodejní cenou dolů, výměnou za rychle provedenou platbu. Této výhody využívají některé realitní kanceláře, které vykupují nemovitosti za hotové, za nižší cenu, než je jejich tržní hodnota a následně je prodávají za jejich skutečnou hodnotu, mohou si totiž dovolit, na rozdíl od prodávající v nouzi, čekat na případného zájemce klidně několik měsíců.

Obecně lze však říct, že většina nemovitostí je pořizována pomocí kombinovaného zdroje financování, kdy je potřeba zaplatit část kupní ceny z vlastních prostředků a zbylé prostředky získat z cizích zdrojů, ale sjednat si v dnešní době hypoteční úvěr bez částečného pokrytí kupní ceny vlastními prostředky není možné.

1.10.2 Cizí zdroj finančních prostředků

Pokud nestačí vlastní prostředky na pořízení nemovitosti, pak je potřeba sehnat cizí zdroj financování neboli půjčit si peníze od dalších subjektů. Nejčastěji používané cizí zdroj pro financování nemovitostí budou pospány v této kapitole.

Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr neboli hypotéka je takový úvěr, který slouží na investici do nákupu či k rekonstrukci nemovitosti na území ČR, která je na základě úvěru zajištěna zástavním právem. Hypotéka je takto striktně vymezena a nelze ji čerpat na věci movité ani na investice do nemovitostí v zahraničí. Častým problémem je fakt, že hypotéku nelze čerpat ani na

nákup družstevního bytu, neboť se zde nejedná přímo o nákup konkrétního bytu, ale pouze o nákup členského podílu v družstvu (26).

Výpočet anuitní splátky úvěru

Anuita je neměnná pravidelná splátka úvěru, která je stanovena na určitou dobu. Anuitní splátka se skládá ze dvou částí z úroku a úmoru. Úrok je poplatek banky za zapůjčení finančních prostředků, jeho zaplacením se nesnižuje výše úvěru, od toho slouží úmor, druhá část splátky, která je použita právě na snížení dluhu.

Rovnice 8 - Výpočet anuitní splátky úvěru

$$A = U * \frac{i * (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

A – výše anuitní splátky

U – výše úvěru

i – úroková sazba (dosazená v des. čísle)

n – počet období splácení

Zdroj: (27)

Pro získání hypotečního úvěru musí žadatel splňovat několik podmínek, které budou od dubna 2022 ještě přísnější.

LTV (Loan to Value)

Základní ukazatel pro získání hypotéky, který vyjadřuje procentní poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti, případně hodnotou více zastavených nemovitostí. Hodnota nemovitosti pro zástavu je odhadnuta právě pomocí tržního ocenění dané nemovitosti specifickou metodikou, kterou si banka sama upravuje. Česká národní banka (ČNB) doporučovala, aby tento ukazatel nepřesahoval výši 90 % pro nové úvěry a od dubna 2022 bude doporučovaná hodnota 80 %. Zájemce o nákup nemovitosti bude muset být schopen získat vlastní kapitál ve výši alespoň 20 % z hodnoty nemovitosti (28).

Aktuálně však platí pravidlo pro investiční hypotéky, kdy LTV musí být nižší než 80 %, pokud se nejedná o nákup nemovitosti pro vlastní bydlení.

DTI (Debt to Income)

Dalším úvěrovým ukazatelem, který bude potřeba pro získání hypotéky splnit je poměr výše celkového zadlužení žadatele o hypoteční úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. Od dubna 2022 bude tento ukazatel nastaven na hodnotu 8,5 a pro mladé lidi do 36 let na hodnotu 9,5 (28).

DSTI (Debt Service to Income)

Posledním úvěrovým ukazatelem, který ČNB nově upravila je procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na celkovém čistém měsíčním příjmu žadatele o hypoteční úvěr. Od dubna 2022 bude platit hodnota pro tento ukazatel ve výši 45 % (dosud

platila hodnota 50 %). Žadatel o úvěr může mít tedy pouze takové měsíční splátky úvěru, které jsou nižší než 45 % jeho čisté měsíční mzdy (28).

Stavební spoření

Další možností financování nemovitosti je stavební spoření, což je státem podporovaná a garantovaná forma financování bydlení. Většina lidí v dnešní době využívá stavební spoření pouze ke spoření, neboť nabízí zajímavé zhodnocení díky státnímu příspěvku, ale málokdy je skutečně využíváno na poskytování úvěru pro financování nemovitosti.

Výhodou úvěru ze stavebního spoření je možnost splacení úvěru mimořádnými splátkami bez sankcí a mnohdy jsou u úvěru nižší poplatky než u hypoték. Naopak nevýhodou úvěru ze stavebního spoření jsou podmínky, které musejí být pro čerpání úvěru splněny. Jednou z nich je povinnost spořit alespoň 24 měsíců a až poté je možnost začít čerpat úvěr, což znevýhodňuje úvěry ze stavebního spoření oproti hypotékám (26).

Soukromí věřitelé

Financování nemovitostí nemusí být založeno pouze na bankovních úvěrech, finanční prostředky je také možné získat od soukromého věřitele. Jedná se o investory, kteří mají volný kapitál, který by rádi investovali, tak aby získali zajímavou úrokovou sazbu.

Tento způsob financování neodpovídá bankovním standardům, kdy musí investor do nemovitostí dokazovat výši příjmů, bonitu a dávat nemovitosti do zástavy. Může se tedy pro někoho jednat o snazší cestu, jak se dostat k potřebnému kapitálu na nákup nemovitosti. Na druhou stranu jsou tyto snazší podmínky získání finančních prostředků vykoupeny větší mírou rizika, a hlavně mnohem vyššími úrokovými sazbami, které mohou být až několikanásobné oproti tradiční hypotéce.

Půjčky od soukromých věřitelů jsou vhodné zejména krátkodobě na překlenutí finančně náročnějších období, jako je rekonstrukce či modernizace nemovitosti, ale není výhodné jejich dlouhodobé využívání právě díky vysokým úrokovým sazbám, navíc neexistuje na světě mnoho soukromých věřitelů, kteří by byly ochotni na svůj kapitál čekat desítky let, tak jako banky, které poskytují hypoteční úvěry.

1.11 Principy hodnocení investic do nemovitostí

Hodnocení efektivity investice by mělo být klíčovou součástí přípravy každého investora před samotným nákupem nemovitosti, neboť díky správnému vyhodnocení efektivity investice získá investor mnoho stěžejních informací pro rozhodování se o realizovatelnosti zvoleného investičního záměru, případně pro porovnání zvoleného investičního záměru s jinými možnostmi investic. Pomocí jednotlivých ukazatelů ekonomické efektivity investic je navíc možné provádět snadná porovnání, při rozhodování se mezi tím, kterou z posuzovaných nemovitostí sloužících k pronájmu se skutečně nejvíce vyplatí koupit (29 str. 41).

Před samotným nákupem nemovitosti stojí před investorem dvě velmi důležitá rozhodnutí, a to investiční a finanční rozhodnutí, tedy zdali je daná investice pro investora ekonomicky výhodná a zdali je zvolený způsob financování optimální, případně zdali je

investor schopný financovat nákup nemovitosti a její následná provoz, tak aniž by se dostal do takových finančních problémů, že by musel nemovitost prodat proti své vůli (29 str. 41).

Proto, aby bylo možné provádět taková to rozhodnutí, se v dnešní době využívají různé ukazatele a metody vyhodnocování efektivnosti investic. Tyto metody se dělí na 2 základní skupiny, a to podle toho, zdali berou v úvahu faktor času (30 str. 80).

- **Statické metody** – tyto metody jsou snadno použitelné, ale nerespektují faktor času, čímž může docházet k výrazným zkreslením při dlouhodobějších investičních záměrech. Statické metody se proto doporučuje používat pouze pro krátkodobé projekty s nízkou požadovanou mírou návratnosti, kde nedochází k tak výrazným zkreslením. Mezi tyto metody se řadí například prostá doba návratnosti nebo výpočet výnosnosti investice.
- **Dynamické metody** – tento typ metod naopak respektuje faktor času a s tím i časovou hodnotu peněz, případně i míru rizika v průběhu životnosti investice. Tyto metody jsou složitější na zpracování, ale vedou k přesnějším výsledkům a díky tomu jsou vhodné pro dlouhodobé projekty, kde se díky započítání faktoru času eliminuje zkreslení výsledků. Typickými představiteli těchto metod jsou čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento, index ziskovosti nebo metoda EVA (31 str. 42).

1.11.1 Statické metody

Tyto metody nerespektují časovou hodnotu peněz, proto je nevhodné jejich použití pro dlouhodobé investiční projekty.

Prostá doba návratnosti - (Payback Period - PP) – obvykle se pro tuto metodu používá značka PP a udává počet let (nebo zvolených časových období), který je potřebný k tomu, aby se kumulované příjmy v cashflow vyrovnaly investici, tedy za jak dlouho se investice vrátí pomocí peněžních toků, které z ní plynou. Tato metoda nezahrnuje časový faktor, je tedy vhodná pouze pro krátkodobé projekty s nízkou požadovanou mírou návratnosti.

Pokud je výsledný počet časových období menší než doba životnosti projektu, tak se vrátí celá investice do projektu a je realizován zisk, pokud však vyjde doba návratnosti delší, než je životnost investice, pak se investované prostředky nikdy nevrátí a investice by neměla být realizována.

Rovnice 9 - Výpočet prosté doby návratnosti

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{PP} CF_t$$

Kde:

I = výše investičních výdajů

CF_t = hotovostní peněžní tok plynoucí z investice za období t

t = časové období

Zdroj: (32)

1.11.2 Dynamické metody

Dynamické metody zahrnují diskontní sazbu neboli diskont vyjadřující požadavek na zhodnocení investičních prostředků v čase. Diskont reprezentuje úrokovou sazbu, která může simulovat výnos z ušlé příležitosti. Výpočet diskontní sazby lze provést jako součet téměř bezriziková úrokové sazby na spořicí účet a prémie za riziko, které investor podstupuje zvolením rizikovější investice, další možností je převzetí výše rentability vlastního kapitálu investora na ostatních projektech. Díky diskontní sazbě dochází k adekvátnímu ponížování peněžních toků v čase, tak aby bylo možné zohlednit peněžní hodnotu v čase a určit, zdali je zvolený investiční projekt skutečně ekonomicky výhodný při dané diskontní sazbě. Podrobněji je tato problematika představena v kapitole 1.8.3 Výnosová a kapitalizační míra.

Diskontovaná doba návratnosti – (Discounted Payback Period – DPP) – tato metoda je založena na stejném principu jako metoda PP, ale na rozdíl od ní zohledňuje faktor časové hodnoty peněz, čímž zpřesňuje vyhodnocení pro dlouhodobé projekty. V této metodě jsou jednotlivé peněžní toky plynoucí za dané období diskontovány, tak aby byl zohledněna časová hodnota peněz a míra rizika (29 str. 42).

Rovnice 10 - Výpočet diskontované doby návratnosti

$$0 = -I + \sum_{t=1}^{DPP} \frac{CF_t}{(1+i)^t}$$

Kde:

I = výše investičních výdajů

CF_t = hotovostní peněžní tok plynoucí z investice za období t, tedy období provozní fáze

t = časové období

i = diskontní sazba

Zdroj: (29 str. 42)

Čistá současná hodnota – (Net Present Value – NPV) – jedná se o jednu z nejčastěji používaných a zároveň nejvhodnějších metod pro hodnocení efektivnosti investice. Na rozdíl od předchozích metod zahrnuje celou dobu životnosti projektu, čímž umožňuje získat lepší přehled o efektivnosti investice. Patří mezi dynamické metody hodnocení investic, takže uvažuje časovou hodnotu peněz a míru rizika, díky diskontování jednotlivých peněžních toků. Výsledná hodnota udává, kolik daná investice přinese v penězích a její výsledky mohou být interpretovány následujícím způsobem (33).

Pokud:

„NPV = 0 diskontované příjmy se rovnají nákladům

NPV < 0 diskontované příjmy nepřevyšují výdaje – projekt je prodělečný

NPV > 0 diskontované příjmy převyšují výdaje – projekt je ziskový“ (30 str. 82)

$$NPV = -I + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}$$

Kde:

NPV = čistá současná hodnota

I = výše investičních výdajů

CF_t = hotovostní peněžní tok plynoucí z investice za období t, tedy období provozní fáze

t = časové období provozní fáze

i = diskontní sazba

Zdroj: (30 str. 82)

Vnitřní výnosové procento – (Internal Rate of Return – IRR) – je jedním z používaných ukazatelů k odhadu výnosnosti plánované investice. Pojem vnitřní se používá právě proto, protože jsou do výpočtu zahrnuty pouze vnitřní faktory a dochází k vyloučení vnějších faktorů jako jsou inflace a různá vnější rizika či náklady kapitálu. Vnitřní výnosové procento udává, jaký je maximální mezní výnos, kterého může investice dosáhnout. Jedná se o takovou hodnotu výnosové sazby (rate of return), při které se čistá současná hodnota (NPV) rovná nule. Čím vyšší je vnitřní výnosové procento, tím výhodnější by investice měla být, nelze však přihlížet pouze k jednomu ukazateli, vždy je potřeba zvážit rizika, která jsou s investicí spojena (34).

$$0 = -I + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t}$$

Kde:

IRR = vnitřní výnosové procento, maximální mezní výnos investice

I = výše investičních výdajů

CF_t = hotovostní peněžní tok plynoucí z investice za období t, tedy období provozní fáze

t = časové období

Zdroj: (30 str. 83)

Index ziskovosti – (Profitability Index – PI) – je dalším velmi často používaným relativním měřítkem pro rozhodování se o vhodnosti posuzované investice a pro snadné porovnání více investičních variant. Index ziskovosti je vyjádřen jako poměr diskontovaných příjmů z investice a diskontovaných investičních výdajů, všechny budoucí peněžní toky je tedy potřeba předem diskontovat na jejich současnou hodnotu (35).

„Interpretace výsledků:

$PI < 1$ suma diskontovaných příjmů je menší než kapitálové výdaje – nepřijatelný projekt

$PI = 1$ suma diskontovaných příjmů se rovná kapitálovým výdajům, projekt je na hranici přijatelnosti

$PI > 1$ suma diskontovaných příjmů je větší než kapitálové výdaje – přijatelný projekt“ (29 str. 45)

Rovnice 13 - Výpočet indexu ziskovosti

$$PI = \frac{\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}}{I}$$

Kde:

PI = index ziskovosti

I = výše investičních výdajů

CF_t = hotovostní peněžní tok plynoucí z investice za období t

t = časové období

i = diskontní sazba

Zdroj: (29 str. 45)

2 Úvod k tržnímu ocenění bytového domu ve Vokovicích

Tato první úvodní kapitola praktické části závěrečné práce se zaměřuje na představení oceňované nemovitosti, jež je předmětem zájmu investora. Nejprve je stručně popsána oceňovaná nemovitost včetně pozemků a objektů, které s ní tvoří funkční celek a následně je představeno okolí, ve kterém se nemovitá věc nachází. Druhá část této kapitoly se poté zaměřuje na analýzu trhu, jak z makroekonomického hlediska, tak z hlediska situace na trhu nemovitých věcí v blízkém okolí.

Přehled podkladů pro vypracování ocenění

- Místní šetření ze dne 14.9.2021
- Výpisy z katastru nemovitostí
- Snímky z katastrální mapy
- Mapa okolních oblastí
- Projektová dokumentace stavby
- Nájemní smlouvy pro jednotlivé prostory
- Srovnatelné nabídky nemovitostí z realitních serverů

Ocenění bytového domu ve Vokovicích bylo zpracováno ke dni 15.10.2021

2.1 Účel ocenění stávajícího stavu nemovité věci

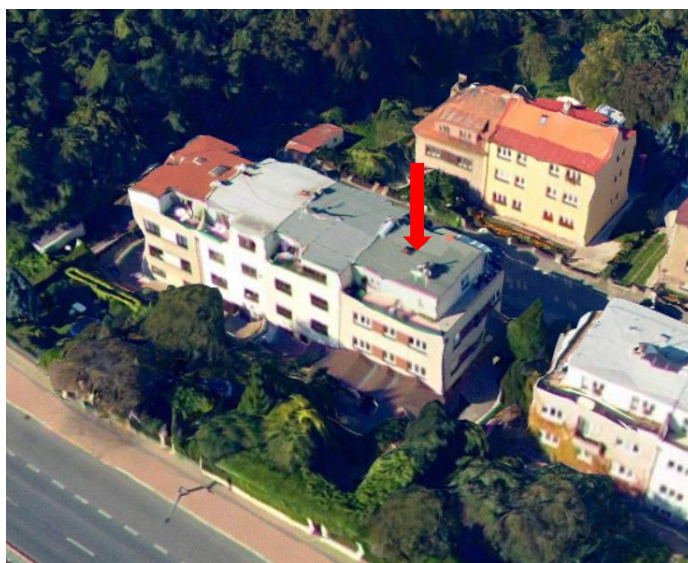
Tržní ocenění nemovité věci bytový dům ve Vokovicích je zpracováno na základě žádosti investora, jehož záměrem je koupě oceňované nemovitosti. Účel ocenění je ověření skutečné tržní hodnoty nemovité věci k jejímu porovnání s nabídkovou cenou prodávajícího, pro lepší pozici při vyjednávání o prodejní ceně a zároveň pro účely zajištění úvěru pro financování nákupu nemovitosti.

2.2 Popis oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je bytový dům s nebytovými prostory včetně příslušenství stojící na pozemku na Praze 6 v katastrálním území Vokovice. Objekt se nachází v bytové zóně a je využíván za účelem dlouhodobého pronájmu bytových jednotek. Místní šetření potřebné k provedení relevantního ocenění bylo uskutečněno dne 14. 9. 2021. Při místním šetření byly zpřístupněny veškeré prostory nemovitosti, včetně všech bytových jednotek a restaurace.

Oceňovaný soubor nemovitostí má ve výhradním vlastnictví pan Jan Šimůnek jakožto fyzická osoba. Žádná z nemovitých věcí není zatížena služebností ani reálným břemenem, jediným věcným právem zatěžujícím nemovitost je zástavní právo smluvní, neboť současný majitel pořídil nemovitost na hypotéční úvěr, který ke dni ocenění splácí a jeho odstranění proběhne současně s plánovaným prodejem nemovitosti, nejedná se o faktor, který by měl vliv na výslednou tržní hodnotu nemovité věci. Oceňovaná nemovitost je zachycena na leteckém snímku na obrázku č. 5.

Obrázek 5 - Letecký pohled na oceňovanou nemovitost



Zdroj: (36), vlastní zpracování

2.2.1 Stavba

Hlavním stavebním objektem je bytový dům z roku 1938 se zastavěnou plochou 236 m². Jedná se o nepodsklepený objekt se čtyřmi nadzemními podlažími. V 1. NP se nachází restaurace se zázemím, kancelářský prostor a garáž, ve 2. NP jsou 3 samostatné bytové jednotky, stejně tak ve 3. NP a ve 4. NP se nachází jedna bytová jednotka s terasou. Celkem se v objektu nachází celkem 7 samostatných bytových jednotek. Všechny bytové jednotky a restaurace byly ke dni ocenění dlouhodobě pronajaty.

Za domem se nachází udržovaná zahrada s letní zahrádkou restaurace, která je přístupná z ulice Evropská. Dále se na zahradě nachází dřevěný zahradní domek o rozměrech 2,5 x 3 m. Z ulice Osamocená vede podél domu zpevněná plocha určená k parkování vozidel, dle plochy je zde možnost parkování až pro 4 vozidla zároveň.

Dispozice:

1. NP – restaurace, kancelář, kotelná, garáž
2. NP – 1 x 1+kk, 2 x 1+1
3. NP – 1 x 1+kk, 2 x 1+1
4. NP – 1 x 2+1 s terasou

Dům je v dobrém technickém stavu, v roce 2007 proběhla kompletní rekonstrukce domu, která zahrnovala provedení zateplení domu KZS, novou střechu, nová plastová okna a modernizaci interiéru některých jednotek.

V roce 2017 byly provedeny nové rozvody elektřiny, internetu a osazeny nové elektrické bojlerky.

Nemovitost je napojena na veřejný vodovod, plynovod, kanalizaci, elektro přípojku a telefon. Příslušenstvím nemovitosti jsou zpevněné plochy se zámkovou dlažbou pro parkování vozidel, oplocení, přípojky a venkovní úpravy. Přístup k nemovitosti je zajištěn

z ulice Osamocené i z ulice Evropské. Pohled na nemovitost z ulice Osamocené je zachycen na následujícím obrázku č. 6.

Obrázek 6 - Pohled z ulice Osamocená



Zdroj: vlastní

Podrobnější fotodokumentace z místního šetření je k nahlédnutí v příloze č. 1.

2.2.2 Pozemky

Součástí oceňované nemovitosti jsou následující dva pozemky:

Parcelní č. 676 - druh pozemku dle katastru nemovitostí – zastavěná plocha a nádvoří, číslo LV 199, výměra 236 m², součástí pozemku je stavba bytového domu a zpevněné plochy určené k parkování vozidel, způsob ochrany nemovitosti dle katastru nemovitostí je ochranné pásmo vodního díla, jiné způsoby ochrany nemovitosti nejsou evidovány, omezení vlastnického práva je evidováno jako zástavní právo smluvní. Výpis z katastru nemovitostí pro tento pozemek se nachází v příloze č. 2 této práce.

Parcelní č. 677 - druh pozemku dle katastru nemovitostí – zahrada, číslo LV 199, výměra 361 m², na pozemku se nachází udržovaná zahrada a venkovní zahrádka sloužící pro restauraci, způsob ochrany nemovitosti dle katastru nemovitostí je ochranné pásmo vodního díla a zemědělský půdní fond, jiné způsoby ochrany nemovitosti nejsou evidovány, omezení vlastnického práva je evidováno jako zástavní právo smluvní. Výpis z katastru nemovitostí pro tento pozemek se nachází v příloze č. 3 této práce.

Celková výměra pozemků ve funkčním celku: 597 m²

Obrázek č. 7 zachycuje ortofoto katastrální mapy zobrazující parcely č. 676 a 677, které jsou předmětem ocenění.

Obrázek 7 - Katastrální mapa zobrazující parcely č. 676 a 677



Zdroj: (37)

2.2.3 Místopis

Oceňovaný bytový dům se nachází v městské části Praha 6 – Vokovice, jedná se o okrajovou část Prahy s velmi dobrou dopravní dostupností. Dům je přístupný jak z ulice Osamocené, tak z ulice Evropské. Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými a bytovými domy obdobného charakteru.

Občanská vybavenost je v místě dobře dostupná, zejména kvůli velmi kvalitní dopravní dostupnosti a obslužnosti, která je zajišťována městskou hromadnou dopravou. Ve vzdálenosti 250 metrů od pozemku se nachází zastávka tramvaje a autobusu Nad Džbánem s přímým spojením do centra města a k nejbližší stanici metra a železnice Nádraží Veleslavín, která je vzdálena 1000 metrů od pozemku. Pomocí městské hromadné dopravy trvá cesta na metro 1 minutu jízdy. Dopravní dostupnost osobním automobilem je taktéž velmi kvalitní, neboť se nemovitost nachází přímo u silnice Evropské a parkování je částečně zajištěno na vlastním pozemku, případně je možné využít parkování v přilehlých ulicích, kde je ovšem omezeno modrou parkovací zónou.

Necelých 200 metrů od pozemku se nachází rozlehlá přírodní rezervace Divoká Šárka, včetně vodní nádrže Džbán. Přímo naproti bytovému domu, přes ulici Evropskou se nachází Fakulta tělesné výchovy a sportu Univerzity Karlovy, která nabízí velké množství sportovního vyžití za poplatek i pro veřejnost. Stravovací zařízení se nachází přímo v dané nemovitosti, neboť je zde v provozu restaurace Samota a přes ulici se dále nachází bar a další stravovací zařízení. Obchod s potravinami se nachází taktéž v docházkové vzdálenosti zhruba 300 metrů od pozemku. Zbývá občanská vybavenost je velmi snadno dostupná pomocí městské hromadné či osobní dopravy. Obrázek č. 8 zobrazuje nejbližší okolí

oceňované nemovitosti, jedná se o okruh zhruba 300 m, oceňovaná nemovitost je označena červenou šipkou.

Obrázek 8 - Nejblíže okolí oceňované nemovitosti



Zdroj: vlastní zpracování dle (36)

2.3 Analýza trhu

Analýza trhu pro tržní ocenění byla sestavena k datu 15. 10. 2021

Tato část diplomové práce zachycuje aktuální situaci na trhu ke dni ocenění a její vývoj, včetně stanovení důležitých makroekonomických ukazatelů, tak aby byla možnost odhadnout prodejnost oceňované nemovitosti. První část analýzy je zaměřena na širší okolí oceňované nemovitosti, převážně z demografického a ekonomického hlediska, zejména pak na vývoj počtu obyvatel v dané lokalitě a výstavbu bytových jednotek, dále na ekonomická hlediska, kterými jsou inflace, vývoj úrokových sazeb hypoték a vývoj průměrné prodejní ceny za m² bytové plochy v Praze.

Druhá část analýzy trhu je zaměřena na stanovení aktuálních průměrných prodejních cen za m² bytových a komerčních ploch, včetně cen prodeje pozemků v dané lokalitě a na stanovení průměrné ceny za pronájem bytových a komerčních ploch v lokalitě oceňované nemovitosti ke dni ocenění.

2.3.1 Analýza makroekonomického okolí

Pro provedení makroekonomické analýzy širšího okolí oceňované nemovitosti byla zvolena oblast celého hl. m Prahy, neboť se posuzovaný pozemek nachází na území městské části Prahy 6, ale pro tuto oblast nejsou některá data dostupná a data pro celou metropoli budou v tomto případě objektivnější a pomohou lépe odhadnout vývojové trendy. Některé makroekonomické ukazatele budou vztaženy k celé České republice, neboť se jejich hodnota nemění dle lokality, ale celoplošně v rámci celého státu.

Vývoj počtu obyvatel hl. m. Prahy

Prvním představeným ukazatelem je vývoj počtu obyvatel na území hl. m. Prahy od roku 2014 po konec roku 2020, který zobrazuje tabulka č. 3. Data pro sestavení tabulky pocházejí z časových řad Českého statistického úřadu (38). Dle dostupných dat je zřejmé, že se jedná o pravidelně rostoucí trend, tedy že počet obyvatel na území hl. m. Prahy pravidelně přibývá a lze očekávat pokračování tohoto rostoucího trendu i do budoucnosti. Z dostupných dat je dále možné vyčíst, že pravidelný roční přírůstek obyvatel je jen z malé míry způsoben přirozeným přírůstkem obyvatel, ale z většiny je tvořen přistěhováním do Prahy z jiných lokalit.

Celkový roční přírůstek obyvatel hl. m. Prahy, tedy součet přirozeného přírůstku a přírůstku způsobeného stěhováním se pravidelně po sledované období pohybuje okolo 14 000 obyvatel za rok, kromě roku 2015, kdy došlo k nárůstu pouze o 8 370 obyvatel za rok. Tento ukazatel má velmi pozitivní vliv na prodejnost a výstavbu bytových jednotek na území hl. m. Prahy, neboť s rostoucím počtem obyvatel roste i poptávka po bydlení.

Tabulka 3 - Vývoj počtu obyvatel hl. m. Prahy

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Přirozený přírůstek	2 506	2 339	2 788	3 125	3 043	2 755	1 092
Přírůstek stěhováním	13372	6031	10271	10880	11076	12890	9715
Celkový přírůstek	15 878	8 370	13 059	14 005	14 119	15 645	10 807
Počet obyvatel celkem	1 259 079	1 267 449	1 280 508	1 294 513	1 308 632	1 324 277	1 335 084

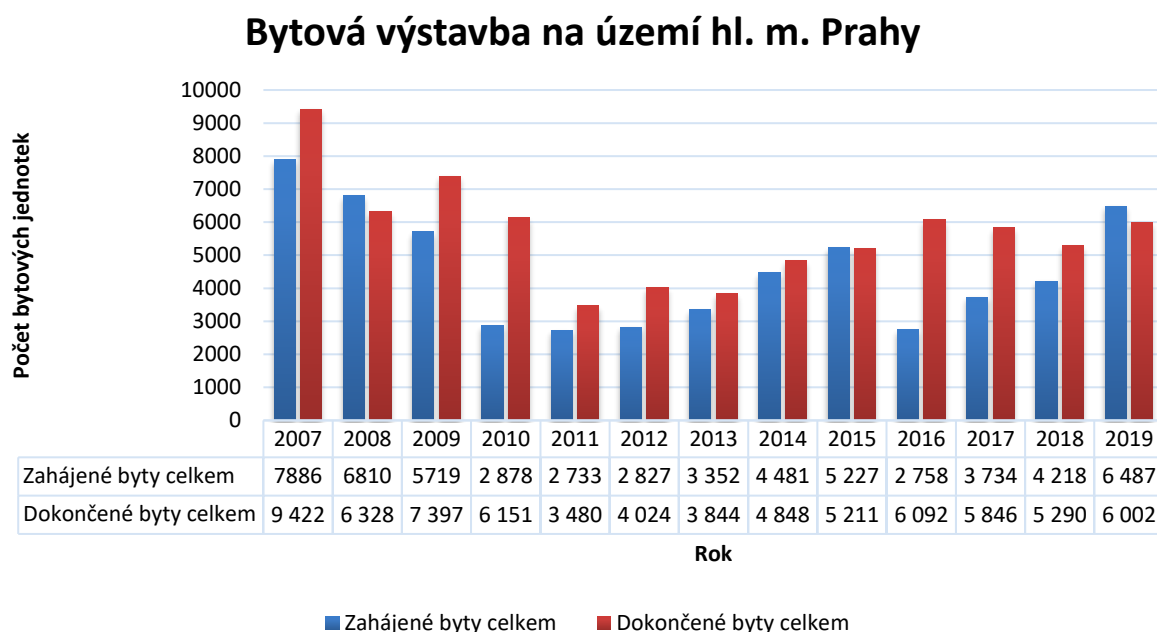
Zdroj: vlastní zpracování dle dat (38)

Vývoj bytové výstavby na území hl. m. Prahy

Dalším velmi důležitým ukazatel je vývoj bytové výstavby na území hl. m. Prahy, který je jedním z nejdůležitějších faktorů, který ovlivňuje trh s nemovitostmi. Počet dokončených a zahájených bytových jednotek za sledované období zobrazuje obrázek č. 9, vytvořený na základě dat Českého statistického úřadu (38).

Z grafu na obrázku č. 9 lze vyčíst, že v roce 2007 bylo za sledované období největší množství zahájených i dokončených bytových jednotek, ale díky globální ekonomické krizi v roce 2008 nastal prudký propad, který vyvrcholil v roce 2011, kdy byla zahájena výstavba pouze 2 733 bytových jednotek a 3 480 jich bylo dokončeno. V dalších letech následoval postupný růst dokončených bytových jednotek až do roku 2019, data za rok 2020 nebyla Českým statistickým úřadem ještě zveřejněna, ale očekává se pokračování rostoucího trendu, který však není dostatečný k vyřešení bytové krize, která vznikla nedostatečnou výstavbou bytů v minulých letech a neustále rostoucím počtem obyvatel hl. m. Prahy, což způsobuje prudký nárůst cen.

Obrázek 9 - Graf vývoje bytové výstavby na území hl. m. Prahy



Zdroj: vlastní zpracování dle dat (38)

Strategický plán hl. m. Prahy počítá s výstavbou 9 000 bytových jednotek ročně, tak aby byl zajištěn udržitelný rozvoj města a zároveň bylo bydlení dostupné pro občany (39). Dle obrázku č. 9 je ovšem patrné, že zahájená ani dokončená výstavba těchto cílů prozatím nedosahují, což vede k nárůstu bytového deficitu a zvyšování cen bydlení. Tento makroekonomický ukazatel tedy působí na zvýšení tržní hodnoty bytových jednotek a jejich prodejnost.

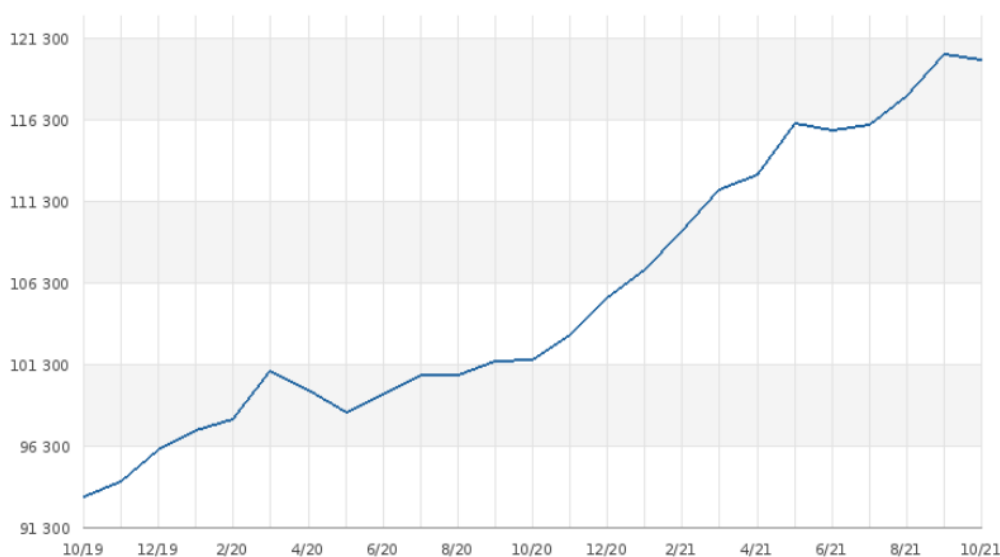
Průměrná prodejní cena za 1 m² bytu v Praze

Dalším důležitým makroekonomickým ukazatel je průměrná cena za 1 m² bytové plochy v Praze. Tento ukazatel zahrnuje průměrnou prodejní cenu všech bytových jednotek

v Praze, nerozlišuje novou a starou zástavbu, bere v úvahu pouze konečné ceny bytů. Hodnoty na obrázku č. 10 je proto nutné brát s rezervou, neboť se jedná o průměrné ceny v Praze, kde je zahrnuto i centrum, ale pro rozdílné lokality mohou vycházet rozdílné hodnoty, konkrétní cena za m² bytové plochy v lokalitě oceňované nemovitosti bude stanovena v kapitole 2.3.3 Analýza trhu s nemovitými věcmi v předeměně lokalitě.

Dle obrázku č. 10 lze sledovat prudký rostoucí trend ceny za m² bytové plochy během posledních 3 let, kdy v říjnu 2019 průměrná cena za m² činila 92 800 Kč a za 3 roky v říjnu 2021 činila 119 600 Kč/m². Dynamika nárůstu cen se projevila hlavně během posledního roku, kdy se od října 2020 do října 2021 zvýšila průměrná cena za m² bytové plochy o 18,2 %. Rostoucí cena bytové plochy odpovídá 2 předešlým charakteristikám, kdy v Praze není prováděna dostatečná výstavba nových bytových jednotek, která by odpovídala růstu počtu obyvatel.

Obrázek 10 - Graf průměrné ceny za m² bytu - hl. m. Praha



Zdroj: (40)

Vývoj průměrné úrokové sazby hypoték v ČR

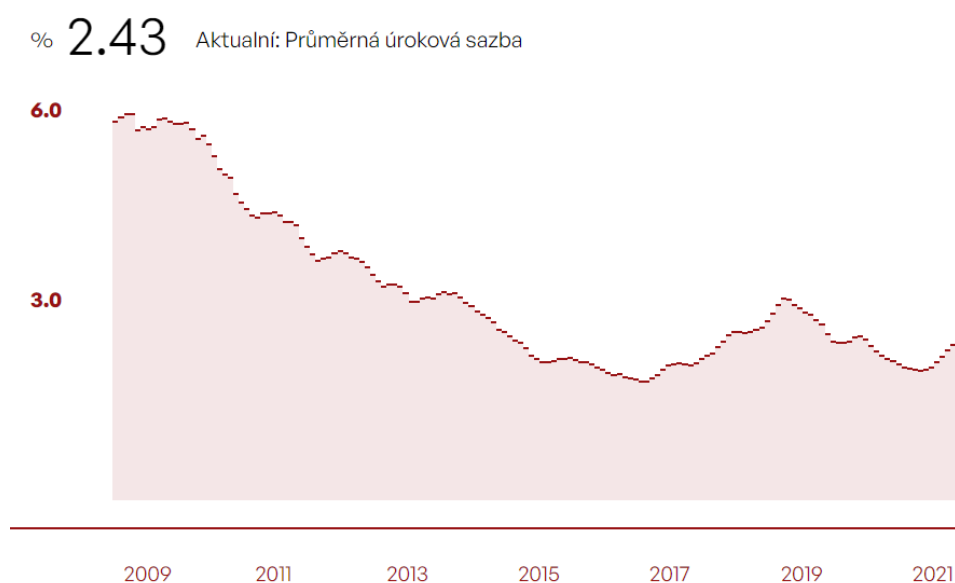
Většinu nemovitostí, které jsou v České republice prodávány, kupující financují částečně z vlastního kapitálu a částečně pomocí hypotečního úvěru, jedná se tedy o účelovou půjčku na nákup nemovitosti, za kterou musí být bance zapláceno právě ve formě úroků. Výše úrokové sazby hypoték je proto klíčovým faktorem, který určuje cenu cizího kapitálu a tím i nákladnost celé investice, čímž je ovlivňováno chování trhu, a to může mít vliv na hodnotu nemovitostí.

Nízká úroková sazba znamená nižší náklady na pořízení cizího kapitálu, čímž dochází ke zvýšení poptávky po nemovitostech, naopak vyšší úrokové sazby vedou k uklidnění situace na trhu a ke snížení poptávky. Obrázek č. 11 zachycuje vývoj průměrné úrokové sazby v České republice od září 2009 do konce září 2021, kdy v průběhu globální ekonomické krize vystřelila průměrná výše úrokových sazeb k 6 % p. a. a poté docházelo k postupnému snižování úrokových sazeb až do prosince 2016, kdy průměrná úroková sazba činila 1,77 % p. a., vzhledem k vysoké poptávce po nemovitostech a prudkému růstu jejich

cen přistoupila Česká národní banka (ČNB) ke zvyšování úrokových sazeb, které dosáhlo vrcholu v lednu 2019, kdy činila průměrná úroková sazba 3,00 % p. a..

Vzhledem k obavám kvůli pandemii Covid-19 docházelo následně k opětovnému snižování úrokových sazeb až do února 2021, kdy nastal boom v nákupech nemovitostí, neboť se investoři snažili ochránit své finance před rostoucí inflací, což vyvolalo rekordní množství hypoték o rekordních objemech a velmi prudký nárůst cen nemovitostí. Momentálně se objevují snahy ČNB stabilizovat trh a dochází tedy k opětovnému a rychlému zvyšování úrokových sazeb. Na konci září 2021 průměrná úroková sazba činila 2,43 % p. a., ale do konce roku 2021 se očekává její prudké zvýšení a překonání hranice 4,00 % p. a.

Obrázek 11 - Graf vývoje úrokových sazeb hypoték



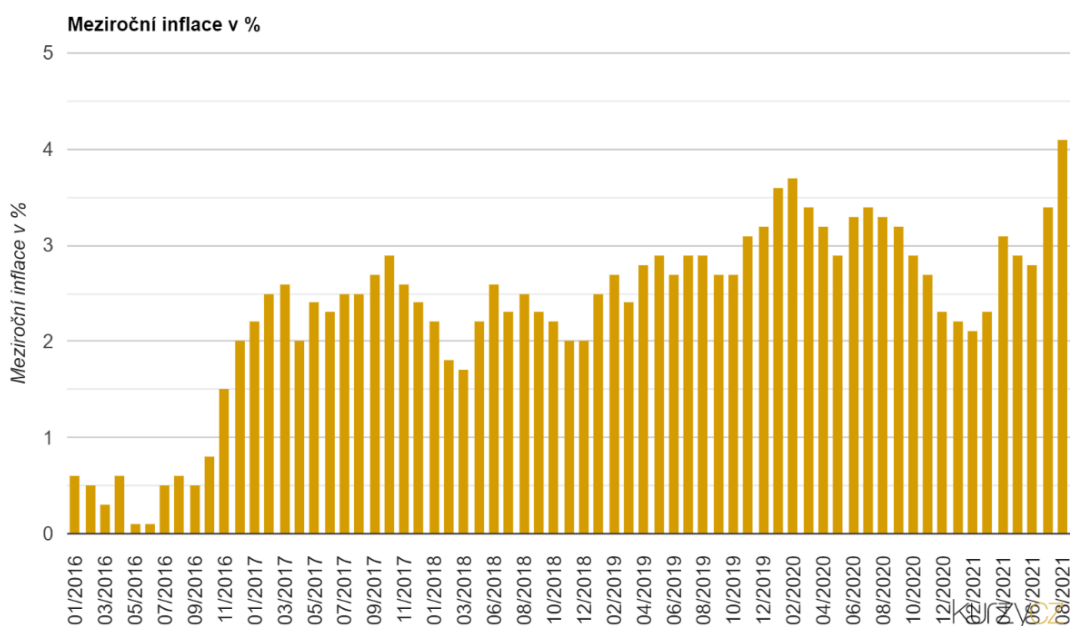
Zdroj: (41)

Míra inflace a její vývoj v ČR

Míra inflace je dalším faktorem, který ovlivňuje nabídku a poptávku na trhu s nemovitostmi a v poslední době se její výše dynamicky mění. Dlouhodobým cílem ČNB platným od ledna 2010 je udržovat roční míru inflace ve výši okolo 2 %. Dle obrázku č. 12 je zřejmé, že se míra inflace od roku 2017 do roku 2020 pohybovala mezi 2–3 % p. a., ale v důsledku opatření způsobených pandemií Covid-19, přerušením dodávek a výroby, narušením dodavatelských řetězců atd., došlo k výraznému zvyšování spotřebitelských cen, čímž se inflace dostala již v roce 2020 přes 3% hranici a v srpnu 2021 již překonala meziroční míra inflace 4,1 %, s tím že se očekává její další nárůst, který může do konce roku 2021 atakovat hranici 6 %, případně více.

Zvýšená míra inflace nutí k podniknutí kroků k ochraně svých financí před jejich znehodnocením, lidé tedy více investují, aby své finance ochránili, čímž roste i poptávka po nemovitostech, neboť investování do nemovitostí je jedním z nejčastějších typů investic v České republice.

Obrázek 12 - Graf vývoje míry inflace



Zdroj: (42)

2.3.2 Vyhodnocení analýzy makroekonomického okolí

Aktuální makroekonomické ukazatele mající vliv na trh s nemovitostmi v Praze i celé Česká republika se velmi dynamicky vyvíjejí, nejedná se o standardní dobu, proto je nutné dbát zvýšené opatrnosti. Inflace v tomto roce dosáhla nejvyšších hodnot od listopadu 2008 a očekává se její další růst, což nutí investory k nakupování nemovitostí, či ke zvolení jiných druhů investic. Úrokové sazby u hypoték skokově narůstají, což může způsobit snížení poptávky po nemovitostech, či problémy při splácení úvěrů po vypršení lhůty fixace úrokových sazeb u již zakoupených nemovitostí. Zároveň lze pozorovat, že i přes zvyšující se úrokové sazby hypoték jsou jejich objemy stále rekordní, neboť mají investoři strach z jejich dalšího růstu v příštím roce, a proto zřizují hypoteční úvěry i za těchto podmínek.

Průměrné ceny za m² bytů v Praze vzrostly za rok o 18,2 % a neočekává se jejich pokles, neboť je současná výstavba stále nedostatečná a trend vývoje počtu obyvatel hl. m. Prahy je stále rostoucí, což vede k nedostatku nabízených bytů. Poptávka po bydlení v Praze převyšuje nabídku, čímž dochází k prudkému růstu cen, který je i nadále očekáván vzhledem k rostoucí inflaci a ekonomickému vývoji v ČR.

2.3.3 Analýza trhu s nemovitými věcmi v předmětné lokalitě

Oceňovaná nemovitost se nachází v městské části Praha 6 v katastrálním území Vokovice, podrobnější popis polohy je k nalezení v kapitole 2.2.3 Místopis. V okolí činžovního domu se nacházejí činžovní domy obdobné velikosti, včetně vilové zástavby Vokovic a Liboce. Dvě tramvajové stanice od oceňované nemovitosti se nachází dále sídliště Červený Vrch s velkou ubytovací kapacitou, která může mít vliv na výši cen pronájmů. Celkově se jedná o velmi oblíbenou lokalitu k bydlení díky rychlé dostupnosti do centra a zároveň velkému množství zeleně v bezprostřední blízkosti.

Prodej bytových jednotek

Ke dni ocenění byl proveden průzkum trhu nemovitostí v předmětné lokalitě. Celkem se zde nachází v okruhu 1 kilometr od oceňované nemovitosti 21 bytových jednotek k prodeji, přičemž jejich nabídková cena za m² podlahové plochy se liší pro bytové jednotky v panelových či zděných domech a pro novostavby.

Prodej bytových jednotek v panelových domech

Z bytových jednotek v panelových domech v nejbližším okolí bylo vybráno 5 z nich pro výpočet průměrné prodejní ceny za m² podlahové plochy, která se pohybuje od 111 765 za Kč/m² až po 130 000 Kč/m². Data k výpočtu jsou k nalezení v tabulce č. 4.

Tabulka 4 - Výpočet průměrné prodejní ceny za m² v panelovém domě

Číslo	Dispozice	Výměra (m ²)	Lokalita	Prodejní cena	Cena za m ²
1	2+1	55	Etiopská, Praha 6	6 999 000 Kč	127 255 Kč
2	2+1	53	Etiopská, Praha 6	6 750 000 Kč	127 358 Kč
3	2+kk	51	Tobrucká, Praha 6	5 700 000 Kč	111 765 Kč
4	2+kk	44	Ciolkovského, Praha 6	5 720 000 Kč	130 000 Kč
5	2+1	53	Čilova, Praha 6	5 990 000 Kč	113 019 Kč
Průměrná prodejní cena za m² podlahové plochy					121 879 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná prodejní cena za m² podlahové plochy v panelových domech v dané lokalitě vychází na 121 879 Kč.

Prodej bytových jednotek ve zděných domech

V nejbližším okolí se nacházelo ke dni ocenění pouze 5 bytových jednotek ve zděných domech ve stávající zástavbě, jejichž nabídková cena se pohybuje od 122 727 Kč/m² až po 153 333 Kč/m². Data k výpočtu jsou k nalezení v tabulce č. 5.

Tabulka 5 - Výpočet průměrné prodejní ceny za m² ve zděném domě

Číslo	Dispozice	Výměra (m ²)	Lokalita	Prodejní cena	Cena za m ²
1	2+kk	44	Veslavínská, Praha 6	6 670 000 Kč	151 591 Kč
2	2+1	66	U Dejvického rybníčku	8 100 000 Kč	122 727 Kč
3	2+1	53	Za Vokovickou vozovnou	7 505 000 Kč	141 604 Kč
4	2+kk	77	U Stanice	9 690 000 Kč	125 844 Kč
5	2+kk	75	U Třetí baterie	11 500 000 Kč	153 333 Kč
Průměrná prodejní cena za m² podlahové plochy					139 020 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná prodejní cena za m² podlahové plochy ve zděných domech v dané lokalitě vychází na 139 020 Kč, což je o 17 141 Kč/m² více než u panelových domů.

Prodej bytových jednotek v novostavbách

V okolí oceňované nemovitosti se nacházejí pouze dva developerské projekty, které nabízejí nově postavené byty na prodej, nabídková cena se pohybuje od 156 071 Kč/m² až po 213 775 Kč/m². Data k výpočtu jsou k nalezení v tabulce č. 6.

Tabulka 6 - Výpočet průměrné prodejní ceny za m² v novostavbách

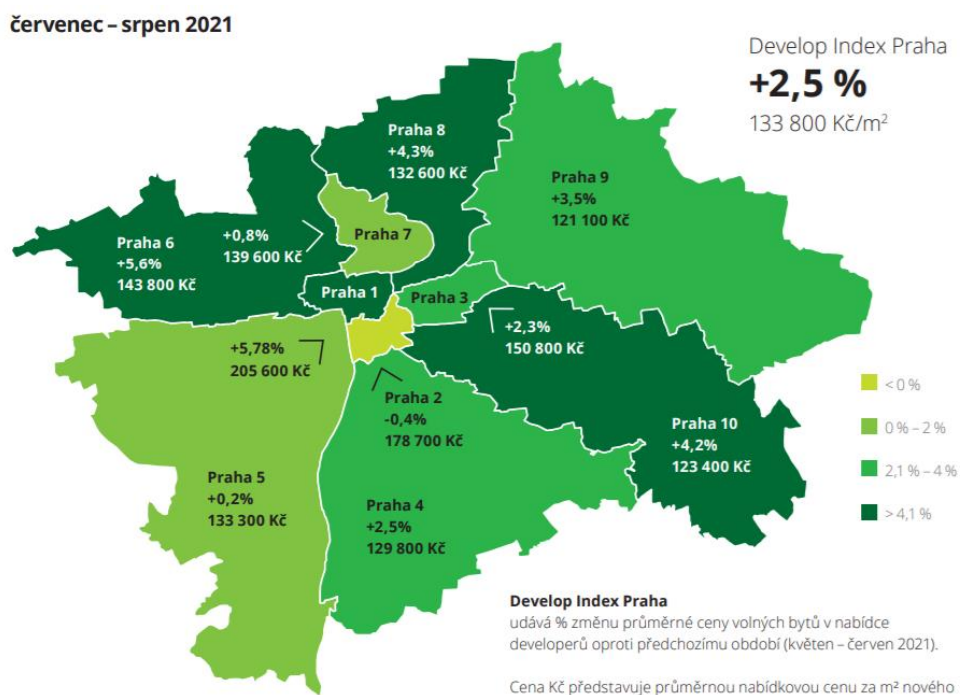
Číslo	Dispozice	Výměra (m ²)	Lokalita	Prodejní cena	Cena za m ²
1	2+kk	55	Na Dračkách, Praha 6	11 757 600 Kč	213 775 Kč
2	2+kk	58	Na Dračkách, Praha 6	9 958 542 Kč	171 699 Kč
3	2+kk	56	Bělohorská, Praha 6	8 740 000 Kč	156 071 Kč
Průměrná prodejní cena za m² podlahové plochy					180 515 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná prodejní cena za m² podlahové plochy v nově postavených bytech v dané lokalitě dle aktuální nabídky realitních serverů vychází na 180 515 Kč, což je o 41 495 Kč/m² více než u zděných domů ve stávající zástavbě ve stejné lokalitě. Výpočet je však založen na velmi nízké dostupnosti dat, neboť se jedná o poslední volné byty v těchto developerských projektech, pro které je cena stanovena velmi vysoko.

Pro přesnější data byl přiložen obrázek č. 13 z Deloitte Develop Index (43), který zobrazuje data ze srpna 2021 a průměrná cena nových bytových jednotek na Praze 6 se pohybuje okolo 143 800 Kč/m². Od té doby došlo pravděpodobně k dalšímu velkému nárůstu cen, pro které nejsou podrobná data zatím známa.

Obrázek 13 - Průměrná cena za prodej m² nových bytů v Praze



Zdroj: (43), vlastní zpracování

Prodej rodinných domů

Ke dni ocenění se v okruhu 2 km od oceňované nemovitosti nacházely pouze 3 nabídky na prodej rodinného domu o průměrné ceně za m² podlahové plochy 122 057 Kč. Informace k jednotlivým rodinným domům a výpočet průměrné ceny za m² podlahové plochy je zobrazen v tabulce č. 7.

Tabulka 7 - Průměrná prodejní cena za m² rodinného domu

Číslo	Dispozice	Výměra (m ²)	Lokalita	Prodejní cena	Cena za m ²
1	6+2	225	Libocká, Liboc	24 990 000 Kč	111 067 Kč
2	4+1	150	Na Větrníku, Břevnov	22 500 000 Kč	150 000 Kč
3	7+1	333	Sibeliova, Střešovice	35 000 000 Kč	105 105 Kč
Průměrná prodejní cena za m² podlahové plochy					122 057 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Prodej bytových domů

Podrobný přehled všech bytových domů v širším okolí oceňované nemovitosti se nachází v kapitole 4.1 Výběr srovnatelných nemovitostí, kde byly vybrány srovnatelné činžovní domy k prodeji a vypočítána její průměrná cena za m² užitné plochy ve srovnání s oceňovanou nemovitostí. Nabídková cena za m² užitné plochy v bytových domech se pohybuje od 83 112 Kč až po 105 691 Kč. Průměrná cena za m² užitné plochy vychází bez aplikace korekčních činitelů v porovnávací metodě na 94 824 Kč.

Prodej proluk a stavebních pozemků

V blízkém okolí se nachází pouze jeden stavební pozemek k prodeji a v širším okolí další 4 stavební pozemky, všechny tyto pozemky jsou podrobně představeny v kapitole 3.2.2 Ocenění pozemků porovnávací metodou, kde je stanoven i výpočet průměrné ceny za m² pozemku, která vychází na 23 115 Kč/m².

Prodej komerčních prostor

V okruhu 1 km od oceňované nemovitosti se ke dni ocenění nacházejí 3 komerční prostory k prodeji, jejich výčet je k nahlédnutí v tabulce č. 8. Ceny za m² podlahové plochy se pohybují v rozmezí od 36 481 Kč až po 47 039 Kč, přičemž průměrná cena vychází na 41 729 Kč/m².

Tabulka 8 - Výpočet průměrné ceny za m² komerčních prostor

Číslo	Typ	Výměra (m ²)	Lokalita	Prodejní cena	Cena za m ²
1	Kancelář	259	Za Vokovickou vozovnou, Liboc	12 183 000 Kč	47 039 Kč
2	Obchod	468	Adamova, Veleslavín	19 500 000 Kč	41 667 Kč
3	Obchod	233	K lánu, Vokovice	8 500 000 Kč	36 481 Kč
Průměrná prodejní cena za m² podlahové plochy					41 729 Kč

Zdroj: vlastní zpracování


Pronájem bytových jednotek

Ke dni ocenění se v nabídce v okruhu 1 kilometr od oceňované nemovitosti nachází 19 bytových jednotek k pronájmu ve stávající zástavbě i v novostavbách, jejichž cena za pronájem je odlišná, proto budou představeny samostatně. Výpočet průměrné ceny pronájmu bytových jednotek dle svých dispozic je dále podrobněji představen v kapitole 5.1.2 Analýza tržního nájemného.

Pronájem bytových jednotek ve stávající zástavbě

Celkem se v okruhu 1 kilometru od oceňované nemovitosti nachází 11 bytových jednotek k pronájmu ve stávající zástavbě, z nichž bylo vybráno 5 reprezentativních vzorků, jejichž cena za pronájem se pohybuje od 270 Kč/m²/měsíc až po 356 Kč/m²/měsíc. Data pro výpočet jsou zobrazena v tabulce č. 9

Tabulka 9 - Výpočet průměrné ceny pronájmu ve stávající zástavbě

Číslo	Dispozice	Výměra (m ²)	Lokalita	Cena bez služeb	Cena za m ²
1	1+1	46	Osamocená, Vokovice	14 000 Kč	304 Kč
2	2+kk	45	Ke dvoru, Vokovice	16 000 Kč	356 Kč
3	2+1	50	Tuniská, Vokovice	13 500 Kč	270 Kč
4	2+kk	50	Na dlouhém lánu, Vokovice	13 800 Kč	276 Kč
5	2+1	47	Na dlouhém lánu, Vokovice	16 000 Kč	340 Kč
 průměrná cena měsíčního nájemného za m ² podlahové plochy					309 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná cena za pronájem ve stávající zástavbě se ke dni ocenění v dané lokalitě pohybuje okolo 309 Kč/m²/měsíc.

Pronájem bytových jednotek v novostavbách

Nabídka bytů k pronájmu v novostavbách v okruhu 1 kilometr od oceňované nemovitosti je velmi omezená a obsahuje pouze 4 nabídky, jejichž cena za pronájem se pohybuje od 317 Kč/m²/měsíc až po 400 Kč/m²/měsíc. Data pro výpočet jsou zobrazena v tabulce č. 10

Tabulka 10 - Výpočet průměrné ceny pronájmu v novostavbách

Číslo	Dispozice	Výměra (m ²)	Lokalita	Cena bez služeb	Cena za m ²
1	2+kk	63	K Červenému vrchu, Praha 6	20 000 Kč	317 Kč
2	2+kk	45	Ke Dvoru, Praha 6	18 000 Kč	400 Kč
3	1+kk	34	Evropská, Praha 6	12 500 Kč	368 Kč
4	1+kk	33	Evropská, Praha 6	11 800 Kč	358 Kč
Průměrná cena měsíčního nájemného za m² podlahové plochy					361 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná cena za pronájem v novostavbách se ke dni ocenění v dané lokalitě pohybuje okolo 361 Kč/m²/měsíc.

Pronájem komerčních prostor

Ke dni ocenění se v nabídce v okruhu 1 kilometr od oceňované nemovitosti nachází celkem 12 nabídek komerčních prostor k pronájmu. Jedná se převážně o kanceláře v nově postavených, či modernizovaných kancelářských budovách, což odpovídá výši průměrného měsíčního nájemného, která je vyšší než pro bytové jednotky ve stávající zástavbě. Cena pronájmu za m² podlahové plochy se pohybuje v rozmezí od 270 Kč/měsíc po 427 Kč/měsíc a její průměrná výše vychází měsíčně na 336 Kč/m² podlahové plochy. Pro výpočet bylo vybráno 5 reprezentativních vzorků komerčních prostor k pronájmu, které jsou zobrazeny v tabulce č. 11.

Tabulka 11 - Výpočet průměrného měsíčního nájemného komerční prostory

Číslo	Dispozice	Výměra (m ²)	Lokalita	Cena bez služeb	Cena za m ²
1	Kancelář	650	Evropská, Vokovice	207 757 Kč	320 Kč
2	Kancelář	188	Evropská, Vokovice	67 301 Kč	358 Kč
3	Obchod	44	Navigátorů, Liboc	18 800 Kč	427 Kč
4	Kancelář	30	Žukovského, Ruzyně	8 100 Kč	270 Kč
5	Kancelář	500	Evropská, Vokovice	153 420 Kč	307 Kč
Průměrná cena měsíčního nájemného za m² podlahové plochy					336 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

2.3.4 Vyhodnocení analýzy trhu s nemovitostmi v předmětné lokalitě

V blízkém okolí oceňované nemovitosti se vyskytují stavební pozemky na prodej jen velmi zřídka, to platí i pro nabídku činžovních domů, kdy se nabízí pouze jeden činžovní dům na prodej v okruhu 1 km od oceňované nemovitosti. Naopak bytových jednotek na prodej v bytových či panelových domech v okolí je poměrně pestrá nabídka a jejich prodejní cena za m² je velmi odlišná pro bytové jednotky ve stávajících panelových či zděných domech a v novostavbách. Nabídka komerčních prostor v okruhu 1 km od oceňované nemovitosti je taktéž velmi limitovaná, nacházejí se zde pouze 3 nabídky.

V okruhu 1 km od předmětné nemovitosti je poměrně početná nabídka bytových jednotek ve stávající zástavbě k pronájmu, celkem se jedná o 19 nabídek, je zde tedy početná konkurence při pronajímání. Pro komerční prostory platí, že se v blízkosti pronajímají převážně kancelářské prostory v nově postavených kancelářských budovách, či po nákladné modernizaci, cena jejich pronájmu je proto vyšší než u bytových jednotek ve stávající zástavbě.

3 Stanovení věcné hodnoty nákladovou metodou

Pro stanovení celkové věcné hodnoty oceňovaného souboru nemovitostí je potřeba nejprve odhadnout věcnou hodnotu stavby bytového domu včetně vedlejších staveb a objektů a k této hodnotě následně přičíst odhadnutou hodnotu pozemků, které se stavbou tvoří funkční celek.

Oceňovaný soubor nemovitostí se skládá z následujících prvků:

- Stavba zděného bytového domu s restaurací
- Dřevěný zahradní domek
- Zpevněné plochy pro parkování
- Venkovní úpravy
- Pozemek s parcelním číslem 676
- Pozemek s parcelním číslem 677

3.1 Výpočet věcné hodnoty staveb a vedlejších objektů

Jak již bylo zmíněno v předešlé kapitole, v oceňovaném souboru nemovitostí se nachází nejen samotná stavba zděného bytového domu, ale i vedlejší stavby, kterými jsou dřevěný zahradní domek, zpevněné plochy pro parkování a venkovní úpravy, které zahrnují oplocení a vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektro přípojky. Tyto jednotlivé objekty budou postupně oceňovány nákladovou metodou v následujících podkapitolách.

3.1.1 Stavba zděného bytového domu s restaurací

Předmětem ocenění je čtyř-podlažní rohový zděný bytový dům ve Vokovicích z roku 1938, který prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2007. Dům je dispozičně rozdělen na 7 samostatných bytových jednotek v jednotlivých patrech a restaurací v přízemí. Všechny prostory jsou určeny k pronájmu a aktuálně ke dni ocenění jsou všechny tyto prostory pronajaty. Přístup k domu je zajištěn po zpevněné veřejné komunikaci, dům je připojen na vodu, kanalizaci, plyn a elektro, včetně datové sítě. Bytový dům nedisponuje výtahem.

Konstrukce a vybavení

Základy domu jsou tvořeny železobetonovými pasy a patkami. Konstrukční systém budovy je kombinovaný, složený ze zdí z plných cihel tloušťky 45 cm a železobetonových sloupů. Stropy jednotlivých podlaží jsou taktéž postaveny ze železobetonu. Zastřešení budovy je řešeno plochou střechou s krytinou z asfaltových izolačních pásů a klempířských konstrukcí z pozinkovaného plechu, střecha prošla kompletní rekonstrukcí v roce 2007. Ve stejném roce byl proveden i kontaktní zateplovací systém budovy a nová fasádní omítka. Okna jsou řešena jako plastová s dvojsklem.

Vytápění budovy je zajištěno pomocí tří plynových kotlů, kdy jsou vždy v provozu pouze dva z nich a jeden slouží jako rezervní pro případ poruchy. Každá bytová jednotka je vybavena samostatným elektrickým bojlerem pro ohřev teplé vody. Vnitřní vodovod je rozveden v plastových trubkách, stejně tak vnitřní rozvody kanalizace. Vnitřní schodiště budovy je kamenné ve velmi dobrém stavu. Jednotlivé bytové jednotky jsou vybaveny běžnými zařizovacími předměty, kuchyňskou linkou, elektrickou plotýnkou, pračkou,

včetně vlastní koupelny s vanou a s WC. Ve všech vnitřních prostorách je instalováno osvětlení.

Dle protokolu energetické náročnosti budov spadá tato stavba do kategorie D – jako méně úsporná. Jedná se o standardní výsledek pro starší budovy, které jsou udržované a mají rozumně řešené provozní technologie.

Obestavěný prostor

Pro stanovení věcné hodnoty stavby je potřeba spočítat obestavěný prostor stavby, zde je možnost postupovat dle normy ČSN 73 40 55 nebo podle Oceňovací vyhlášky č. 457/2017 Sb. Vzhledem k nedostatečné projektové dokumentaci stavby nejsou známy přesné rozměry základů, proto je pro výpočet zvolena metodika dle oceňovací vyhlášky, která neuvažuje obestavěný prostor základů, ty jsou pouze přičteny dle postupu uvedeného ve vyhlášce. Podrobněji jsem tento postup rozebral v teoretické části v kapitole 1.4.4 Obestavěný prostor.

$$O_p = O_s + O_v + O_t$$

O_p = celkový obestavěný prostor stavby

O_s = obestavěný prostor spodní stavby

O_v = obestavěný prostor vrchní stavby

O_t = obestavěný prostor zastřešení stavby

Výpočet obestavěného prostoru

Vypočet obestavěného prostoru byl proveden na základě dohledané projektové dokumentace, která je k nalezení v příloze č. 4 a dle měření během místního šetření, neboť například přístavba restaurace, která se nachází v 1. nadzemním podlaží jak do ulice, tak do zahrady, není v projektové dokumentaci zakreslena. Rozměry bytového domu uvedené ve výkresech v příloze č. 4 neobsahují kontaktní zateplovací systém, který byl realizován až v roce 2007, měření stavby včetně kontaktního zateplovacího systému vycházejí tedy vyšší hodnoty, než které jsou k nalezení ve výkresech. Výpočet obestavěného prostoru pro jednotlivá podlaží je zobrazen v následující tabulce č. 12.

Tabulka 12 - Výpočet obestavěného prostoru

	Podlaží	Výpočet	Obestavěný prostor
O_s			
	-	-	0 m ³
O_v			
	1. NP	$(11,2*16,2+4,7*4,1+0,6*3,3) *(2,75+0,1)$	577,67 m ³
	2. NP	$(11,2*12,7+0,6*3,3) *3,0$	432,66 m ³
	3. NP	$(11,2*12,7+0,6*3,3) *3,0$	432,66 m ³
	4. NP	$(9,5*8,7+2,6*3,3) *3,3$	301,06 m ³
O_t			
	-	-	0 m ³
Celkem - O_p		$O_p = O_s + O_v + O_t$	1744,05 m³

Zdroj: vlastní zpracování

Celkový obestavěný prostor stavby činí 1744,05 m³.

Dispozice a jejich výměry

Pro přehlednost a snazší orientaci slouží následující tabulka č. 13, kde jsou rozepsány jednotlivé prostory v bytovém domě, včetně celkové plochy a přepočítání těchto ploch na započítatelnou podlahovou plochu pomocí předepsaných koeficientů. Plocha chodby a schodiště v bytovém domě není započítána.

Tabulka 13 - Výpis jednotlivých prostor včetně jejich ploch

Název podlaží				
	Název místnosti	Celková plocha	Koef.	Započítatelná PP
1.NP				
	Restaurace se zázemím	123,9 m ²	1,0	123,9 m ²
	Kancelář	10,1 m ²	1,0	10,1 m ²
	Kotelna	7,0 m ²	0,0	0,0 m ²
	Garáž	13,9 m ²	0,8	11,1 m ²
1. NP – Celkem		154,9 m²		145,1 m²
2. NP				
	Byt č. 1 (1+kk)	27,3 m ²	1,0	27,3 m ²
	Byt č. 2 (1+1)	37,6 m ²	1,0	37,6 m ²
	Byt č. 3 (1+1)	38,0 m ²	1,0	38,0 m ²
2. NP – Celkem		102,9 m²		102,9 m²
3. NP				
	Byt č. 4 (1+kk)	27,3 m ²	1,0	27,3 m ²
	Byt č. 5 (1+1)	37,6 m ²	1,0	37,6 m ²
	Byt č. 6 (1+1)	38,0 m ²	1,0	38,0 m ²
3. NP – Celkem		102,9 m²		102,9 m²
4. NP				
	Byt č. 7 (2+1)	63,0 m ²	1,0	63,0 m ²
	Terasa	49,4 m ²	0,2	8,4 m ²
4. NP – Celkem		112,4 m²		71,4 m²
Všechna podlaží celkem		473,1 m²		422,3 m²

Zdroj: vlastní zpracování

Posouzení stavu a opotřebení

Bytový dům pochází z roku 1938, po celou dobu probíhala pravidelná údržba a dům byl trvale obývaný. Prvky dlouhodobé životnosti jsou původní, ale nevykazují známky většího opotřebení, během místního šetření nebyly pozorovány žádné výraznější trhliny ve zdivu.

V roce 2007 proběhla rekonstrukce domu, která zahrnovala zejména zateplení domu kontaktním zateplovacím systémem, provedením nové střechy a výměnou původních dřevěných oken za nová plastová s dvojsklem. Zároveň byla provedena modernizace

interiéru některých bytových jednotek, ne vždy však zcela vyhovujícím způsobem, stav jednotlivých bytových jednotek je velmi odlišný, pro přiblížení slouží následující výčet:

- Byt č. 1 – morálně opotřebená koupelna, rozvody nad obkladem, morálně opotřebená kuchyňská linka vhodná k výměně
- Byt č. 2 – koupelna po modernizaci, vyhovující stav, standardně vybavená bytová jednotka
- Byt č. 3 – koupelna po modernizaci v dobrém stavu, kuchyňská linka vyhovující
- Byt č. 4 – nevyhovují dispozice v koupelně, umyvadlo téměř nepřístupné, vhodná modernizace koupelny, kuchyňská linka vyhovující
- Byt č. 5 – morálně opotřebená koupelna, vhodná ke kompletní modernizaci, rozvody vedené nad obkladem, kuchyňská linka vhodná k výměně
- Byt č. 6 – rozvody vody v koupelně a na WC vedeny nad keramickým obkladem, morálně opotřebené zařízení koupelny, kuchyňská linka vhodná k výměně
- Byt č. 7 – Tento byt prošel kompletní modernizací v roce 2012, disponuje nadstandardně vybavenou koupelnou vyhovující pro současné bydlení, nové keramické podlahy
- Restaurační zařízení – kompletní modernizace v roce 2020, standardně zařízené ve velmi dobrém stavu

Stav bytových jednotek se liší hlavně v provedení koupelen, WC a kuchyňských linek. K ohřevu vody slouží nové elektrické bojlerky ve všech bytových jednotkách stejně staré. Podlahy jsou všude provedeny stejným způsobem tedy pomocí PVC podlahové krytiny položené na zchovalých původních parketách. Celkem se v bytovém domě nacházejí 4 morálně opotřebené koupelny vhodné k modernizaci, 2 WC k modernizaci a 3 kuchyňské linky vhodné k výměně.

V roce 2017 byly provedeny nové rozvody elektřiny a osazeny nové elektrické bojlerky v bytových jednotkách.

Během minulého roku došlo ke změně provozovatele restauračního zařízení, které díky této změně prošlo kompletní modernizací.

Výpočet opotřebenosti stavby

Vzhledem k tomu, že některé konstrukce a vybavení prošly v průběhu let modernizací, zatímco jiné nikoliv a jejich odhadované zbývající životnosti jsou velmi odlišné, není vhodné použít globální způsob odhadu opotřebenosti. Pro tento bytový dům byla tedy použita analytická metoda, která bere v úvahu stáří a životnost jednotlivých konstrukcí a vybavení v bytovém domě.

Pro výpočet analytické metody odhadu opotřebenosti byla sestavena komplexní tabulka jednotlivých konstrukčních prvků a vybavení, které se v daném bytovém domě nacházejí. K daným konstrukcím a vybavením byl přiřazen jejich cenový podíl na hodnotě stavby, jejich stáří a předpokládaná životnost. Na základě těchto dat bylo následně vypočteno opotřebenosti pro jednotlivé prvky a následně sečtením opotřebenosti jednotlivých prvků vznikla hodnota celkového odhadovaného opotřebenosti stavby. K výpočtu byla použita rovnice

analytické metody, která byla představena v teoretické části v kapitole 1.6.3 Opotřebení staveb.

Podkladem pro sestavení komplexní tabulky konstrukcí a vybavení bytového domu byly Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2021, kde jsou stavební objekty zařazeny dle Jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) (44). Pro jednotlivé stavební objekty je dále možné dohledat, z jakých stavebních dílů se skládají a jaký je cenový podíl těchto dílů na celkové hodnotě stavby. Jednotlivé díly stavby a jejich cenové podíly na celkové hodnotě byly dále upraveny, tak aby co nejlépe odpovídaly skutečnému stavu oceňované nemovitosti.

Komplexní tabulka výpočtu celkového opotřebení je k nalezení v příloze č. 6, včetně doplňujících tabulek v příloze č. 5, které započítávají odlišné stavy koupelen, WC a kuchyní v jednotlivých bytových jednotkách dle jejich skutečného stavu, který byl představen v této kapitole.

Pro zpřesnění výpočtu opotřebení bytového domu bylo vypočteno procento koupelen i kuchyňských linek před modernizací a procento po modernizaci. Následně byly z celkového seznamu konstrukčních dílů vybrány ty díly, které se týkají koupelen a vybavení kuchyní a jejich cenové podíly byly přenásobeny procentem, které odpovídá zastoupení modernizovaných koupelen či kuchyní, které je vypočteno v příloze č. 5. Díky tomuto postupu vznikl samostatně cenový podíl koupelen či kuchyní po modernizaci a před modernizací, a to umožnilo určit opotřebení zvlášť pro jejich jednotlivé stavy, které tak odpovídají realitě. Podrobný výpočet je k nalezení v příloze č. 6.

Výsledná hodnota opotřebení bytového domu stanovená analytickou metodou činí
41,86 %.

Ocenění

Pro odhad věcné hodnoty stavby bytového domu byly použity ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou jednotku, dle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2021 (44).

Agregovaná cena za 1 m³ obestavěného prostoru objektu je stanovena s ohledem na standard konstrukcí a vybavení předmětné nemovitosti. Objekt spadá dle JKSO do sekce 803.51 – Domy bytové netypové se svislou nosnou konstrukcí zděnou z cihel, tvárnic, bloků, případně do sekce 803.52 - Domy bytové netypové se svislou nosnou konstrukcí monolitickou betonovou tyčovou, neboť je tento dům postaven kombinovaným konstrukčním systémem. Pro zděnou svislou konstrukci je uvedena orientační cena 6025 za m³ obestavěného prostoru, pro monolitickou tyčovou 7210 Kč na m³, dle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2021. S přihlédnutím ke kombinovanému konstrukčnímu systému, bude pro další výpočty uvažován průměr těchto orientačních cen.

Cena za m³ byla dále upravena následujícím způsobem, kdy zjištěná orientační cena byla přenásobena koeficientem standardu, který odpovídá oceňované nemovitosti a dále byly k ceně připočítány vedlejší rozpočtové náklady ve výši 5 %, neboť agregovaná cena dle stavebních standardů zahrnuje pouze základní rozpočtové náklady (ZRN).

Výpočet agregované ceny

Následující tabulka č. 14 zobrazuje postup výpočtu výsledné agregované ceny za m³ pro oceňovaný bytový dům. Koeficient standardu byl zvolen jako 1,00, neboť se jedná o standardní starší stavbu, bez žádných nadstandardních úprav.

Tabulka 14 - Výpočet agregované ceny bytového domu

Agregovaná cena (m ³) zděná svislá konstrukce	6025 Kč
Agregovaná cena (m ³) monolitická tyčová svislá konstrukce	7210 Kč
Průměr agregovaných cen za m ³ v roce 2021 (pouze ZRN)	6617,5 Kč
Koeficient standardu nemovitosti	1,00
Agregovaná cena za m ³ po přepočtu standardu (pouze ZRN)	6617,5 Kč
VRN 5 % z Agregované ceny	330,875 Kč
Agregovaná cena za m ³ ZRN + VRN	6948,375 Kč
Výsledná ag. cena za m³ obestavěného prostoru	6950 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná agregovaná cena za m³ obestavěného prostoru pro oceňovaný bytový dům činí 6950 Kč.

Výpočet věcné hodnoty

Tabulka č. 15 zobrazuje postup výpočtu věcné hodnoty bytového domu dle zjištěné agregované ceny, obestavěného prostoru a opotřebení stavby.

Tabulka 15 - Výpočet věcné hodnoty bytového domu

AC	Agregovaná cena	6 950,00 Kč/m ³
OP	Obestavěné prostor	1 744,05 m ³
CN	CN = AC * OP	12 121 116,23 Kč
Opotř.	Opotřebení	41,856 %
C=CN-Opotř.	Cena po odpočtu opotřebení	7 047 708,14 Kč
CN	Cena vypočtená nákladovým způsobem	7 047 708,14 Kč
Věcná hodnota bytového domu		7 048 000,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná věcná hodnota bytového domu po odpočtu opotřebení činí 7 048 000 Kč a jeho reprodukční hodnota před odpočtem opotřebení 12 121 116 Kč.

3.1.2 Dřevěný zahradní domek

Zcela nový dřevěný zahradní domek dokončený v létě 2021, který je zachycen na obrázku č. 14, slouží jako výčep a výdejní okénko pro restaurační zařízení. Dřevěný domek stojí na betonových odlitcích, je připojen na vodu, kanalizaci a elektro. Způsob připojení vody a kanalizace umožňuje pouze sezónní užívání. Půdorysné rozměry domku činí 2,5 x 3 metru.

Obrázek 14 - Zahradní dřevěný domek



Zdroj: vlastní

Obestavěný prostor

Dle místního šetření byly zjištěny půdorysné rozměry domku 2,5 x 3 m, jeho výška po nejnižší bod zastřešení 1,8 m, výška po vrchol střechy 2,3 m.

$$O_p = O_s + O_v + O_t$$

O_p = celkový obestavěný prostor stavby

O_s = obestavěný prostor spodní stavby

O_v = obestavěný prostor vrchní stavby

O_t = obestavěný prostor zastřešení stavby

$$O_s = 0 \text{ m}^3$$

$$O_v = 2,5 * 3,0 * 1,8 = 13,5 \text{ m}^3$$

$$O_t = 2,5 * 3,0 * (0,5/2) = 1,875 \text{ m}^3$$

$$O_p = 0 + 13,5 + 1,88 = 15,375 \text{ m}^3$$

Celkový obestavěný prostor zahradního domku činí 15,375 m³.

Posouzení stavu a opotřebení

Zahradní dřevěný domek byl postaven v létě 2021, jeho staří ke dni ocenění vychází na zhruba 2 měsíce.

Výpočet opotřebení

Předpokládaná životnost stavby: 40 let

Staří stavby: 2 měsíce = 0,16 roku

Výsledné opotřebení stavby pro účely ocenění se vždy počítá za celý rok, vzhledem k tomu, že stavba je stará ke dni ocenění zhruba 2 měsíce, tak bude uvažováno opotřebení jako 0 % z celkové hodnoty stavby.

Ocenění

Pro odhad věcné hodnoty dřevěného zahradního domku byly použity ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou jednotku, dle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2021 (44).

Agregovaná cena za 1 m³ obestavěného prostoru objektu je stanovena s ohledem na standard konstrukcí a vybavení předmětné nemovitosti. Objekt spadá dle JKSO do sekce 803.88 – Chaty pro individuální rekreaci se svislou nosnou konstrukcí dřevěnou a na bázi dřevní hmoty, orientační cena zde činí 6055 Kč na m³ obestavěného prostoru. Vzhledem k tomu, že tento ukazatel neodpovídá přesně typu oceňované nemovitosti, je potřeba tyto rozdíly promítnout do koeficientu standardu oceňované stavby.

Cena za m³ byla dále upravena následujícím způsobem, kdy zjištěná orientační cena byla přenásobena koeficientem standardu, který odpovídá oceňované nemovitosti a dále byly k ceně připočítány vedlejší rozpočtové náklady ve výši 5 %, neboť agregovaná cena dle stavebních standardů zahrnuje pouze základní rozpočtové náklady (ZRN).

Výpočet agregované ceny

Následující tabulka č. 16 zobrazuje postup výpočtu výsledné agregované ceny za m³ oceňovaného zahradního domku. Koeficient standardu byl vypočten ve výši 0,9016, s přihlédnutím ke konkrétnímu provedení oceňované stavby a jejímu typu. Komplexní tabulka s postupem výpočtu koeficientu standardu se nachází v příloze č. 7.

Tabulka 16 - Výpočet agregované ceny zahradní domek

Agregovaná cena za m ³ v roce 2021 (pouze ZRN)	6055 Kč
Koeficient standardu nemovitosti	0,5883
Agregovaná cena za m ³ po přepočtu standardu (pouze ZRN)	3562,16 Kč
VRN 5 % z Agregované ceny	178,11 Kč
Agregovaná cena za m ³ ZRN + VRN	3740,26 Kč
Výsledná ag. cena za m³ obestavěného prostoru	3750 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná orientační agregovaná cena za m³ obestavěného prostoru zahradního dřevěného domku činí 3750 Kč.

Výpočet věcné hodnoty

Tabulka č. 17 zobrazuje postup výpočtu věcné hodnoty zahradního dřevěného domku dle zjištěné agregované ceny, obestavěného prostoru a opotřebení stavby.

Tabulka 17 - Výpočet věcné hodnoty zahradního domku

AC	Agregovaná cena	3 750,00 Kč/m ³
OP	Obestavěné prostor	15,38 m ³
CN	CN = AC * OP	57 656,25 Kč
Opotř.	Opotřebení	0,0 %
C=CN-Opotř.	Cena po odpočtu opotřebení	57 656,25 Kč
CN	Cena vypočtená nákladovým způsobem	57 656,25 Kč
Věcná hodnota zahradního dřevěného domku		58 000,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná věcná hodnota zahradního dřevěného domku vychází na 58 000 Kč.

3.1.3 Zpevněné plochy pro parkování

Před bytovým domem se nachází směrem z ulice Osamocená a dále podél domu zpevněná plocha ze zámkové dlažby určená k parkování až 4 vozidel. Zpevněná plocha byla provedena v roce 2007 v rámci celkové rekonstrukce domu. Rozměry zpevněných ploch byly změřeny během místního šetření.

Zastavěná plocha

Plocha před domem směr ul. Osamocená = $7,67 * 5,23 - 0,55 * 2,48 = 38,75 \text{ m}^2$

Plocha podél domu = $22,70 * 4,6 = 104,42 \text{ m}^2$

Plocha za domem = $11,34 * 3,02 = 34,24 \text{ m}^2$

Celková plocha zpevněných ploch = $38,75 + 104,42 + 34,24 = 177,41 \text{ m}^2$

Posouzení stavu a opotřebení

Zpevněná plocha postavená v roce 2007 nevykazuje známky výrazného poškození, v některých místech se objevují menší propadliny či vybouleniny.

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Předpokládaná životnost: 50 let

Stáří stavby: 14 let

Opotřebení = (stáří/životnost) * 100 %

Opotřebení = $(14/50) * 100 \% = 28 \%$

Výsledné opotřebení pro účely ocenění vychází na 28 % z celkové hodnoty objektu.

Ocenění

Agregovaná cena za 1 m² zastavěné plochy objektu je stanovena dle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2021 a činí 1970 Kč, k ceně je potřeba přičíst vedlejší

rozpočtové náklady ve výši 5 %. Po přičtení vedlejších rozpočtových nákladů vychází orientační cena na 2069 Kč za m² zpevněné plochy.

Objekt spadá dle JKSO do sekce 822 Komunikace pozemní a letiště

822.5 Plochy charakteru pozemních komunikací

822.53 Kryt dlážděný (bez ohledu na materiál dlážděných prvků)

Výpočet věcné hodnoty

Tabulka č. 18 zobrazuje postup výpočtu věcné hodnoty zpevněných ploch dle zjištěné agregované ceny, zastavěné plochy a opotřebení stavby.

Tabulka 18 - Výpočet věcné hodnoty zpevněných ploch

AC	Agregovaná cena	2 069,00 Kč/m ²
ZP	Zpevněná plocha	177,41 m ²
CN	CN = AC * ZP	367 061,29 Kč
Opotř.	Opotřebení	28,0 %
C=CN-Opotř.	Cena po odpočtu opotřebení	264 284,13 Kč
CN	Cena vypočtená nákladovým způsobem	264 284,13 Kč
Věcná hodnota zpevněných ploch		265 000,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná věcná hodnota zpevněných ploch vychází na 265 000 Kč.

3.1.4 Venkovní úpravy

Mezi venkovní úpravy oceňované nemovitosti lze zařadit zejména vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektro přípojku, oplocení včetně dálkově ovládané vjezdové brány pro auta. Dále mezi ně spadá vzrostlá zahradní zeleň a terénní úpravy zahrady.

Tyto zbylé prvky budou oceněny procentuálně dle věcné hodnoty hlavního stavebního objektu, postup výpočtu je zobrazen v tabulce č. 19. Výše procentuální hodnoty pro ocenění byla převzata z již oceněných obdobných nemovitostí.

Tabulka 19 - Výpočet věcné hodnoty venkovních úprav

C	Cena hl. stavebního obj. zjištěna nák. způsobem	7 048 000,00 Kč
p	Ocenění jako % z ceny hl. stavebního obj.	5 %
C _{vu}	Cena venkovních úprav stanovená nákl. způ.	352 400,00 Kč
Odhadnutá hodnota venkovních úprav		353 000,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná věcná hodnota venkovních úprav činí 353 000 Kč.

3.2 Výpočet hodnoty pozemků

Předmětem ocenění je i stavbou zastavěný pozemek a pozemek tvořící zahradní plochu za domem. Oba tyto pozemky spolu tvoří rovinatou plochu obdélníkového tvaru o rozměrech zhruba 37 x 16 m. Na pozemky jsou přivedeny přípojky kompletních inženýrských sítí – voda, elektřina, kanalizace, plyn, telefon. Přehled pozemků je zobrazen v tabulce č. 20.

Tabulka 20 - Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra (m ²)	Vlastnický podíl
Zastavěná plocha a nádvoří	676	236	1/1
Zahrada	677	361	1/1
Celková výměra pozemků		597	

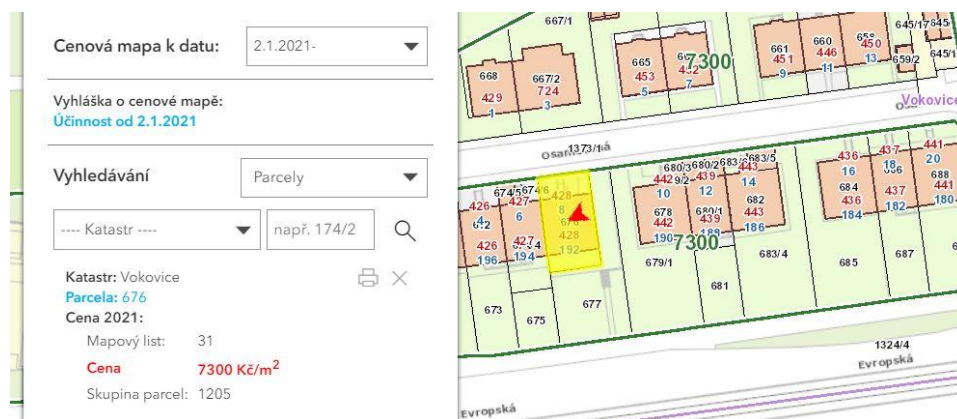
Zdroj: vlastní zpracování

3.2.1 Ocenění dle cenové mapy

Oceňované pozemky se nacházejí na území hlavní města Prahy, a proto je možné zjistit jejich hodnotu z Cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy (45). Tato cenová mapa byla aktualizována ke dni 2.1.2021. Bohužel ceny, které cenová mapa zobrazuje, absolutně nereflektují aktuální tržní hodnotu. Jejich výše je přiložena pouze pro představu, ale v dalších výpočtech k nim nebude přihlíženo, neboť se jedná o tržní ocenění a tyto ceny neodpovídají trhu.

Obrázek č. 15 zobrazuje cenovou mapu s přímo vyznačeným oceňovaným pozemkem parcelní číslo 676 a udává jeho cena ve výši 7 300 Kč/m².

Obrázek 15 - Cenová mapa hl. m. Prahy



Zdroj: (45)

K ceně z cenových map nebude přihlíženo, neboť neodráží skutečnou tržní hodnotu pozemků, ta bude určena porovnávací metodou.

3.2.2 Ocenění pozemků porovnávací metodou – srovnatelné nemovitosti

Hodnota pozemků bude vzhledem k nemožnosti použití cenové mapy stanovena pomocí porovnávací hodnoty srovnatelných pozemků určených k zástavbě v této lokalitě ke dni ocenění nemovitosti.

Pro porovnávací metodu byly vybrány 4 srovnatelné pozemky, nabídka srovnatelných pozemků v dané lokalitě je velmi omezená. Srovnatelným pozemkem pro porovnání se rozumí nezastavěný pozemek, či pozemek se stavbou k demolici, určený dle platného územního k plánu k zastavění jako všeobecně obytné území. Pozemek se musí nacházet v podobné lokalitě jako oceňovaná nemovitost. Pro porovnání hodnot jednotlivých pozemků byla brána v úvahu redukce pramene ceny a zároveň byly použity následující korekční činitelé:

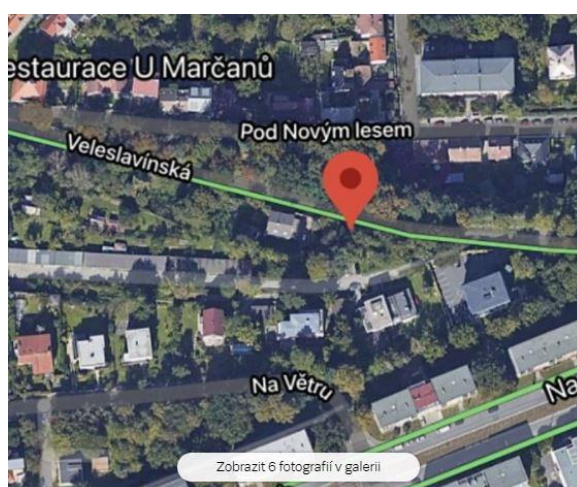
- K₁ Lokalita
- K₂ Možnost zástavby ku ploše pozemku
- K₃ Existence stavby na pozemku k demolici
- K₄ Vydané územní rozhodnutí ke stavbě

Nemovitost č. 1 – Stavební pozemek – Na Větrníku, Praha 6

Plocha: 369 m² Cena: 8 990 000 Kč Cena za m²: 24 363 Kč

Jedná se o pozemek v ulici na Větrníku (zobrazený na obrázku č. 16), dle nového územního plánu je určen jako stavební. Je zde možnost vystavět dům o 2 nadzemních podlaží a podkroví, včetně podzemního podlaží, celková vzniklá užitná plocha až 400 m². Inženýrské sítě přivedeny na hranice pozemku. Podrobnosti k nalezení v inzerátu v příloze č. 8.

Obrázek 16 - Pozemek Na Větrníku



Zdroj: (46)

Následující tabulka č. 21 zobrazuje hodnoty korekčních činitelů odpovídající vztahu porovnávané nemovitost vůči nemovitosti oceňované a jejich odůvodnění.

Tabulka 21 - Aplikace korekčních činitelů pozemek č. 1

Korekční činitel		Hodnota	Odůvodnění
K ₁	Lokalita	0,95	Klidnější lokalita pro bydlení
K ₂	Možnost zástavby ku ploše pozemku	0,90	Menší pozemek umožňují srovnatelnou zástavbu
K ₃	Existence stavby na pozemku k demolici	1,00	Není
K ₄	Vydané územní rozhodnutí ke stavbě	1,00	Pozemek bez vydaného územního rozhodnutí

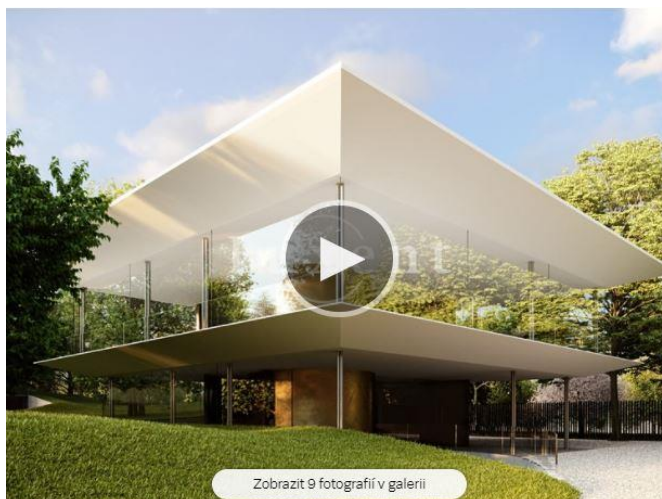
Zdroj: vlastní zpracování

Nemovitost č. 2 – Stavební pozemek – Horoměřická, Praha 6

Plocha: 1 505 m² Cena: 36 700 000 Kč Cena za m²: 24 385 Kč

Pozemek o celkové rozloze 1505 m² vhodný pro výstavbu domu o zastavěné ploše maximálně 225 m² a hrubé podlahové ploše 357 m² (obrázek č. 17). Inzerovaný pozemek je včetně platného územního a stavebního povolení. Pozemek je rovinatý s nepravidelným obdélníkovým tvarem. Inženýrské sítě přivedeny na pozemek. Na inzerát je možné nahlédnout v příloze č. 9.

Obrázek 17 - Pozemek Horoměřická



Zdroj: (46)

Tabulka č. 22 zobrazuje hodnoty korekčních činitelů odpovídající vztahu porovnávané nemovitost vůči nemovitosti oceňované a jejich odůvodnění.

Tabulka 22 - Aplikace korekčních činitelů pozemek č. 2

	Korekční činitel	Hodnota	Odůvodnění
K ₁	Lokalita	1,05	Horší dopravní dostupnost do centra
K ₂	Možnost zástavby ku ploše pozemku	1,10	Velký pozemek umožňující srovnatelnou zástavbu
K ₃	Existence stavby na pozemku k demolici	1,00	Není
K ₄	Vydané územní rozhodnutí ke stavbě	0,90	Včetně územního a stavebního povolení

Zdroj: vlastní zpracování

Nemovitost č. 3 – Stavební pozemek – Nebušice, Praha 6

Plocha: 904 m² Cena: 34 990 000 Kč Cena za m²: 38 706 Kč

Pozemek o celkové výměře 904 m² v Nebušicích je určený k výstavbě domu o zastavěné ploše až 448 m², což je aktuálně vedená zastavěná plocha dle katastru nemovitostí. Na pozemku se nachází dožívající stavba, kterou je potřeba odstranit (obrázek č. 18). Inženýrské sítě přivedeny na pozemek. Na inzerát je možné nahlédnout v příloze č. 10.

Obrázek 18 - Pozemek Nebušice



Zdroj: (46)

Tabulka č. 23 zobrazuje hodnoty korekčních činitelů odpovídající vztahu porovnávané nemovitost vůči nemovitosti oceňované a jejich odůvodnění.

Tabulka 23 - Aplikace korekčních činitelů pozemek č. 3

	Korekční činitel	Hodnota	Odůvodnění
K ₁	Lokalita	1,05	Horší dopravní dostupnost do centra
K ₂	Možnost zástavby ku ploše pozemku	1,05	Menší poměr využitelnosti než oceňovaná nem.
K ₃	Existence stavby na pozemku k demolici	1,05	Na pozemku je stavba k demolici
K ₄	Vydané územní rozhodnutí ke stavbě	0,95	Včetně vydaného územního rozhodnutí ke stavbě

Zdroj: vlastní zpracování

Nemovitost č. 4 – Stavební pozemek – U Dvou srpů, Praha 5

Plocha: 2 123 m² Cena: 43 733 800 Kč Cena za m²: 20 600 Kč

Pozemek o celkové ploše 2 123 m² spadá dle územního plánu do všeobecně obytného území (obrázek č. 19). Pozemek se nachází 4 stanice tramvají od zastávky metra Anděl. Pozemek je mírně svažité a přibližně obdélníkového tvaru. Na inzerát je možné nahlédnout v příloze č. 11.

Obrázek 19 - Pozemek U Dvou srpů



Zdroj: (46)

Tabulka č. 24 zobrazuje hodnoty korekčních činitelů odpovídající vztahu porovnané nemovitost vůči nemovitosti oceňované a jejich odůvodnění.

Tabulka 24 - Aplikace korekčních činitelů pozemek č. 4

Korekční činitel		Hodnota	Odůvodnění
K ₁	Lokalita	0,90	Blízkost centra, dobrá doprava
K ₂	Možnost zástavby ku ploše pozemku	1,10	Velký pozemek s malou možností zástavby
K ₃	Existence stavby na pozemku k demolici	1,00	Není
K ₄	Vydané územní rozhodnutí ke stavbě	1,00	Není

Zdroj: vlastní zpracování

3.2.3 Ocenění pozemků porovnávací metodou – výpočet

V předchozí kapitole byly stručně představeny pozemky, které se nacházejí v blízkém okolí oceňované nemovitosti a na základě kterých byla vypočítána porovnávací hodnota oceňovaných pozemků. Informace o nabízených pozemcích v okolí pocházejí z nabídek realitních kanceláří, z toho důvodu musela být provedena korekce nabídkové ceny pozemků, a to v podobě snížení nabídkové ceny o 5 %, neboť nabídková cena realitních kanceláří v sobě obsahuje provizi pro realitního makléře, poplatky za právní servis a tyto nabídky mohou být občas nadhodnocené, proto je podstatné provádět korekci dle pramene nabídky.

Dále byla cena nabízených pozemků upravena pomocí tzv. korekčních činitelů, aby byly zohledněny cenotvorné odlišnosti, které v sobě jednotlivé nabídky zahrnují. Výpočet

byl proveden postupem, který byl představen v teoretické části této práce v kapitole 1.7 Porovnávací metoda. Korekční činitele použité pro porovnání zvolených pozemků byly lokalita, poměr využitelnosti pozemku ku jeho ploše, stav pozemku – zdali obsahuje některé stavby k demolici, či zdali se jedná o čistý pozemek, dále bylo hodnoceno, zdali je pro pozemek vydáno platné územní rozhodnutí. Všechny pozemky mají zavedené inženýrské sítě, tudíž se nejedná o faktor, který by tvořil rozdíl mezi nabídkami.

Po aplikaci korekčních činitelů byla vypočítána cena za m² jednotlivých pozemků po korekci a na základě těchto hodnot byla pomocí váženého průměru vypočtena průměrná cena za m² pozemku, který by odpovídal oceňovanému pozemku. Pozemek č. 1 a Pozemek č. 2 měly ve váženém průměru váhu 3, neboť jsou nejbližší k oceňované nemovitosti a svojí charakteristikou jí nejlépe odpovídají. Pozemek č. 3 měl ve výpočtu váhu pouze 1, neboť je jeho nabídková cena výrazně odlišná od zbylých porovnávaných pozemků a nachází se na něm blíže nespécifikovaná stavba, tudíž může docházet ke zkreslení výpočtu. Pozemek č. 4 byl započítán taktéž s váhou 3, přestože se nachází v jiné městské části, ale tento rozdíl byl zahrnut již pomocí korekčních činitelů.

Podrobný přehled výpočtu porovnávací hodnoty pozemku je zobrazen v následující tabulce č. 25.

Tabulka 25 - Výpočet porovnávací hodnoty pozemku

	Oceň. nem.	Pozemek č. 1	Pozemek č.2	Pozemek č. 3	Pozemek č.4
Cena výchozí		8 990 000 Kč	36 700 000 Kč	34 990 000 Kč	43 733 800 Kč
Lokalita	Vokovice, Praha 6	Na Větrníku, Praha 6	Horoměřická, Praha 6	Nebušice, Praha 6	U Dvou srpů, Praha 5
Korekce nabídkové ceny v %		5%	5%	5%	5%
Korekce nabídkové ceny v Kč		449 500 Kč	1 835 000 Kč	1 749 500 Kč	2 186 690 Kč
Cena po korekci		8 540 500 Kč	34 865 000 Kč	33 240 500 Kč	41 547 110 Kč
Pozemek m ²	597	369	1505	904	2123
Cena za m ² po korekci pramene ceny		23 145 Kč	23 166 Kč	36 770 Kč	19 570 Kč
Lokalita	1,00	0,95	1,05	1,05	0,90
Možnost zástavby ku ploše pozemku	1,00	0,90	1,10	1,05	1,10
Existence stavby na pozemku k demolici	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
Vydané územní rozhodnutí ke stavbě	1,00	1,00	0,90	0,95	1,00
Cena za m ² po korekci odlišností		19 673 Kč	24 324 Kč	40 448 Kč	19 570 Kč
Váha výsledku vzorku		3	3	1	3
Průměrná cena za m² pozemku		23 115 Kč			
Plocha oceňovaného pozemku v m ²		597			
Porovnávací hodnota pozemku		13 800 000,00 Kč			

Zdroj: vlastní zpracování

Výstupem výpočtu porovnávací metodou je průměrná cena za m² pozemku odpovídajícího lokalitou, charakterem a využitím oceňovanému pozemku ve výši 23 115 Kč. Jen pro porovnání Cenová mapa hl. m Prahy uvádí hodnotu 7 300 Kč/m², je tedy zřejmé, že tato hodnota ani zdaleka neodpovídá skutečné tržní hodnotě, která ji více

než trojnásobně převyšuje. Výpočet výsledné hodnoty oceňovaných pozemků je zachycen v tabulce č. 26.

Tabulka 26 - Výsledná porovnávací hodnota pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra (m ²)	Jednotková cena za m ²	Výsledná hodnota
Zastavěná plocha a nádvoří	676	236	23 115 Kč	5 455 151 Kč
Zahrada	677	361	23 115 Kč	8 344 532 Kč
Celková výměra pozemků		597		13 800 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě aplikace porovnávací metody vychází porovnávací hodnota oceňovaných pozemků na 13 800 000 Kč.

3.3 Celková věcná hodnota

V předchozích kapitolách byla nejprve stanovena věcná hodnota bytového domu, zahradního dřevěného domku, zpevněných ploch a venkovních úprav a následně byla pomocí porovnávací metody stanovena hodnota pozemků s parcelními č. 676 a 677. Následující tabulka č. 27 zobrazuje shrnutí výsledků jednotlivých kapitol a jejich součet.

Tabulka 27 - Výpočet celkové věcné hodnoty

Oceňovaná položka	Výsledná hodnota
Bytový dům	7 048 000 Kč
Zahradní dřevěný domek	58 000 Kč
Zpevněné plochy	265 000 Kč
Venkovní úpravy	353 000 Kč
Pozemek par. č. 676	5 455 151 Kč
Pozemek par. č. 677	8 344 532 Kč
Součet	21 523 684 Kč
Tržní hodnota stanovená nákladovým způsobem	21 600 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tržní hodnota stanovená nákladovým způsobem všech objektů tvořící funkční celek s oceňovanou nemovitostí činí 21 600 000 Kč k 15.10.2021.

4 Stanovení porovnávací hodnoty

Další metoda zvolená pro tržní ocenění bytového domu ve Vokovicích včetně související pozemků a objektů je metoda porovnávací, založená na principu porovnání oceňované nemovitosti se srovnatelnými nemovitosti, pro které je známa jejich prodejní či nabídková cena.

4.1 Výběr srovnatelných nemovitostí

Pro výpočet porovnávací hodnoty oceňované nemovitosti bylo vybráno 5 srovnatelných nemovitostí, které byly nabízeny v období srpen 2021 až říjen 2021. V dané lokalitě a nejbližším okolí je nabídka bytových domů velmi omezená, proto za srovnatelnou nemovitost bude považován bytový dům na území hl. m. Prahy, který stojí na vlastním pozemku včetně zahrady, který má podlahovou plochu okolo 400 m².

Cenotvorné odlišnosti mezi jednotlivými nabídkami budou korigovány pomocí korekčních činitelů, tak aby se porovnávané nabídky co nejvíce podobaly oceňované nemovitosti. Výstupem aplikace porovnávací metody bude průměrná jednotková cena za m² podlahové plochy oceňované nemovitosti.

Zvolení korekční činitelů:

Výchozí hodnota korekčních činitelů 1,0 odpovídá stavu oceňované nemovitosti, pokud je porovnávaná nemovitost horší než oceňovaná nemovitost, pak je hodnota korekčního činitele větší než 1,0 a naopak.

- K₁ Redukce pramene ceny
- K₂ Lokalita
- K₃ Velikost pozemku
- K₄ Provedení a vybavení interiéru
- K₅ Celkový stav objektu
- K₆ Parkování
- K_c Celkový koeficient

4.1.1 Nemovitost č. 1 – Činžovní dům Za Vokovickou vozovnou

Lokalita: Za Vokovickou vozovnou 19, Praha 6 – Liboc

Nabídková cena: 49 900 000 Kč

Podlahová plocha: 492 m²

Jednotková cena za m² PP: 101 423 Kč

Pozemek: 378 m²

Nabídka prodeje činžovního domu z října 2021. Porovnávanou nemovitostí je bytový dům z 30. let minulého století. Jedná se o podsklepený rohový řadový objekt s jedním podzemním podlažím a čtyřmi nadzemními podlažními. V 1. PP se nacházejí sklepní a skladovací prostory, přízemí slouží jako kancelář a z druhé části je vybudována garáž pro dva osobní automobily. Ve 2. NP se nacházejí 2 bytové jednotky 1+1 a 2+1, ve 3. NP je stejné rozložení tedy 2 bytové jednotky o dispozicích 1+1 a 2+1, 4. NP je složeno z jedné bytové jednotky o dispozicích 3+kk. Celkem tak bytový dům disponuje 5 bytovými jednotkami, kancelář, garáž a skladovacími prostory. Součástí prodeje je pozemek 378 m².

Objekt je standardní zděné konstrukce s plochou střechou, ve velmi dobrém technickém stavu po kompletní rekonstrukci. Před domem je zpevněná plocha pro parkování dalších 4 osobních automobilů (47). Kompletní inzerát k nalezení v příloze č. 12, úvodní foto z inzerátu nabízené nemovitosti zachycuje obrázek č. 20.

Obrázek 20 - Činžovní dům Za Vokovickou vozovnou



Zdroj: (47)

Následující tabulka č. 28 zobrazuje aplikaci korekčních činitelů na porovnanou nemovitost vůči nemovitosti oceňované, včetně výpočtu celkového korekčního koeficientu.

Tabulka 28 - Aplikace korekčních činitelů nemovitost č. 1

	Korekční činitel	Hodnota	Odůvodnění
K ₁	Redukce pramene ceny	0,95	Nabídka realitní kanceláře, provize
K ₂	Lokalita	1,00	Téměř totožná lokalita
K ₃	Velikost pozemku	1,06	Menší pozemek (o 219 m ²)
K ₄	Provedení a vybavení interiéru	0,93	Bytové jednotky po modernizaci
K ₅	Celkový stav objektu	0,95	Dům po kompletní rekonstrukci
K ₆	Parkování	1,00	Parkování v garáži a na zpevněných plochách
K_c	Celkový koeficient	0,89	

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.2 Nemovitost č. 2 – Činžovní dům Kutnauerovo náměstí

Lokalita: Kutnauerovo náměstí, Praha 6 - Břevnov

Nabídková cena: 34 990 000 Kč

Podlahová plocha: 421 m²

Jednotková cena za m² PP: 83 112 Kč

Pozemek: 360 m²

Nabídka prodeje činžovního domu z října 2021. Porovnanou nemovitostí je bytový dům z 20. let minulého století. Jedná se o podsklepený řadový objekt s jedním podzemním podlažím a třemi nadzemními podlažními. V 1. PP se nacházejí sklepní a skladovací prostory pro komerční prostory v přízemí, v přízemí se nachází prodejna a kancelář se zázemím. 2. NP zahrnuje velmi prostornou bytovou jednotku 4+1 o výměře 124 m², ve 3. NP je identická bytová jednotka o dispozicích 4+1. Celkem tak bytový dům disponuje 2 rozsáhlými bytovými jednotkami, kanceláří se zázemím, obchodním prostor a skladovacími

prostory. Dle půdorysů prodávajícího je možné pomocí přestavby rozdělit dům až na 7 samostatných bytových jednotek. Součástí prodeje je pozemek 360 m².

Objekt je standardní zděné konstrukce s šikmou střechu, v dobrém technickém stavu po rozsáhlé rekonstrukci, která proběhla v roce 2007. Dům nedisponuje garáží ani parkovacími stání na pozemku. Kompletní inzerát k nalezení v příloze č. 13, úvodní foto z inzerátu nabízené nemovitosti zachycuje obrázek č. 21.

Obrázek 21 - Činžovní dům Kutnauerovo náměstí



Zdroj: (46)

Následující tabulka č. 29 zobrazuje aplikaci korekčních činitelů na porovnávání nemovitost vůči nemovitosti oceňované, včetně výpočtu celkového korekčního koeficientu.

Tabulka 29 - Aplikace korekčních činitelů nemovitost č. 2

Korekční činitel		Hodnota	Odůvodnění
K ₁	Redukce pramene ceny	0,95	Nabídka realitní kanceláře, provize
K ₂	Lokalita	0,96	Lepší občanská vybavenost v okolí
K ₃	Velikost pozemku	1,06	Menší pozemek (o 237 m ²)
K ₄	Provedení a vybavení interiéru	0,95	Bytové jednotky po částečné modernizaci
K ₅	Celkový stav objektu	1,00	Dobrý technický stav objektu
K ₆	Parkování	1,04	Parkování na vlastním pozemku není k dispozici
K_c	Celkový koeficient	0,96	

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.3 Nemovitost č. 3 – Činžovní dům U Kajetánky

Lokalita: Na Petynce 147/98, Praha 6 - Střešovice

Nabídková cena: 39 000 000 Kč

Podlahová plocha: 369 m²

Jednotková cena za m² PP: 105 691 Kč

Pozemek: 146 m²

Nabídka prodeje činžovního domu ze srpna 2021. Porovnávanou nemovitostí je bytový dům z roku cca 1900. Jedná se o podsklepený řadový dvojdomek s jedním

podzemním podlažím a třemi nadzemními podlažními. V 1. PP se nacházejí sklepní prostory a kotelna, 1. NP nabízí 2 byty o dispozicích 2+kk a 1+1. 2. NP zahrnuje nebytový prostor 1+1 a bytovou jednotku o dispozici 3+kk, ve 3. NP se nachází podkrovní bytová jednotka 1+1 a velmi vkusně zařízená bytová jednotka 2+kk. Celkem tak bytový dům disponuje 5 bytovými jednotkami, nebytovým prostorem a sklepními prostory. Rozdělení na samostatné bytové jednotky, které byly zmíněny není vždy kompletně dokončené a je nutné provedení drobných stavebních úprav k dosažení zmíněného stavu. Součástí prodeje je pozemek 146 m².

Objekt je standardní zděné konstrukce, podzemní podlaží postaveno z kamene, dům má šikmou střechu s vestavěným podkrovím. Dům se nachází v dobrém technickém stavu, pouze suterénní prostory vykazují známky vlhkosti a některé stavební úpravy nejsou dokončeny. Dům nedisponuje garáží ani parkovacími stání na pozemku. Objekt je zachycen na následujícím obrázku č. 22, součástí prodeje je pouze pravá polovina ze zobrazeného dvojdomku. Kompletní inzerát k nalezení v příloze č. 14.

Obrázek 22 - Činžovní dům U Kajetánky



Zdroj: (48)

Následující tabulka č. 30 zobrazuje aplikaci korekčních činitelů na porovnanou nemovitost vůči nemovitosti oceňované, včetně výpočtu celkového korekčního koeficientu.

Tabulka 30 - Aplikace korekčních činitelů nemovitost č. 3

Korekční činitel		Hodnota	Odůvodnění
K ₁	Redukce pramene ceny	0,90	Nabídka realitní kanceláře ze srpna 2021, provize
K ₂	Lokalita	0,96	Lepší občanská vybavenost v okolí
K ₃	Velikost pozemku	1,12	Menší pozemek (o 451 m ²)
K ₄	Provedení a vybavení interiéru	1,03	Bytové jednotky nejsou zcela dokončeny
K ₅	Celkový stav objektu	1,04	Starší rozvody, vlhký suterén a základy
K ₆	Parkování	1,04	Parkování na vlastním pozemku není k dispozici
K_c	Celkový koeficient	1,09	

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.4 Nemovitost č. 4 – Činžovní dům Střížkovská

Lokalita: Střížkovská, Praha 8 - Libeň

Nabídková cena: 41 000 000 Kč

Podlahová plocha: 450 m²

Jednotková cena za m² PP: 91 111 Kč

Pozemek: 300 m²

Nabídka prodeje činžovního domu ze srpna 2021. Porovnávanou nemovitostí je bytový dům z 20. let minulého století. Jedná se o podsklepený řadový objekt s jedním podzemním podlažím a třemi nadzemními podlažními. Dispozice jednotlivých podlaží nejsou v nabídce zahrnuty, bytový dům se skládá z několika samostatných bytových jednotek a nebytových prostor. Součástí prodeje je pozemek 300 m².

Objekt je standardní zděné konstrukce se šikmou střechou, objekt je v neudržovaném stavu, bez kompletní rekonstrukce. Vybavení bytových jednotek je zastaralé. Dům disponuje parkovacími stání na vlastním pozemku. Kompletní inzerát k nalezení v příloze č. 15, úvodní foto z inzerátu nabízené nemovitosti zachycuje obrázek č. 23.

Obrázek 23 - Činžovní dům Střížkovská



Zdroj: (46)

Následující tabulka č. 31 zobrazuje aplikaci korekčních činitelů na porovnávanou nemovitost vůči nemovitosti oceňované, včetně výpočtu celkového korekčního koeficientu.

Tabulka 31 - Aplikace korekčních činitelů nemovitost č. 4

	Korekční činitel	Hodnota	Odůvodnění
K ₁	Redukce pramene ceny	0,93	Nabídka realitní kanceláře ze srpna 2021, provize
K ₂	Lokalita	1,04	Horší lokalita, horší dopravní dostupnost
K ₃	Velikost pozemku	1,07	Menší pozemek (o 297 m ²)
K ₄	Provedení a vybavení interiéru	1,03	Bytové jednotky před modernizací
K ₅	Celkový stav objektu	1,07	Dům neprošel v poslední době modernizací
K ₆	Parkování	1,02	Parkování na zpevněných plochách
K_c	Celkový koeficient	1,16	

Zdroj: vlastní zpracování

4.1.5 Nemovitost č. 5 – Činžovní dům Koněvova

Lokalita: Koněvova 1074/72, Praha 3 - Žižkov

Nabídková cena: 45 000 000 Kč

Podlahová plocha: 485 m²

Jednotková cena za m² PP: 92 784 Kč

Pozemek: 251 m²

Nabídka prodeje činžovního domu ze srpna 2021. Porovnávanou nemovitostí je bytový dům z roku cca 1900. Jedná se o podsklepený řadový objekt s jedním podzemním podlažím a čtyřmi nadzemními podlažími. 1.PP slouží jako sklepní a skladovací prostory s potenciálem pro komerční využití, v přízemí se nacházejí 2 samostatné obchodní jednotky a ve zbylých podlažích 6 bytových jednotek. Dle informací prodávajícího je možné provedení půdní vestavby a rozšíření tak podlahové plochy o dalších 119 m². Součástí prodeje je pozemek 251 m².

Objekt je standardní zděné konstrukce s šikmou střechu, s potenciálem k využití podkrovních prostor. Dům je v dobrém technickém stavu, ale neprošel v posledních letech rekonstrukcí, což je znát na stavu bytových jednotek, kde by bylo potřeba provedení kompletní modernizace. Dům nedisponuje garáží ani parkovacími stání na pozemku. Kompletní inzerát k nalezení v příloze č. 16, úvodní foto z inzerátu nabízené nemovitosti zachycuje obrázek č. 24.

Obrázek 24 - Činžovní dům Koněvova



Zdroj: (49)

Následující tabulka č. 32 zobrazuje aplikaci korekčních činitelů na porovnávanou nemovitost vůči nemovitosti oceňované, včetně výpočtu celkového korekčního koeficientu.

Tabulka 32 - Aplikace korekčních činitelů nemovitost č. 5

Korekční činitel		Hodnota	Odůvodnění
K ₁	Redukce pramene ceny	0,93	Nabídka realitní kanceláře ze srpna 2021, provize
K ₂	Lokalita	1,04	Ulice s velkou mírou neobsazeností bytů, hluk, prach
K ₃	Velikost pozemku	1,09	Menší pozemek (o 346 m ²)
K ₄	Provedení a vybavení interiéru	1,04	Bytové jednotky před nutnou modernizací
K ₅	Celkový stav objektu	1,05	Starší rozvody, neprošel v poslední době modernizací
K ₆	Parkování	1,04	Parkování na vlastním pozemku není k dispozici
K_c	Celkový koeficient	1,19	

Zdroj: vlastní zpracování

4.2 Aplikace porovnávací metody

V předchozí kapitole byly představeny jednotlivé srovnatelné nemovitosti a vypočten pro každou z nich celkový korekční koeficient. Dle metodiky aplikace porovnávací metody byly tyto korekční koeficienty použity k výpočtu ceny za m² podlahové plochy srovnatelných nemovitostí po korekci. Tabulka č. 33 shrnuje výstupy z aplikace porovnávací metody.

Tabulka 33 - Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti

	Oceňovaná nemovitost	Nem. č. 1	Nem. č. 2	Nem. č. 3	Nem. č. 4	Nem. č. 5
Cena výchozí		49 900 000 Kč	34 990 000 Kč	39 000 000 Kč	41 000 000 Kč	45 000 000 Kč
Lokalita	Osamocená, Praha 6 - Vokovice	Za Vokovickou vozovnou, Praha 6 - Liboc	Kutnauerovo náměstí, Praha 6 - Břevnov	U Kajetánky, Praha 6 - Střešovice	Střížkovská, Praha 8 - Libeň	Koněvova, Praha 3 - Žižkov
Podl. plocha v m ²	422,3	492	421	369	450	485
Výchozí cena za m ² podlahové plochy		101 423 Kč	83 112 Kč	105 691 Kč	91 111 Kč	92 784 Kč
Celkový korekční koeficient		0,89	0,96	1,09	1,16	1,19
Cena za m ² podlahové plochy po korekci		90 266 Kč	79 787 Kč	115 203 Kč	105 689 Kč	110 412 Kč
Průměrná cena za m² podlahové plochy					100 272 Kč	
Tržní hodnota stanovená porovnávacím způsobem					42 350 000,00 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování

Tržní hodnota stanovená ke dni 15. 10. 2021 porovnávacím způsobem oceňované nemovitosti činí 42 350 000 Kč.

5 Stanovení výnosové hodnoty

Poslední metodou, která je v této práci použita pro ocenění bytového domu ve Vokovicích je metoda výnosová, která bude aplikována v této kapitole. Pro její výpočet je potřeba nejprve stanovit potencionální hrubý výnos z pronájmu, pro který jsou stěžejní dva základní faktory, a to stanovení výčtu pronajímatelných prostor, včetně jejich pronajímatelných ploch a pro tyto prostory určit odpovídající výši tržního nájemného. Dále je potřeba odhadnout ztráty vlivem neplacení nájemného, náklady spojené s pronajímáním a odhadnout výši míry kapitalizace.

5.1 Výpočet potencionálního hrubého výnosu z pronájmu

Pro výpočet potencionálního hrubého výnosu z pronájmu bude nejprve stanoven přehled pronajímatelných ploch, včetně jejich smluvního nájemného. Následně bude toto nájemné prověřeno, zdali odpovídá skutečné tržní hodnotě nájemného a na základě tohoto porovnání bude stanoven potencionální hrubý výnos z pronájmu oceňovaného bytového domu.

5.1.1 Výčet pronajímatelných prostor

Všechny pronajímatelné plochy v bytovém domě jsou podrobněji rozepsány v tabulce č. 34. Ke dni ocenění bylo 100 % pronajímatelných ploch pronajato a k ocenění byl předložen přehled pronajatých jednotek včetně výše měsíčního nájemného. Bytové jednotky jsou pronajaty se smlouvou na dobu neurčitou, zatímco restaurace včetně skladu je pronajata se smlouvou na dobu určitou, a to do konce roku 2026. V tabulce č. 34 je taktéž rozepsáno smluvní nájemné pro jednotlivé prostory, včetně přepočtu na m² a popsání stavu jednotlivých prostor.

Tabulka 34 - Výčet pronajímatelných prostor

Název podlaží							
Prostory k pronájmu	Pronajímatelná plocha		Terasa		Smluvní nájemné	Cena za m ²	Stav
1. NP							
Restaurace	123,9	m ²	27,6	m ²	24 000 Kč	193,8 Kč	Po modernizaci
Kancelář/sklad	10,1	m ²	-		1 500 Kč	147,9 Kč	Bez sociálního zázemí
Garáž	13,9	m ²	-		3 500 Kč	252,5 Kč	Dveře na dálkové ovládání
2. NP							
Byt č. 1 (1+kk)	27,3	m ²	-		8 500 Kč	311,4 Kč	Koupelna k modernizaci
Byt č. 2 (1+1)	37,6	m ²	-		12 000 Kč	319,1 Kč	Standardní
Byt č. 3 (1+1)	38,0	m ²	-		12 000 Kč	315,8 Kč	Zastaralá kuchyňská linka
3. NP							
Byt č. 4 (1+kk)	27,3	m ²	-		10 000 Kč	366,3 Kč	Koupelna k modernizaci
Byt č. 5 (1+1)	37,6	m ²	-		12 000 Kč	319,1 Kč	Koupelna k modernizaci
Byt č. 6 (1+1)	38,0	m ²	-		12 000 Kč	315,8 Kč	Koupelna k modernizaci
4. NP							
Byt č. 7 (2+1)	63,0	m ²	49,5	m ²	16 000 Kč	254,0 Kč	Po kompletní modernizaci
Celkem	416,7	m²	77,1	m²	111 500 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

Výnosy, které plynou smluvně z pronájmu pronajímatelných ploch ke dni ocenění činí dle tabulky č. 34 celkem 111 500 Kč/měsíc.

5.1.2 Analýza tržního nájemného

Ke dni ocenění je známá výše smluvního nájemného jednotlivých pronajímatelných prostor, pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je však potřeba zkontrolovat, zdali smluvní nájemné skutečně dosahuje výše tržního nájemného, aby jej bylo možné použít pro další výpočty. V této kapitole bude provedena analýza tržního nájemného pro jednotlivé typy pronajímatelných ploch.

V oceňovaném domě se nacházejí následující typy pronajímatelných prostor:

- Komerční prostory využitelné pro provozování restaurace
- Skladové prostory
- Garáž
- Malometrážní byty – bytové jednotky č. 1–6
- Bytová jednotka 2+1 – bytová jednotka č. 7

Komerční prostory – restaurace

Nabídka komerčních prostor využitelných pro provozování restaurace je v dané lokalitě velmi omezená, v blízkém okolí ani v celé městské části Praha 6 se žádná restaurace k pronájmu ke dni ocenění nenachází, proto byly pro výpočet vybrány restaurace k pronájmu z jiných okrajovějších částí Prahy, které jsou srovnatelné svým umístěním vůči centru s analyzovanou restaurací.

Nabídkové ceny se pohybují v rozpětí od 170 do 375 Kč/m² v závislosti na lokalitě, technickém stavu a možnosti parkování. Dle doloženého přehledu nájmu je nebytový prostor provozovaný jako restaurace pronajatý na dobu určitou do roku 2026 za jednotkový nájem 193,8 Kč/m² s inflační doložkou. Jedná se spíše o podprůměrnou výši nájmu, neboť průměrná výše nájemného činí 258 Kč/m² dle výpočtu v tabulce č. 35, ale toto nájemné má své opodstatnění, neboť modernizace restaurace byla financována pronajímatelem.

Nájem lze považovat za tržní a je s ním uvažováno při výpočtu výnosové hodnoty.

Tabulka 35 - Výpočet tržního nájemného – Restaurace

Číslo	Výměra (m ²)	Lokalita	Cena bez služeb	Cena za m ²
1	313	Branická, Braník	56 000 Kč	179 Kč
2	127	Pod Višňovkou, Krč	21 615 Kč	170 Kč
3	69	Hlavní, Záběhllice	15 900 Kč	230 Kč
4	180	Brandlova, Chodov	60 000 Kč	333 Kč
5	80	Krejčího, Libeň	30 000 Kč	375 Kč
Průměrná cena měsíčního nájemného za m² podlahové plochy				258 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Skladové prostory

Nabídka skladovacích prostor je v dané lokalitě velmi omezená a v realitní inzerci se objevují pouze 2 nabídky k pronájmu. Nabídkové ceny se pohybují dle tabulky č. 36 v rozpětí od 155 do 170 Kč/m² v závislosti na lokalitě a technickém stavu, tato data je však potřeba brát s rezervou, neboť byla vypočítána pouze na základě 2 nabídek.

Analyzovaný skladovací prostor je smluvně pronajat za 147,9 Kč/m², což lze považovat za tržní nájemné a je s ním uvažováno při výpočtu výnosové hodnoty.

Tabulka 36 - Výpočet tržního nájemného – Sklady

Číslo	Dispozice	Výměra (m ²)	Lokalita	Cena bez služeb	Cena za m ²
1	Sklad	35	Kladenská, Vokovice	5 950 Kč	170 Kč
2	Sklad	850	Vokovická, Vokovice	131 750 Kč	155 Kč
Průměrná cena měsíčního nájemného za m² podlahové plochy					163 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Garáž

Ke dni ocenění se nenacházela v nabídce na území hl. m. Prahy ani jedna garáž k pronájmu, pouze vnitřní a venkovní parkovací stání, pro srovnání byla tedy vypočtena průměrná cena za pronájem vnitřního parkovacího stání ve společných garážích, která vycházela průměrně na 3 325 Kč/měsíc, podklady k výpočtu se nacházejí v tabulce č. 37. Pronájem samostatné garáže je tedy v této lokalitě odhadnut v rozmezí od 3 000 do 4 000 Kč/měsíc. Garáž v bytovém domě je smluvně pronajata za cenu 3 500 Kč/měsíc, což lze považovat za tržní hodnotu a bude s ní dále počítáno.

Tabulka 37 - Výpočet tržního nájemného – Garážové stání

Číslo	Dispozice	Výměra (m ²)	Lokalita	Cena celkem	Cena za m ²
1	G. stání	12	Studentská, Dejvice	2 800 Kč	233 Kč
2	G. stání	12	Pod Kaštany, Bubeneč	4 000 Kč	333 Kč
3	G. stání	15	Kamenická, Holešovice	4 000 Kč	267 Kč
4	G. stání	15	Bělohorská, Břevnov	2 500 Kč	167 Kč
Průměrná cena měsíčního nájemného				3 325 Kč	250 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Malometrážní byty

Pro zpřesnění výpočtu byly bytové jednotky v domě rozděleny na malometrážní a standardní a pro každou tuto kategorii zvlášť je stanovena průměrná cena měsíčního nájemného za m², neboť ceny za pronájem m² malometrážních jednotek dosahují jiných cenových úrovní než u větších bytů.

Dle analýzy realitní nabídky se ceny malometrážních bytů v dané lokalitě pohybují mezi 321 a 435 Kč/m² za měsíc, přičemž průměrná hodnota vychází dle tabulky č. 38 na 375 Kč/m² za měsíc.

Tabulka 38 - Výpočet tržního nájemného – Malometrážní jednotky

Číslo	Dispozice	Výměra (m ²)	Lokalita	Cena bez služeb	Cena za m ²
1	1+kk	33	Evropská, Liboc	11 800 Kč	358 Kč
2	1+kk	23	Evropská, Vokovice	10 000 Kč	435 Kč
3	1+kk	28	Talichova, Břevnov	9 000 Kč	321 Kč
4	1+kk	26	Bělohorská, Břevnov	10 500 Kč	404 Kč
5	1+1	37	Mládeže, Břevnov	11 990 Kč	324 Kč
6	1+kk	27	Na Petynce, Střešovice	11 000 Kč	407 Kč
Průměrná cena měsíčního nájemného za m² podlahové plochy					375 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Smluvní nájemné za malometrážní bytové jednotky v oceňované nemovitosti se pohybuje v rozmezí od 311 po 366 Kč/m² za měsíc. Jedná se o mírně podprůměrné nájemné vůči trhu, které je způsobené technickým stavem a vybavením některých jednotek. Bytové jednotky mají potenciál dosáhnout vyšších cen za pronájem provedením jejich modernizace, ale v aktuálním stavu jsou pronajaty za svou skutečnou tržní hodnotu a bude s ní dále počítáno.

Bytová jednotka 2+1

Dle nabídky porovnatelných bytových jednotek o dispozicích 2+1 se jejich průměrná měsíční cena za pronájem pohybuje dle tabulky č. 39 v hodnotě 255 Kč/m². Bytová jednotka č. 7 v oceňované nemovitosti je smluvně pronajata za 254 Kč/m²/měsíc, což přesně odpovídá tržní hodnotě nájemného.

Tabulka 39 - Výpočet tržního nájemného – Byt 2+1

Číslo	Dispozice	Výměra (m ²)	Lokalita	Cena bez služeb	Cena za m ²
1	2+1	62	Evropská, Liboc	14 000 Kč	226 Kč
2	2+1	50	Tuniská, Vokovice	13 500 Kč	270 Kč
3	2+1	59	Nad Kajetánkou, Břevnov	14 580 Kč	247 Kč
4	2+1	54	Kratochvílova, Břevnov	14 900 Kč	276 Kč
Průměrná cena měsíčního nájemného za m² podlahové plochy					255 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

5.1.3 Závěr

Všechny pronajímatelné prostory v oceňovaném bytovém domě jsou ke dni ocenění smluvně pronajaty za nájemné, které odpovídá výši tržního nájemného. Malometrážní bytové jednotky skrývají potenciál k navýšení ceny pronájmu provedením jejich případné modernizace, ale aktuální výše ceny pronájmu odpovídá jejich technickému stavu.

Celkový potencionální hrubý výnos po provedení analýzy tržní hodnoty nájemného odpovídá výsledku z kapitoly 5.1.1 Výčet pronajímatelných prostor, kde byl stanoven ve výši 111 500 Kč/měsíc.

5.2 Předpoklady pro výpočet tržní hodnoty výnosovým způsobem

V předchozí kapitole byla stanovena výše hrubého potencionálního výnosu z nemovitosti, nyní je nutné stanovit potencionální ztráty z důvodu výpadku nájemného, provozní náklady nutné na provoz a údržbu nemovitosti, administrativní náklady a stanovit výši kapitalizační míry pro výpočet výsledné výnosové hodnoty oceňované nemovitosti.

5.2.1 Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného

Na základě dostupných informací, dodaným podkladům a analýze trhu v okolí oceňované nemovitosti bylo odhadnuto procento dosažitelné pronajimatelnosti. Ke dni ocenění je dům 100 % pronajatý a po nahlédnutí do jednotlivých smluv lze usoudit, že se jedná o dlouhodobé, solventní nájemníky a vzhledem k lokalitě oceňované nemovitosti není předpoklad, že by docházelo k častým problémům s nepronajimatelností jednotlivých prostor.

Na základě těchto informací bylo odhadnuto dosažitelné procento pronajimatelnosti ve výši 95 %. Ve výpočtech budou tedy uvažovány ztráty vlivem neobsazenosti či neplacení nájemného ve výši 5 % z potencionálního hrubého výnosu.

5.2.2 Náklady na údržbu

Bytový dům je po modernizaci bez nutných investic do prvků dlouhodobé životnosti, lze tedy předpokládat nižší náklady na obnovu a údržbu stávajícího stavu. Náklady na údržbu byly tedy odhadnuty na základě dat srovnatelných nemovitostí ve výši 7 % z hrubého potencionálního výnosu.

5.2.3 Administrativní náklady

Mezi administrativní náklady je zařazeno pojištění nemovitosti a daň z nemovitosti.

Pojištění nemovitosti

Náklady na pojištění nemovitosti proti živelním škodám, vandalismu, vloupání a odpovědnosti za škodu byly vypočítány na základě srovnávací cen pojištění (50), kam byly zadány parametry oceňované nemovitosti a výše pojistné částky.

Výše pojistné částky byla stanovena jako hodnota reprodukční ceny bytového domu, která byla vypočítána pomocí nákladové metody v kapitole 3.1.1 Stavba zděného bytového domu s restaurací a vychází ve výši 12 121 116 Kč. Pojistná částka byla tedy nastavena na hodnotu 12 200 000 Kč. Na základě takto zadaných parametrů vycházejí roční náklady na pojištění ve výši 6 038 Kč. Podrobnosti k naceněnému pojištění se nacházejí v příloze č. 17.

Daň z nemovitosti

Pro výpočet daně z nemovitosti musely být nejprve zjištěny místní koeficienty, které byly dohledány na Daňovém portálu ČR (51). Zjištěné koeficienty a údaje o nemovitosti byly následně vloženy do online kalkulačky daně z nemovitostí dostupné na internetu (52).

Výstupem výpočtu bylo stanovení daně z nemovitosti za pozemek a za stavbu bytového domu. Daň z nemovitosti za stavbu v roce 2021 činí 7 424 Kč (podrobnosti výpočtu v příloze č. 18) a z pozemku 10 746 Kč (podrobnosti výpočtu v příloze č. 19).

5.2.4 Míra kapitalizace

Postupy stanovení míry kapitalizace byly představeny v kapitole 1.8.3 Výnosová a kapitalizační míra. Pro tento případ byl zvolen postup odhadu pomocí stavebnicového způsobu. Princip odhadu spočívá v převzetí míry výnosnosti z podobných typů nemovitostí a tu následně upravit o přírážky nebo srážky, které se odvíjejí od potencionálních rizik, které se pojí s oceňovanou nemovitostí.

Dle analýzy společnosti Cushman&Wakefield (Czech Republic investment Q2 2021), která se zaměřuje na průměrný výnos trhu ve 2. kvartálu roku 2021, se celorepublikový průměrný roční výnos z komerčních nemovitostí (prime yield) pohybuje okolo 4 % (53). Tato hodnota bude brána jako výchozí a bude upravena dle vlastností a potencionálních rizik oceňované nemovitosti, faktory působící na změnu míry kapitalizace jsou rozepsány v tabulce č. 40.

Tabulka 40 - Výpočet míry kapitalizace

Skutečnosti vedoucí ke změně míry kapitalizace	Hodnota v %
Převažují bytové plochy nad komerčními	0,75
Umístění v urbanisticky stabilizovaném území	-0,3
Dlouhodobě stabilizovaný výnos, seriózní nájemníci	-0,5
Méně riziková investice, předvídatelná rizika	-0,25
Zvyšující se úrokové sazby, nesnadné úvěrování	0,15
Rostoucí míra inflace	0,1
Široký okruh poptávajících	-0,2
Celkem změna hodnoty míry kapitalizace	-0,25
Výchozí míra kapitalizace	4
Výsledná míra kapitalizace po korekci	3,75

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná míra kapitalizace odhadnutá pro oceňovanou nemovitost činí 3,75 %.

5.3 Výpočet tržní hodnoty výnosovým způsobem

Dle výstupů z kapitol 5.1 Výpočet potencionálního hrubého výnosu a 5.2 Předpoklady pro výpočet tržní hodnoty výnosovým způsobem byla sestavena tabulka č. 41, která uvádí kroky k výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti.

Zjištěný potencionální hrubý měsíční výnos z pronájmu byl vynásoben 12, čímž vyšel PHV, tedy potencionální hrubý výnos z pronájmu za rok, ten byl následně snížen o ztráty vlivem neobsazeností a neplacením nájemného, čímž vznikl EHV, tedy efektivní hrubý výnos. Od EHV byly odečteny náklady na údržbu a administrativní náklady, čímž vznikl čistý provozní výnos - V. Čistý provozní výnos byl pak společně s mírou kapitalizace dosazen do vzorce pro věčnou rentu, podrobněji popsáno v kapitole 1.8.2 Transformace výnosů na současnou hodnotu. Pro výpočet byl použit vzorec pro věčnou rentu, neboť platí předpoklad, že kdykoliv bude renta přerušena, tak je možné oceňovanou nemovitost prodat bez relativní ztráty její hodnoty.

Tabulka 41 - Výpočet tržní hodnoty výnosovým způsobem

Potencionální hrubý výnos z pronájmu (měsíc)	111 500 Kč
PHV = Potencionální hrubý výnos z pronájmu (rok)	1 338 000 Kč
Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného (7 % z PHV)	93 660 Kč
EHV = Efektivní hrubý výnos	1 244 340 Kč
Náklady na údržbu (8 % PHV)	107 040 Kč
Administrativní náklady (pojištění, daň z nemovitosti)	24 208 Kč
V = Čistý provozní výnos	1 113 092 Kč
Míra kapitalizace	3,75%
Výnosová hodnota před zaokrouhlením	29 682 453 Kč
Tržní hodnota stanovená výnosovým způsobem	29 690 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tržní hodnota stanovená ke dni 15. 10. 2021 výnosovým způsobem
činí 29 690 000 Kč.

6 Stanovení objektivní tržní hodnoty

Objektivní tržní hodnota nemovitosti bytový dům ve Vokovicích je stanovena jako vážený průměr tržních hodnot nemovitosti zjištěných nákladovým, porovnávacím a výnosovým způsobem. Hodnota stanovená nákladovým způsobem je započítána vahou pouze 10 %, neboť se zakládá pouze na aktuálních cenách pozemků v dané lokalitě a cenách stavebních prací, které se prudce zvyšují, a zároveň tato hodnota nereflektuje přímo aktuální situaci na trhu.

Tržní hodnota stanovená porovnávacím způsobem nejlépe odráží aktuální situaci na trhu, a tak i reálnou tržní hodnotu nemovitosti, proto byla tato hodnota započítána s nejvyšší vahou, a to ve výši 60 %. Třetí použitou metodou byla metoda výnosová, ta byla do výsledné tržní hodnoty započítána vahou 30 %, neboť se jedná o investiční nemovitost, tudíž výnosy plynoucí z oceňované nemovitosti mají zásadní vliv na její objektivní tržní hodnotu.

Nejvyšší vahou byla tedy započítána metoda porovnávací, neboť nejlépe reflektuje tržní hodnotu nemovitosti a po ní metoda výnosová. Jednotlivé metody a jejich váhy jsou představeny v tabulce č. 42. Na nemovitosti se nenachází žádná ekonomické ani funkční nedostatky, které by dále snižovaly její hodnotu.

Tabulka 42 - Výpočet objektivní tržní hodnoty nemovitosti

Výpočet objektivní tržní hodnoty nemovitosti		
Tržní hodnota stanovená nákladovým způsobem	váha 10%	21 600 000 Kč
Tržní hodnota stanovená porovnávacím způsobem	váha 60%	42 350 000 Kč
Tržní hodnota stanovená výnosovým způsobem	váha 30%	29 690 000 Kč
Vážený průměr		36 477 000 Kč
Objektivní tržní hodnota ke dni ocenění		36 500 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Objektivní tržní hodnota bytového domu ve Vokovicích je ke dni 15. 10. 2021 odhadnuta na 36 500 000 Kč.

7 Vyhodnocení investice

V předchozích kapitolách byla odhadnuta objektivní tržní hodnota nemovitosti bytový dům ve Vokovicích, včetně všech objektů a pozemků, které s ní tvoří funkční celek. Odhad byl zpracován na žádost investora, který má zájem si tuto nemovitost pořídit za účelem jejího dalšího pronájmu.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti byl zpracován pro lepší vyjednávací pozici investora, pro porovnání tržní hodnoty s nabídkovou cenou, a hlavně pro účely financování nákupu nemovitosti, neboť na základě odhadu tržní hodnoty nemovitosti je možné zahájit úvěrové řízení a sjednat hypotéku na nákup nemovitosti.

V této kapitole budou nejprve představeny plánované podmínky nákupu nemovitosti a následně možné scénáře, pro které bude zpracováno vyhodnocení jejich ekonomické efektivity. Vzhledem k tomu, že jeden ze scénářů zahrnuje drobnou modernizaci některých bytových jednotek, bude proveden i odhad potenciálního navýšení tržní hodnoty nemovitosti touto modernizací.

7.1 Plánované podmínky nákupu nemovitosti

Pro výpočet efektivity investice do oceňovaného bytového domu ve Vokovicích je potřeba nejprve stanovit podmínky, za jakých je plánované provedení transakce. Klíčové aspekty plánované transakce jsou zobrazeny v tabulce č. 43.

Tabulka 43 - Plánované podmínky transakce

Plánované podmínky transakce	
Datum podpisu kupní smlouvy	1.1.2022
Kupní cena	34 900 000 Kč
Financování	
Vlastní zdroj financování	9 000 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	25 900 000 Kč
Úroková sazba hypotéky (p. a.)	2,04 %
Fixace úrokové sazby (roky)	5
Délka splatnosti hypotéky (roky)	20
LTV	70,96 %

Zdroj: vlastní zpracování

Po dlouhodobém vyjednávání se podařilo investorovi sjednat plánovanou kupní cenu ve výši 34 900 000 Kč oproti nabídkové ceně, která činila 38 500 000 Kč, nabídková cena včetně inzerce nemovitosti je zobrazena v příloze č. 20.

Investor má k dispozici pouze 9 000 000 Kč z vlastních zdrojů, zbytek kupní ceny bude uhrazen pomocí hypotečního úvěru, který bude čerpán ve výši 25 900 000 Kč. Vzhledem k tomu, že tržní hodnota nemovitosti byla odhadnuta na 36 500 000 Kč, tak investor využije úvěr o hodnotě LTV 71 % (maximální možný úvěr pro investiční nemovitost je o hodnotě max 80 % LTV, což činí 29 200 000 Kč). Pokud bude tedy investor potřebovat čerpat vyšší úvěr díky možné modernizaci v jednom ze scénářů, tak má stále možnost navýšit čerpání úvěru na tuto nemovitost o 3 300 000 Kč.

Dalším důležitým faktorem transakce je výše úrokové sazby, která činí 2,04 % p. a., neboť si investor tuto sazbu a celou hypotéku rezervoval již předčasně před nákupem nemovitosti, kdy získal od banky možnost čerpaní úvěru do 1 roku od sjednání. Investor může tedy čerpat sjednanou hypotéku za úrok ve výši 2,04 % p. a. i přesto, že se základní úroková sazba v prosinci 2021 zvýšila na 3,75 % p. a.

Pro výpočet ekonomické efektivnosti jednotlivých scénářů je dalším podstatným faktorem stanovení případné daně z příjmu, která je ve velké míře ovlivněna daňovými odpisy nemovitosti. Touto problematikou se proto zabývají následující 2 podkapitoly.

7.1.1 Daňové odpisy

Vzhledem k výpočtu vyhodnocení investice do oceňované nemovitosti jako celku je potřeba se věnovat i otázce dani z příjmů, která je ve velké míře ovlivněna právě výší odpisů. Nemovitost lze daňově odepisovat na základě skutečně vynaložených nákladů na její pořízení. Nejedná se tedy pouze o kupní cenu nemovitosti, ale i o všechny další náklady, které byly s nákupem nemovitosti spojeny.

Dle zákona o dani z příjmu (54) je rozlišováno šest odpisových skupin, pro které se doba odpisování pohybuje od 3 do 50 let. Bytové domy k pronájmu jsou v tomto členění zařazeny do 5. odpisové skupiny, pro kterou platí doba odpisování 30 let (55).

Pro výpočet výše ročních odpisů je potřeba provést rozhodnutí, zdali bude odepisování prováděno rovnoměrně, případně zrychleně, toto rozhodnutí nelze již zpětně změnit. Pro vyhodnocení investice do bytového domu ve Vokovicích bylo zvoleno rovnoměrné odepisování po dobu 30 let, to umožňuje odečíst v prvním roce 1,4 % z pořizovací ceny stavby a v následujících letech vždy 3,4 % z pořizovací ceny stavby.

Výpočet pořizovací ceny stavby pro daňové účely

Vzhledem k tomu, že předmětem vyhodnocení investice je nákup bytového domu ve Vokovicích včetně pozemků s ním spojených, nelze považovat kupní cenu nemovitosti jako celku za pořizovací cenu ve smyslu odpisů, ta totiž neuznává cenu pozemku. Pro účely daňového odepisování je tedy potřeba oddělit cenu pozemku a stavby.

Dle § 61a odstavec 3 vyhlášky č. 500/2002 Sb., o účetnictví (56) se pořizovací cena rozdělí poměrem cen zjištěných ze znaleckého posudku, případně pokud by byly náklady na zpracování posudku neúměrně vysoké, pak vyhláška připouští rozdělí pořizovací ceny na základě kvalifikovaného odhadu. Kvalifikovaný odhad může být proveden pomocí cenové mapy pozemků, pomocí které se vypočte hodnota pozemků, a provede se tržní ocenění stavby, na základě poměru těchto 2 hodnot se pak vypočte poměr ceny pozemku na celkové kupní ceně ve smlouvě.

Tabulka č. 44 zobrazuje výpočet hodnoty stavby k daňovému odpisu na základě metodiky popsané ve vyhlášce č. 500/2002 Sb.

Tabulka 44 - Výpočet pořizovací hodnoty stavby k daňovému odpisu

Cena za m ² pozemku dle cenové mapy	7 300 Kč
Plocha pozemků celkem v m ²	597
Hodnota pozemku dle cenové mapy	4 358 100 Kč
Hodnota stavebních objektů dle nákladové metody	7 724 000 Kč
Celkem (stavební objekty + pozemky)	12 082 100 Kč
Poměr ceny pozemku na celku:	36%
Kupní cena nemovitosti dle smlouvy	34 900 000 Kč
Z toho připadá na pozemek 36 %	12 588 680 Kč
Pořizovací cena stavby pro daňové odpisy	22 311 320 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Celkem může být pro daňové odpisy použita pořizovací cena stavby 22 311 320 Kč.

7.1.2 Výpočet daně z příjmu

Pro výpočet efektivnosti investice nákupu bytového domu je potřeba započítat i další záporný peněžní tok, kterým je daň z příjmu. Daň z příjmu pro fyzické osoby činí v České republice v roce 2021 celkem 15 % z vypočteného daňového základu. Daňový základ pro daň z příjmu je počítán následovně:

$$\text{Daňový základ} = \text{příjmy z pronájmu} - \text{daňově uznatelné výdaje}$$

Vlastník investiční nemovitosti, která je jeho osobním majetkem má 2 možnosti stanovení výdajů za pronájem.

Paušální výdaje

První možností je paušální stanovení výdajů, dle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů (54), který stanovuje paušální výdaje ve výši 30 % z příjmů z pronájmu nemovitosti, maximálně však do výše 600 000 Kč za rok. Pokud jsou použity paušální výdaje, je považováno že již zahrnují všechny výdaje spojené s pronájmem nemovitosti a není možný odpočet již žádných jiných výdajů. Nelze tedy k paušálním výdajům uplatňovat ještě odpisy a úroky z hypotéky.

Evidence skutečně vynaložených výdajů

Druhou možností je evidence skutečně vynaložených daňově uznatelných výdajů při pronájmu nemovitosti, zde se může jednat například o následující výdaje:

- Oprava a údržba nemovitosti
- Pojištění nemovitosti
- Daň z nemovitosti
- Odpisy nemovitostí
- Úroky z hypotéky

Závěr

Pro daňovou optimalizaci je tedy potřeba zvážit, co je pro investora výhodnější, zdali uplatňovat paušální výdaje či evidovat skutečně vynaložené výdaje. Pokud se investor rozhodne pro paušální daňové výdaje procentem z příjmů a podá tak daňové priznaní, nelze již v dodatečném daňovém priznaní změnit způsob výpočtu výdajů na skutečně evidované. Obrácený postup je možný.

Doporučení pro bytový dům ve Vokovicích

Pro porovnání byla vypočtena výše paušálních výdajů a předpokládaných skutečně evidovaných výdajů spojených s investicí do bytového domu ve Vokovicích a jeho následného pronajímání. Vzhledem k výši hypotéky jsou každý rok placeny vysoké úroky a samotné daňové odpisy jsou vyšší než paušálně uplatňované výdaje. V tomto případě je tedy jednoznačná volba ve formě skutečně evidovaných daňově uznatelných výdajů, které ty paušální několikanásobně převyšují. Rozdíl ve výši výdajů vypočtenými pomocí obou metod (pro scénář 1 na prvních 5 let) zobrazuje tabulka č. 45.

Tabulka 45 - Rozdíl výše skutečných a paušálních výdajů pro Scénář 1

Rok	2022	2023	2024	2025	2026
Paušální výdaje (30 % z příjmu)	401 400 Kč	409 428 Kč	417 617 Kč	425 969 Kč	434 488 Kč
Skutečné daňově uznatelné výdaje	947 758 Kč	1 374 467 Kč	1 354 549 Kč	1 334 225 Kč	1 313 485 Kč
Rozdíl skutečných a paušálních výdajů	546 358 Kč	965 039 Kč	936 933 Kč	908 256 Kč	878 997 Kč
Snížení daně z příjmu evidencí skutečných uznatelných výdajů o	81 954 Kč	144 756 Kč	140 540 Kč	136 238 Kč	131 849 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Použitím skutečně evidovaných výdajů oproti paušálním dochází každým rokem ke snížení daně z příjmů, až do té doby, dokud nebude splacena hypotéka a nemovitost nebude daňově odepsána, poté budou výhodnější paušální daňové odpisy.

7.2 Scénář 1 - zachování původního stavu

Prvním investičním scénářem je nákup bytového domu ve Vokovicích za podmínek stanovených v kapitole 7.1 Plánované podmínky nákupu nemovitosti. V takovém případě by došlo pouze ke změně majitele nemovitosti, ale nájemní smlouvy by plynuly dál za stejných smluvních podmínek, nedošlo by tedy k navýšení nájemného ani k ukončení žádné z nájemních smluv. Plánovaný výnos z pronájmu nemovitosti by zůstal neměnný.

7.3 Scénář 2 - Provedení modernizace koupelen a kuchyňských linek

Druhý scénář uvažuje nákup bytového domu za stejných podmínek jako byly stanoveny pro scénář 1, ale došlo by k modernizaci 4 bytových jednotek. Tato modernizace by znamenala výpadek nájemného z těchto 4 bytových jednotek po dobu modernizace, která je odhadnuta na 1 měsíc. Zároveň by v těchto bytových jednotkách došlo k navýšení smluvního nájemného.

Předpokladem je zachování stávajících nájemních smluv, ale je možné že navýšení nájemného v modernizovaných jednotkách povede k ukončení některých nájemních smluv. Tyto informace však budou předem známé a pokud by došlo k ukončení nájemních smluv,

tak je možné během měsíce, kdy budou modernizace prováděny, sehnat nové nájemníky. Provedení modernizace by bylo realizováno v průběhu roku 2022.

7.3.1 Rozsah plánovaných modernizací

Jak již bylo popsáno v kapitole 3.1.1 Stavba zděného bytového domu s restaurací, tak se stav jednotlivých pronajímatelných prostor liší, některé z nich prošly v nedávné době kvalitní modernizací a splňují současné standardy, jiné jsou sice stále pronajímatelné, ale díky horšímu provedení se pronajímají za nižší cenu, tedy není naplněn jejich plný potenciál.

Zásadním nedostatkem těchto prostor je levně a nevkusně provedená modernizace koupelen, kdy jsou rozvody vedeny nad obkladem a prostorové uspořádání je nepraktické až nevyhovující, případně pořízení levných nedostačujících kuchyňských linek.

Zde je výčet nedostatků v jednotlivých bytových jednotkách, které mohou být odstraněny jejich modernizací:

- Byt č. 1 – morálně opotřebená koupelna (vnitřní rozměry 175 x 140 cm), rozvody nad obkladem, morálně opotřebená kuchyňská linka vhodná k výměně
- Byt č. 4 – nevyhovují dispozice v koupelně (vnitřní rozměry 175 x 140 cm), umyvadlo téměř nepřístupné, vhodná modernizace koupelny, kuchyňská linka vyhovující
- Byt č. 5 – morálně opotřebená koupelna (vnitřní rozměry 175 x 140 cm), vhodná ke kompletní modernizaci, rozvody vedené nad obkladem, kuchyňská linka vhodná k výměně
- Byt č. 6 – rozvody vody v koupelně a na WC vedeny nad keramickým obkladem (vnitřní rozměry 175 x 160 cm), morálně opotřebené zařízení koupelny, kuchyňská linka vhodná k výměně

Celkem se v bytovém domě nacházejí 4 morálně opotřebené koupelny vhodné k modernizaci, z toho 3 o stejných rozměrech, 2 samostatné WC k modernizaci a 3 kuchyňské linky vhodné k výměně.

Obrázek 25 - Ilustrační foto koupelna byt č. 5



Zdroj: vlastní

Ilustrační obrázek č. 25 zobrazuje laciné provedení koupelny v bytě č. 5, kde jsou rozvody vody vedeny nad keramickým obkladem.

7.3.2 Stanovení nákladů na modernizaci

Nejprve bude provedeno samostatné stanovení nákladů na modernizaci koupelen a WC a poté budou odhadnuty náklady na výměnu kuchyňských linek.

Náklady na modernizaci koupelen a WC

Vzhledem k tomu, že k modernizaci koupelen a WC nejsou zpracovány žádné podklady ani studie od současného vlastníka nemovitosti, není možné stanovit náklady pomocí položkového rozpočtu a zároveň se jedná pouze o jeden z investičních scénářů, proto je potřeba stanovit náklady odhadem bez vynakládání dalších prostředků na zpracování projektu modernizace jednotlivých koupelen.

Pro stanovení nákladů na modernizaci byla sestavena podrobná poptávka, včetně půdorysů a fotodokumentace jednotlivých místností, která byla odeslána firmám specializujícím se na modernizace koupelen. Většina společností nebyla schopna odhadnout ani zhruba cenu za modernizaci bez zpracovaného projektu, ale několik společností sdělilo, v jaké cenové úrovni by se modernizace jednotlivých místností pohybovala. Z těchto dat bude tedy vycházet výpočet nákladů na modernizaci, včetně započítání dat z online kalkulátorů dostupných na internetu.

Celkem byly získány 3 nabídky na modernizaci koupelen vždy včetně WC místnosti provedené ve stejném stylu, a to od firem SLUKASTAV (57), Skála koupelny (58) a Luxra koupelny (59). Kromě poptaných firem byl proveden výpočet ceny modernizace i pomocí internetových online kalkulátorů ReBytCalc (60) a Kalkulátor Panel Reko (61). Překvapivě se všechny získané hodnoty velmi podobaly a vycházely stejně pro oba typy koupelen, neboť jejich rozměry se téměř nelišily. Cenové rozpětí se pohybuje od 140 000 Kč až po 159 900 Kč bez DPH za demolici a odvoz stávající koupelny a WC, včetně práce a materiálů a zařizovacích předmětů potřebných ke kompletní modernizaci. Výstupní data z jednotlivých nabídek jsou k nalezení v tabulce č. 46.

Tabulka 46 - Nabídkové ceny za modernizaci koupelny včetně WC

Firma/Zdroj ceny	Nabídková cena bez DPH	DPH	Celkem
SLUKASTAV	150 000 Kč	22 500 Kč	172 500 Kč
Skála koupelny	140 000 Kč	21 000 Kč	161 000 Kč
Luxra koupelny	159 900 Kč	23 985 Kč	183 885 Kč
Kalkulátor Panel Reko	146 000 Kč	21 900 Kč	167 900 Kč
ReBytCalc	148 560 Kč	22 284 Kč	170 844 Kč
Průměrná cena	148 892 Kč	22 334 Kč	171 226 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná nabídková cena za modernizaci jedné koupelny a WC vychází na 148 892 Kč bez DPH.

Náklady na výměnu kuchyňských linek

Na trhu existuje velká nabídka dodavatelů kuchyňských linek, kteří nabízejí jak dovoz a montáž nové kuchyňské linky, tak demontáž a odvoz té staré a většinou se pohybují ve stejné úrovni cen při zvolení kuchyňské linky o stejné kvalitě a rozměrech. Pro výpočet

nákladů byla vybrána společnost Okay (62), která nabízí právě menší a levnější kuchyňské linky vhodné pro nájemní bydlení.

Do bytových jednotek byla vybrána rohová kuchyňská linka Emilia mat (243x143 cm). Která je v prodeji za 18 499 Kč bez DPH (podrobnosti v příloze č. 21). K ceně kuchyňské linky je potřeba započítat taktéž její dopravu, ta je v tomto případě zdarma a montáž za 9 999 Kč, včetně likvidace a odvozu původní linky celkem za 4 598 Kč. Celkové náklady na výměnu jedné kuchyňské linky vycházejí na 27 350 Kč bez DPH. Obrázek č. 26 zobrazuje ceník služeb společnosti Okay. Dále je potřeba započítat náklady na montáž a demontáž kuchyňského obkladu, která byla poptána a nabídkové ceny se pohybují okolo 7 000 Kč bez DPH.

Obrázek 26 - Ceník služeb k výměně kuchyňské linky

	Rohová kuchyň Emilia mat levý roh 243x143 cm (šedá mat)				
<input checked="" type="checkbox"/>	Montáž kuchyně	?			9 999 Kč
<input checked="" type="checkbox"/>	Likvidace dřevěného nábytku a kuchyní	?			1 599 Kč
<input checked="" type="checkbox"/>	Demontáž a likvidace dřevěného nábytku a kuchyní	?			2 999 Kč

Zdroj: (62)

Celkové náklady na modernizaci

Celkové náklady na modernizaci koupelen, WC místností a kuchyňských linek jsou zobrazeny v tabulce č. 47. Nabídková cena firem se nelišila pro jednotlivé typy koupelen a vždy zahrnuje i modernizaci místnosti samostatného WC.

Tabulka 47 - Souhrn nákladů na modernizaci

Prvek k modernizaci	Počet kusů	Průměrná cena bez DPH za kus	DPH za kus	Celkem včetně DPH za kus	Cena celkem
Koupelna (175x140 cm) včetně WC v sam. místnosti	3	148 892 Kč	22 334 Kč	171 226 Kč	513 677 Kč
Koupelna (175x160 cm) včetně WC v sam. místnosti	1	148 892 Kč	22 334 Kč	171 226 Kč	171 226 Kč
Kuchyňská linka	3	27 350 Kč	5 744 Kč	33 094 Kč	99 281 Kč
Obklady v kuchyni (včetně demontáže)	3	7 000 Kč	1 470 Kč	8 470 Kč	25 410 Kč
Celkové náklady na modernizaci					809 594 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Náklady na modernizaci zvolených bytových jednotek by činily celkem 809 594 Kč včetně DPH.

7.3.3 Stanovení přínosů modernizace

Po provedení modernizace koupelen, WC a výměně kuchyňských linek v bytových jednotkách, kde jsou tyto prvky již nevyhovující dojde ke zvýšení možného tržního nájemného za tyto prostory. V kapitole 5.1.2 Analýza tržního nájemného byla vypočtena

průměrná výše tržního nájemného odpovídající jednotlivým prostorům a byla zde uvedena poznámka, že právě díky nevhodně provedeným koupelnám jsou tyto byty pronajímány za cenu odpovídající spodní hranici cenového rozmezí, které zde bylo uvedeno.

Pro další výpočty je tedy uvažováno, že bytové jednotky po modernizaci koupelen případně kuchyňských linek budou pronajímány za průměrnou cenu srovnatelných bytů v okolí. Vliv modernizace na výši měsíčního nájemného zobrazuje tabulka č. 48.

Tabulka 48 - Vliv modernizace na výši nájmu

Název podlaží								
Prostory k pronájmu	Pronajimatelná plocha		Současné nájemné	Cena za m ²	Právě provedená modernizace	Možné nájemné po modernizaci	Cena za m ²	Provedené změny
1. NP								
Restaurace	123,9	m ²	24 000 Kč	193,8 Kč	NE	24 000 Kč	193,8 Kč	
Kancelář/sklad	10,1	m ²	1 500 Kč	147,9 Kč	NE	1 500 Kč	147,9 Kč	
Garáž	13,9	m ²	3 500 Kč	252,5 Kč	NE	3 500 Kč	252,5 Kč	
2. NP								
Byt č. 1 (1+kk)	27,3	m ²	8 500 Kč	311,4 Kč	ANO	10 500 Kč	384,6 Kč	Nová koup. i kuch. linka
Byt č. 2 (1+1)	37,6	m ²	12 000 Kč	319,1 Kč	NE	12 000 Kč	319,1 Kč	
Byt č. 3 (1+1)	38,0	m ²	12 000 Kč	315,8 Kč	NE	12 000 Kč	315,8 Kč	
3. NP								
Byt č. 4 (1+kk)	27,3	m ²	10 000 Kč	366,3 Kč	ANO	10 500 Kč	384,6 Kč	Nová koupelna
Byt č. 5 (1+1)	37,6	m ²	12 000 Kč	319,1 Kč	ANO	13 000 Kč	345,7 Kč	Nová koup. i kuch. linka
Byt č. 6 (1+1)	38,0	m ²	12 000 Kč	315,8 Kč	ANO	13 000 Kč	342,1 Kč	Nová koup. i kuch. linka
4. NP								
Byt č. 7 (2+1)	63,0	m ²	16 000 Kč	254,0 Kč	NE	16 000 Kč	254,0 Kč	
Celkem	416,7	m²	111 500 Kč			116 000 Kč		

Zdroj: vlastní zpracování

Celkem lze stanovit tři pravděpodobné přínosy modernizace zvolených bytových jednotek, tím prvním je zvýšení měsíčních příjmů o 4 500 Kč, což činí 54 000 Kč za rok, druhým přínosem je snazší pronajimatelnost bytových jednotek, případně dlouhodobější nájemní smlouvy, než když bytové jednotky disponují nevyhovující či morálně opotřebenou koupelnou. Třetím přínosem je pak navýšení celkové tržní hodnoty nemovitosti při jejím případném prodeji.

7.3.4 Posouzení ekonomické efektivity investice do modernizace

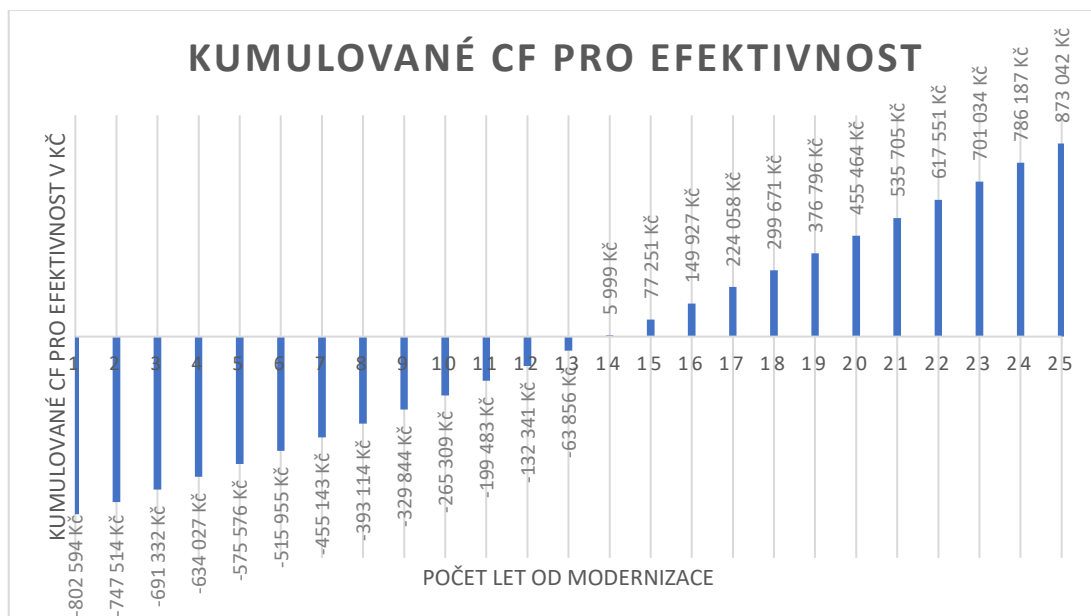
Pro zjednodušené posouzení ekonomické efektivity investice do modernizace bytových jednotek byla použita data odhadnutá či vypočtená v kapitole 7.3 Scénář 2 – Provedení modernizace koupelen a kuchyňských linek.

Základním předpokladem je výše investice do modernizace, která byla odhadnuta na 809 594 Kč. Modernizace bytových jednotek bude provedena během jednoho měsíce, ale i tak je potřeba počítat s výpadkem příjmů za tento měsíc, který bude činit 47 000 Kč. Jediný kladný peněžní tok plynoucí z této investice je navýšení ceny pronájmu modernizovaných bytových jednotek o 4 500 Kč měsíčně, tedy 54 000 Kč ročně.

Pro zjednodušený výpočet nebylo uvažováno financování ani daňové efekty této investice, ty jsou podrobněji vypočteny v kompletním vyhodnocení Scénáře 2.

Předpokládaná životnost modernizovaných částí bytových jednotek je odhadnuta na 25 let. Na základě těchto dat byla sestavena tabulka CF efektivnosti investice, která je promítnuta do grafu na obrázku č. 27.

Obrázek 27 - Kumulované CF pro efektivnost investice do modernizace



Zdroj: vlastní zpracování

Jak již vychází z grafu na obrázku č. 27 investice do modernizace bytových jednotek se vrátí ještě před uplynutím doby životnosti této modernizace. Konkrétně vychází prostá doba návratnosti investice na 13,91 roku, což je méně než předpokládaná doba životnosti 25 let. Prostá doba návratnosti je tedy nižší než doba životnosti, to poukazuje na výhodnost a přijatelnost investice.

Dle vypočtených peněžních toků vychází ukazatel ekonomické efektivnosti vnitřní výnosové procento ve výši 6,34 %. Nominální diskontní míra stanovená investorem činí 4,5 %. Tato investice tedy dosahuje vyššího zhodnocení, než je požadováno investorem. Proto se jedná o přijatelnou investici i z pohledu investora.

Dle vypočtených ukazatelů a kumulovaného CF pro efektivnost po dobu životnosti modernizace tedy 25 let lze tuto investici doporučit.

7.4 Potenciální navýšení tržní hodnoty nemovitosti modernizací

Jedním z cílů této diplomové práce je také posoudit, jaký případný vliv by mělo provedení modernizace pospané v kapitole 7.3 Scénář 2 – Provedení modernizace koupelen a kuchyňských linek v bytech, v nichž jsou tyto prvky morálně opotřebené, či ne zcela vyhovující. Vzhledem k hodnotě nemovitosti se jedná o velmi minimální modernizaci, ale i tak je pro investora důležité vědět, zdali se tato modernizace projeví na změně tržní hodnoty nemovitosti a v jaké míře.

V jednotlivých podkapitolách budou znovu rozebírány použité metody tržního ocenění a bude posuzováno, jak se provedené modernizace projevují na změně výpočtu těchto hodnot.

7.4.1 Nákladová metoda

Nejprve bude posuzováno, jaký vliv mají provedené modernizace na změnu věcné hodnoty nemovitosti. Veškeré výpočty budou vycházet z podrobně rozepsané kapitoly 3 Stanovení věcné hodnoty nákladovou metodou a v této kapitole bude pouze rozebírán rozdíl, který ve výpočtu nastane díky provedené modernizaci.

Vzhledem k tomu, že modernizace probíhala pouze ve vnitřních prostorách bytového domu, tak se změna hodnoty nebude dotýkat žádného z dalších objektů, které tvoří s bytovým domem funkční celek, ani nedojde ke změně hodnoty pozemku.

Provedení modernizace se projeví pouze na změně věcné hodnoty samotného bytového domu a vzhledem k tomu, že modernizací nedochází ke změně obestavěného prostoru, ani ke změnám dispozic, jediné, co bude ovlivňovat výslednou věcnou hodnotu je změna opotřebení. Modernizací části bytových jednotek dochází k výměně prvků krátkodobé životnosti, ty jsou nahrazeny prvky novými, čímž dochází ke snížení opotřebení stavby. Při poklesu opotřebení je odečítána nižší částka od reprodukční hodnoty stavby, čímž dochází k navýšení věcné hodnoty stavby.

Výpočet

Aby bylo možné vypočítat rozdíl ve změně věcné hodnoty stavby, tak byl znovu proveden výpočet opotřebení analytickou metodou. Podrobný výpočet opotřebení je k nahlédnutí v příloze č. 22. V tabulce výpočtu opotřebení jsou zvlášť rozděleny koupelny, WC a kuchyňské linky, které byly právě modernizovány, včetně jejich cenové podílu na hodnotě stavby, díky tomu je možné stanovit konkrétně pro tyto prvky jejich opotřebení, které je rovno nule, neboť byly právě modernizovány.

Původní opotřebení stavby bylo odhadnuto analytickou metodou na 41,856 %, díky modernizaci došlo k poklesu opotřebení na hodnotu 37,408 %, což způsobilo nárůst věcné hodnoty stavby téměř o 4,5 % na hodnotu 7 587 000 Kč z původních 7 048 000 Kč. Výpočet věcné hodnoty stavby zobrazuje tabulka č. 49 a navazuje na hodnoty získané v kapitole 3.1.1 Stavba zděného bytového domu s restaurací.

Tabulka 49 - Výpočet věcné hodnoty stavby po modernizaci

AC	Agregovaná cena	6 950,00 Kč/m ³
OP	Obestavěné prostor	1 744,05 m ³
CN	CN = AC * OP	12 121 116,23 Kč
Opotř.	Opotřebení	37,408 %
C=CN-Opotř.	Cena po odpočtu opotřebení	7 586 826,66 Kč
CN	Cena vypočtená nákladovým způsobem	7 586 826,66 Kč
Věcná hodnota bytového domu		7 587 000,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 50 pak zobrazuje součet všech objektů a pozemků tvořící funkční celek se stavbou, kde došlo ke změně právě věcné hodnoty stavby bytového domu v důsledku provedené modernizace.

Tabulka 50 - Stanovení věcné hodnoty celku po modernizaci

Oceňovaná položka	Výsledná hodnota
Bytový dům	7 587 000 Kč
Zahradní dřevěný domek	58 000 Kč
Zpevněné plochy	265 000 Kč
Venkovní úpravy	353 000 Kč
Pozemek par. č. 676	5 455 151 Kč
Pozemek par. č. 677	8 344 532 Kč
Součet	22 062 684 Kč
Tržní hodnota stanovená nákladovým způsobem	22 100 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tržní hodnota stanovená nákladovým způsobem všech objektů tvořící funkční celek s oceňovanou nemovitostí po navržené modernizaci činí 22 100 000 Kč, došlo tedy k navýšení hodnoty o 500 000 Kč.

7.4.2 Porovnávací metoda

Tato kapitola vychází z kapitoly č. 4 Stanovení porovnávací hodnoty, kde byla vypočtena porovnávací hodnota oceňované nemovitosti ve stávajícím stavu a v této kapitole bude popsán rozdíl, který způsobí navržená modernizace na výpočtu porovnávací hodnoty nemovitosti.

Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o drobné modernizace, které nezmění výrazně parametry oceňované nemovitosti, tak budou pro výpočet použity stejné srovnatelné nemovitosti a stejní korekční činitelé, pouze bude změněna hodnota korekčních činitelů, na které by měla modernizace vliv.

Použití korekčních činitelů a jejich změna navrženou modernizací:

- K₁ Redukce pramene ceny – není ovlivněno navrženou modernizací
- K₂ Lokalita – není ovlivněno navrženou modernizací
- K₃ Velikost pozemku – není ovlivněno navrženou modernizací
- K₄ Provedení a vybavení interiéru – tento korekční činitel je jediný, na který bude mít navržená modernizace zásadní vliv, kdy navržená modernizace zlepší provedení a vybavení interiéru části bytových jednotek, čímž se zlepší stav oceňované nemovitosti vůči srovnatelným nemovitostem, což zapříčiní nárůst hodnoty tohoto korekčního činitele oproti předchozímu ocenění stávajícího stavu
- K₅ Celkový stav objektu – není ovlivněno navrženou modernizací
- K₆ Parkování – není ovlivněno navrženou modernizací

Při výpočtu porovnávací hodnoty po modernizaci dochází ke změně pouze jednoho korekčního činitele, a to K₄ Provedení a vybavení interiéru. Při zavádění a aplikaci tohoto koeficientu bylo vycházeno z úvahy, že modernizací všech koupelen a kuchyňských linek by došlo ke změně hodnoty tohoto koeficientu o 0,05. V bytovém domě byla navržena modernizace 4 ze 7 koupelen v bytových jednotkách a 3 ze 7 kuchyňských linek, jedná se tedy zhruba o polovinu, ale neuvažuje se modernizace restauračního zařízení, proto dojde ke změně koeficientu pouze o 0,02.

Pro všechny porovnatelné nemovitosti, které jsou zahrnuty do výpočtu porovnávací hodnoty došlo tedy k navýšení korekčního koeficientu K_4 Provedení a vybavení interiéru o +0,02, což způsobilo nárůst celkových korekčních koeficientů o +0,02. Výpočet porovnávací hodnoty po navržené modernizaci je zobrazen v tabulce č. 51.

Tabulka 51 - Výpočet porovnávací hodnoty po modernizaci

	Oceňovaná nemovitost	Nem. č. 1	Nem. č. 2	Nem. č. 3	Nem. č. 4	Nem. č. 5
Cena výchozí		49 900 000 Kč	34 990 000 Kč	39 000 000 Kč	41 000 000 Kč	45 000 000 Kč
Lokalita	Osamocená, Praha 6 - Vokovice	Za Vokovickou vozovnou, Praha 6 - Liboc	Kutnauerovo náměstí, Praha 6 - Břevnov	U Kajetánky, Praha 6 - Střešovice	Střížkovská, Praha 8 - Libeň	Koněvova, Praha 3 - Žižkov
Pod. plocha v m ²	422,3	492	421	369	450	485
Výchozí cena za m ² pod. plochy		101 423 Kč	83 112 Kč	105 691 Kč	91 111 Kč	92 784 Kč
Celkový korekční koeficient		0,91	0,98	1,11	1,18	1,21
Změna celkového kor. koef.		+0,02	+0,02	+0,02	+0,02	+0,02
Cena za m ² pod. plochy po korekci		92 295 Kč	81 449 Kč	117 317 Kč	107 511 Kč	112 268 Kč
Průměrná cena za m² podlahové plochy						102 168 Kč
Tržní hodnota stanovená porovnávacím způsobem						43 150 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tržní hodnota po navržené modernizaci stanovená porovnávací metodou činí 43 150 000 Kč, došlo tedy k navýšení hodnoty o 800 000 Kč oproti původnímu stavu.

7.4.3 Výnosová metoda

Základní parametry, které určují výši výnosové hodnoty nemovitosti jsou hrubý potencionální výnos z pronájmu, ztráty vlivem neobsazeností či neplacením nájemného, náklady na správu a údržbu a míra kapitalizace. Provedením popisované modernizace dochází k výraznější změně pouze jednoho z těchto parametrů, a to hrubého potencionálního výnosu z pronájmu, který by měl být podle předpokladů po modernizaci navýšen. Dá se předpokládat, že by modernizace mohla vést k drobnému snížení nákladů na údržbu, ale tato změna je jen těžko odhadnutelná a pravděpodobně minimální.

V kapitole 7.3.3 Stanovení přínosů modernizace, byla představena tabulka č. 48, která zobrazuje vliv modernizace bytových jednotek na výši jejich nájmu a je zde uvedeno, jaká je potencionální výše nájemného u jednotek po modernizaci. Hrubý potencionální měsíční výnos z bytového domu činil před modernizací 111 500 Kč a po modernizaci lze očekávat 116 000 Kč. Jedná se tedy o nárůst měsíčních hrubých potencionálních výnosů o 4 500 Kč, což činí 54 000 Kč za rok.

Tabulka č. 52 zobrazuje výpočet výnosové hodnoty nemovitosti po změně parametru potencionální hrubý výnos z pronájmu, všechny ostatní parametry zůstaly zachovány.

Tabulka 52 - Výpočet výnosové hodnoty po modernizaci

Potencionální hrubý výnos z pronájmu (měsíc)	116 000 Kč
PHV = Potencionální hrubý výnos z pronájmu (rok)	1 392 000 Kč
Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného (7 % z PHV)	97 440 Kč
EHV = Efektivní hrubý výnos	1 294 560 Kč
Náklady na údržbu (8 % PHV)	111 360 Kč
Administrativní náklady (pojištění, daň z nemovitosti)	24 208 Kč
V = Čistý provozní výnos	1 158 992 Kč
Míra kapitalizace	3,75%
Výnosová hodnota před zaokrouhlením	30 906 453 Kč
Tržní hodnota stanovená výnosovým způsobem	30 910 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tržní hodnota po navržené modernizaci stanovená výnosovou metodou činí 30 910 000 Kč, došlo tedy k navýšení hodnoty o 1 220 000 Kč oproti původnímu stavu.

7.4.4 Stanovení objektivní tržní hodnoty po modernizaci

V předchozích 3 kapitolách byly popsány vlivy, které by měla navržená modernizace na výpočet tržní hodnoty oceňované nemovitosti pomocí nákladové, porovnávací a výnosové metody. Pro jednotlivé metody vycházely různé změny hodnoty nemovitosti modernizací, proto je potřeba opět stanovit objektivní tržní hodnotu nemovitosti. Pro výpočet objektivní tržní hodnoty nemovitosti po modernizaci byly zachovány stejné váhy pro jednotlivé metody odhadu, jako při odhadování hodnoty stávajícího stavu v kapitole 6 Stanovení objektivní tržní hodnoty. Výpočet objektivní tržní hodnoty po modernizaci zobrazuje tabulka č. 53.

Tabulka 53 - Výpočet objektivní tržní hodnoty po modernizaci

Výpočet objektivní tržní hodnoty nemovitosti po modernizaci		
Tržní hodnota stanovená nákladovým způsobem	váha 10%	22 100 000 Kč
Tržní hodnota stanovená porovnávacím způsobem	váha 60%	43 150 000 Kč
Tržní hodnota stanovená výnosovým způsobem	váha 30%	30 910 000 Kč
Vážený průměr		37 373 000 Kč
Objektivní tržní hodnota po modernizaci		37 400 000 Kč
Nárůst hodnoty nemovitosti modernizací		900 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Objektivní tržní hodnota bytového domu ve Vokovicích po navržené modernizaci je odhadnuta na 37 400 000 Kč, jedná se o nárůst hodnoty nemovitosti o 900 000 Kč oproti stávajícímu stavu, zatímco náklady na modernizaci byly odhadnuty na 809 594 Kč.

7.5 Scénář 3 – Modernizace a krátkodobý pronájem

Posledním scénářem je nákup bytového domu dle podmínek stanovených v kapitole 7.1 Plánované podmínky nákupu a provedení plánované modernizace, tak jako byla popsána v kapitole 7.3 Scénář 2, ale s tím rozdílem, že by došlo k ukončení stávajících nájemních smluv na pronájem bytových jednotek. Dle scénáře č. 3 by byly bytové jednotky využívány pro krátkodobý pronájem pomocí platforem typu Airbnb. Pro zařízení bytových jednotek a zajištění fungování je počítáno s výpadkem příjmů na první 2 měsíce.

Pro scénář 3 bude zpracován pouze hrubý odhad potřebných nákladů na zařízení bytových jednotek pro krátkodobý pronájem a hrubý odhad možných výnosů z krátkodobého pronájmu. Pro přesnější výsledky by bylo potřeba provést velmi rozsáhlou analýzu nabídkových cen pronájmů v různých obdobích roku a zahrnout do výpočtu mnoho dalších faktorů.

7.5.1 Stanovení nákladů pro zařízení a provoz krátkodobých pronájmů

Pokud by měly být bytové jednotky využívány pro krátkodobý pronájem, pak je modernizace 4 morálně opotřebovaných bytových jednotek nutná, navíc by bylo zapotřebí zajistit kompletní vybavení pro všechny bytové jednotky.

Náklady na modernizaci

Náklady na modernizaci byly vyčísleny v kapitole 7.3.2 Stanovení nákladů na modernizaci.

Náklady na vybavení bytových jednotek

Pro krátkodobé pronajímání by musely být bytové jednotky plně vybaveny. Tabulka č. 54 zobrazuje odhadované náklady na pořízení vybavení bytů dle aktuální nabídky na trhu včetně odhadové doby životnosti jednotlivých předmětů.

Tabulka 54 - Odhadované náklady na vybavení bytových jednotek

Předmět	Cena za ks	Počet ks	Cena celkem	Životnost	Roční náklad
Maželská postel (180x200)	6 490 Kč	1	6 490 Kč	8	811 Kč
Matrace	9 900 Kč	1	9 900 Kč	4	2 475 Kč
Rozkládací gauč	9 490 Kč	1	9 490 Kč	6	1 582 Kč
Povlečení, peřiny, ručníky	1 800 Kč	4	7 200 Kč	1	7 200 Kč
Konferenční stůl	1 500 Kč	1	1 500 Kč	3	500 Kč
Stůl	1 690 Kč	1	1 690 Kč	3	563 Kč
Židle	1 100 Kč	4	4 400 Kč	3	1 467 Kč
Nádobí do kuchyně	3 000 Kč	1	3 000 Kč	2	1 500 Kč
Televizor	6 500 Kč	1	6 500 Kč	4	1 625 Kč
Pračka	5 990 Kč	1	5 990 Kč	5	1 198 Kč
Kódový zámek	1 490 Kč	1	1 490 Kč	3	497 Kč
Detektor kouře a CO2	800 Kč	2	1 600 Kč	8	200 Kč
Kávovar	1 990 Kč	1	1 990 Kč	5	398 Kč
Fén	500 Kč	1	500 Kč	3	167 Kč
Žehlička	1 500 Kč	1	1 500 Kč	5	300 Kč
Dekorace bytu	3 000 Kč	1	3 000 Kč	3	1 000 Kč
Koberce	3 000 Kč	1	3 000 Kč	4	750 Kč
Ostatní předměty	5 000 Kč	1	5 000 Kč	3	1 667 Kč
Celkem pro 1 byt			74 240 Kč		23 899 Kč
Celkem pro 7 bytů			519 680 Kč		167 292 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Celkem by bylo nutné investovat zhruba 74 000 do vybavení každé z bytových jednotek, po přepočítání dle životnosti jednotlivých prvků to činí 23 899 Kč ročně na každou bytovou jednotku.

Náklady na provoz

Na rozdíl od dlouhodobého pronájmu, kdy si nájemník platí zvlášť za pronájem a zvlášť za služby jako jsou spotřeba energií, vody, plynu, poplatků za kanalizaci, odpad, internet a podobně, tak u krátkodobého pronájmu je již vše započteno v ceně za noc, proto je potřeba tyto provozní náklady započítat. Kromě toho se při krátkodobém pronájmu objevují ještě další náklady jako poplatky platformám, připojištění a další.

Energie a služby

Dle dostupných informací od současného vlastníka se cena za energie a služby pro bytové jednotky v domě o dispozicích 1+1 a 1+kk pohybuje okolo 3 500 – 4 000 Kč měsíčně. Pro větší bytovou jednotku 2+1 činí cena služeb a energií 5 000 Kč měsíčně.

Lze předpokládat, že při krátkodobém pronájmu bude docházet k vyšším spotřebám za podmínky plné obsazenosti, ale průměrná obsazenost bytových jednotek pro krátkodobý pronájem se pohybuje mezi 60–70 %. Proto bude uvažována stejná spotřeba energií jako při dlouhodobém pronájmu.

Poplatky

Poplatek pro platformu zprostředkovávající krátkodobý pronájem se pohybuje okolo 3 % z ceny ubytování. Dalším poplatkem je lázeňský poplatek, který činí 21 Kč za noc za osobu.

Připojištění

Při provozování krátkodobých pronájmů nestačí pouze pojištění nemovitosti jako při dlouhodobých pronájmech, ale je potřeba sjednat ještě pojištění domácnosti, které se vztahuje právě na vybavení bytových jednotek a dále pojištění odpovědnosti, které pokrývá škody způsobené vlastníkem nemovitosti případně provozem svého majetku na majetku třetích osob.

Pro výpočet vyhodnocení efektivnosti investice byla použita cena pojištění (domácnosti a odpovědnosti) dle srovnávače cen pojištění (50), která vychází pro každou bytovou jednotku na 3 461 Kč ročně včetně DPH, při pojistné částce 500 000 Kč. Nabídka pojištění dle použitého srovnávače cen je k nalezení v příloze č. 23.

Správa a koordinace

Krátkodobé pronajímání je rozhodně časově mnohem náročnější než provozování dlouhodobého pronájmu. Je zde potřeba komunikovat s klienty na denní bázi, pomáhat řešit problémy, provádět drobné opravy a koordinovat celý průběh pronajímání. Z tohoto důvodu je potřeba na stranu nákladů připočítat náklady spojené právě s touto činností.

Do odhadu nákladů byla proto připočítána položka ve výši 10 000 Kč, která bude vyplácena správci a koordinátorovi krátkodobých pronájmů, který bude tuto činnost provozovat na dohodu o provedení práce (DPP).

Úklid

Úklid je rozhodně jedna z důležitých položek na straně provozních nákladů, ale je hrazen ze speciálního poplatku, který je hostům účtován ještě nad rámec ceny ubytování. Lze tedy předpokládat, že tento poplatek pokryje náklady potřebné na úklid prostor.

7.5.2 Stanovení možných výnosů

V této kapitole bude proveden hrubý odhad potencionálních výnosů z krátkodobého pronájmu přes platformu Airbnb. Na platformě jsou nabízeny jak celé bytové jednotky, tak samostatné pokoje s koupelnou, jejich ceny se však příliš neliší. Stejně tak nejsou znatelné rozdíly v cenách pronájmu bytu pro 2 a pro 4 osoby, neboť se většinou jedná o byt s manželskou postelí pro 2 a s rozkládacím gaučem pro případné navýšení kapacity pro 4 osoby.

Stanovení průměrní ceny za pronájem za noc

Cena za pronájem za noc se během roku výrazně liší, dle období, událostí, svátků atd. Pro výpočet průměrné ceny za noc v okolí posuzované nemovitosti se ceny za noc za celou bytovou jednotku v květnu 2022 v průměru pohybují okolo hodnoty 1458 Kč, dle dat dostupných z portálu Airbnb (63). Dále je klientům účtován poplatek za úklid na konci pobytu, který činí v průměru 415 Kč pobyt. Servisní poplatek pro Airbnb, kteří platí klienti

se počítá podle délky pobytu a speciální metodiky společnosti Airbnb. Podrobnosti k výpočtu jsou zobrazeny v tabulce č. 55.

Tabulka 55 - Výpočet průměrné ceny za noc v Airbnb

	Lokalita	Typ	Kapacita	Poplatek za úklid	Servisní poplatek	Cena za noc	Cena za osobu/noc
1	Osamocena, Praha 6	celý byt	2	- Kč	641 Kč	1 250 Kč	625 Kč
2	Vokovice, Praha 6	celý byt	3	299 Kč	461 Kč	1 430 Kč	477 Kč
3	Vokovice, Praha 6	celý byt	2	204 Kč	- Kč	1 990 Kč	995 Kč
4	Červený vrch, Praha 6	celý byt	4	650 Kč	449 Kč	990 Kč	248 Kč
5	Liboc, Praha 6	celý byt	4	500 Kč	803 Kč	1 400 Kč	350 Kč
6	Červený vrch, Praha 6	celý byt	4	- Kč	487 Kč	950 Kč	238 Kč
7	Bořislavka, Praha 6	celý byt	4	900 Kč	1 105 Kč	1 490 Kč	373 Kč
8	Petřiny, Praha 6	pokoj	2	500 Kč	888 Kč	1 567 Kč	784 Kč
9	Horní liboc, Praha 6	celý byt	5	600 Kč	996 Kč	1 380 Kč	276 Kč
10	Vokovice, Praha 6	celý byt	4	500 Kč	700 Kč	2 135 Kč	534 Kč
Průměr			3,4	415 Kč	653 Kč	1 458 Kč	429 Kč

Zdroj: (63), vlastní zpracování

Pro porovnání byla zjištěna průměrná cena za krátkodobý pronájem bytové jednotky na Praze 6 v průběhu celého roku 2021 dle dat dostupných ze serveru Pronajmuse.cz (64), který se specializuje na analytiku krátkodobých pronájmů v Praze. Průměrná cena za pronájem bytové jednotky (1+kk, 1+ 1) na Praze 6 přes platformu Airbnb činila v roce 2021 zhruba 1 366 Kč/noc, pro větší bytové jednotky je uvedena cena 1893 Kč/noc.

Vzhledem k tomu, že se jedná o kompletní analytiku z celého roku, tak bude dále počítáno s těmito hodnotami.

Stanovení průměrné obsazenosti prostor

Dle dat dostupných ze serveru Pronajmuse.cz (64) činila průměrná obsazenost bytových jednotek na platformě Airbnb na Praze 6 v roce 2019, tedy před propuknutím onemocnění Covid-19 téměř 74 %. Aktuální ukazatele z roku 2021, kdy bylo cestování poznamenáno pandemií tohoto onemocnění, činila obsazenost na Praze 6 průměrně 61 %.

Další vývoj pandemie Covid-19 není možné odhadnout, ale pro méně rizikový výpočet bude brána v úvahu hodnota obsazenosti 61 % z tohoto roku. Lze předpokládat, že se obsazenost časem opět zvýší, ale s ní se zvýší opět i nabídka krátkodobých pronájmů.

Výnosy bytového domu při krátkodobém pronájmu bytových jednotek

Pro výpočet předpokládaných měsíčních výnosů pro scénář 3 bylo uvažováno, že budou zachovány stávající smlouvy na pronájem restaurace, garáže a kanceláře, které budou i nadále pronajímány standardním způsobem a krátkodobý pronájem bude realizován pouze pro bytové jednotky č. 1-7. Výpočet předpokládaných výnosů zobrazuje tabulka č. 56.

Tabulka 56 - Výpočet měsíčních výnosů pro scénář 3

Prostory k pronájmu	Pronajímatelná plocha		Odhadované výnosy při 100% obsazenosti	Typ pronájmu	Odhadovaná obsazenost	Předpo. výnosy
1. NP						
Restaurace	123,9	m ²	24 000 Kč	Dlou.	100%	24 000 Kč
Kancelář/sklad	10,1	m ²	1 500 Kč	Dlou.	100%	1 500 Kč
Garáž	13,9	m ²	3 500 Kč	Dlou.	100%	3 500 Kč
2. NP						
Byt č. 1 (1+kk)	27,3	m ²	40 980 Kč	Krátko.	61%	24 998 Kč
Byt č. 2 (1+1)	37,6	m ²	40 980 Kč	Krátko.	61%	24 998 Kč
Byt č. 3 (1+1)	38,0	m ²	40 980 Kč	Krátko.	61%	24 998 Kč
3. NP						
Byt č. 4 (1+kk)	27,3	m ²	40 980 Kč	Krátko.	61%	24 998 Kč
Byt č. 5 (1+1)	37,6	m ²	40 980 Kč	Krátko.	61%	24 998 Kč
Byt č. 6 (1+1)	38,0	m ²	40 980 Kč	Krátko.	61%	24 998 Kč
4. NP						
Byt č. 7 (2+1)	63,0	m ²	56 790 Kč	Krátko.	61%	34 642 Kč
Celkem	416,7	m²	331 670 Kč			213 629 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Předpokládané výnosy pro scénář č. 3 vycházejí na 213 629 Kč měsíčně.

7.5.3 Daňová povinnost pro krátkodobý pronájem

Dle rozsudku Městského soudu v Praze čj. 6 Af20/2020 ze dne 19.8.2021 došlo k velké změně pro provozovatele krátkodobých pronájmů přes platformy typu Airbnb. Soud určil, že se nejedná o pronájem věci nemovitě, ale o poskytování ubytovacích služeb, což má dopad nejen do daňové oblasti, ale i pro odvody sociálního a zdravotního pojištění. Proti tomuto rozsudku bude podána kasační stížnost, o které rozhoduje Nejvyšší správní soud, ale její úspěch je spíše nepravděpodobný.

Zatímco dlouhodobé pronájmy se daní podle § 9 zákona o dani z příjmu (54), podléhají tedy pouze dani z příjmu fyzických osob, není z nich odváděno sociální a zdravotní pojištění. Pro krátkodobé pronájmy platí, že se jedná o podnikatelskou činnost, která je zdaněna dle § 7 zákona o dani z příjmu, což znamená nejen daň z příjmu, ale i povinné odvody na sociální a zdravotní pojištění a zároveň se může objevit problematika ohledně platby DPH, pokud příjmy z těchto pronájmů přesáhnou stanovenou hranici.

Výpočet daňové povinnosti dle § 7

Zjednodušený přehled daňových povinností pro provozovatele krátkodobého pronájmu. Jedná se o hrubý výpočet, ve kterém nejsou uvažovány slevy na poplatníka, ani problematika DPH, která stále nebyla schválena.

Daň z příjmu fyzických osob:

Základ daně = příjmy z pronájmu – daňově uznatelné výdaje

Ze základu daně bude odvedeno 15 % jako daň z příjmu.

Zdravotní a sociální pojištění

Odvody na sociální a zdravotní pojištění jsou počítány z tzv. vyměřovacího základu.

- Vyměřovací základ = polovina základu daně z příjmu
- Odvody na sociální pojištění = 29,2 % z vyměřovacího základu
- Odvody na zdravotní pojištění = 13,5 % z vyměřovacího základu

7.6 Vyhodnocení ekonomické efektivity jednotlivých scénářů

Podrobné vyhodnocení ekonomické efektivity jednotlivých scénářů, včetně finančního cashflow a cashflow pro efektivnost bylo zpracováno dle metodické příručky Ministerstva pro místní rozvoj ČR (65) a je přiloženo k této práci v samostatné extévní příloze č. 24 - Vyhodnocení scénářů, finanční cashflow, cashflow pro efektivnost.

Pro výpočet ekonomické efektivity byly pro jednotlivé scénáře sestaveny tabulky kladných a záporných nominálních hotovostních toků, tedy peněžních toků, které do výpočtu CF zahrnují i vliv inflace. Reálné peněžní toky se vyjadřují ve stálých cenách, neodrážejí tak vliv inflace a docházelo by k většímu zkreslení výpočtu, neboť se jedná o vyhodnocení dlouhodobé investice s investičním horizontem 40 let.

Podmínky výpočtu ekonomické efektivity pomocí nominálních peněžních toků:

- Všechny peněžní toky ovlivněné inflací musí být kalkulovány jednotně, tedy včetně vlivu inflace, toto se týká téměř všech peněžních toků ve výpočtu kromě splácení hypotéky, neboť pro splácení hypotéky je vypočtena anuitní splátka, která se nezvyšuje o inflaci a celková výše dluhu se taktéž nezvyšuje o inflaci.
- Pokud jsou hotovostní toky přepočítány do svých nominálních hodnot, pak musí být přepočítána a použita i odpovídající diskontní sazba, v takovém případě se jedná o nominální diskontní sazbu. V principu se jedná o reálnou diskontní sazbu, která je navýšena o inflaci, která je započítána ve stejné výši jako ve výpočtu nominálních peněžních toků (65 str. 22).

Základní předpoklady

Předpoklady pro výpočet ekonomické efektivity, které se pro jednotlivé scénáře neliší.

- Nákup nemovitosti k 1.1.2022
- Kupní cena nemovitosti: 34 900 000 Kč
- Smluvně sjednaná výše úrokové sazby hypotéky: 2,04 % p. a. (sjednáno v červenci 2021)
- Vlastní zdroj financování investora: 9 000 000 Kč (všechny další investiční výdaje spojené s jednotlivým scénářem budou řešeny navýšením hypotéky)

- Vyhodnocení je provedeno na dobu 40 let, poté je předpokládán prodej nemovitosti na konci 40. roku od pořízení nemovitosti, čímž je zakončena tato investice
- Pro výpočet nominálních hotovostních toků a nominální diskontní sazby je uvažována průměrná roční inflace na následující období 40 let ve výši 2 %. (Tato hodnota samozřejmě neodpovídá aktuální míře inflace a pravděpodobně ani míře inflace v nadcházejících letech, ale jedná se o dlouhodobý inflační cíl ČNB, který platí v ČR od ledna 2010 do doby přistoupení ČR do eurozóny a zároveň odpovídá střednědobému inflačnímu cíli Evropské centrální banky (ECB) (66).
- Nominální diskontní míra (včetně inflace): 4,5 %

Stručný přehled jednotlivých scénářů, které byly podrobně představeny v předchozích kapitolách.

Scénář 1

Zachování stávajícího stavu nemovitosti a ponechání nájemních smluv, beze změny výše nájemného.

Scénář 2

Provedení modernizace 4 bytových jednotek s následným zvýšením ceny nájemného v těchto jednotkách, pro ostatní pronajímatelné prostory nenastane žádná změna.

Scénář 3

Provedení modernizace 4 bytových jednotek, stejně jako ve scénáři 2, ale ukončení dlouhodobých nájemních smluv ve všech bytových jednotkách, ty by byly poté následně vybaveny a využívány pro krátkodobý pronájem. Restaurace, garáž a sklad by nadále zůstaly v dlouhodobém pronájmu.

Scénář 3 – bez odvodů

Jedná se o stejný scénář, jako je scénář 3, pouze dochází k posuzování příjmů z pronájmu podle § 9 zákona o dani z příjmu, tedy bez povinnosti odvádět z pronájmu odvody na sociální a zdravotní, tak jak tomu bylo dříve.

7.6.1 Vyhodnocení scénáře 1

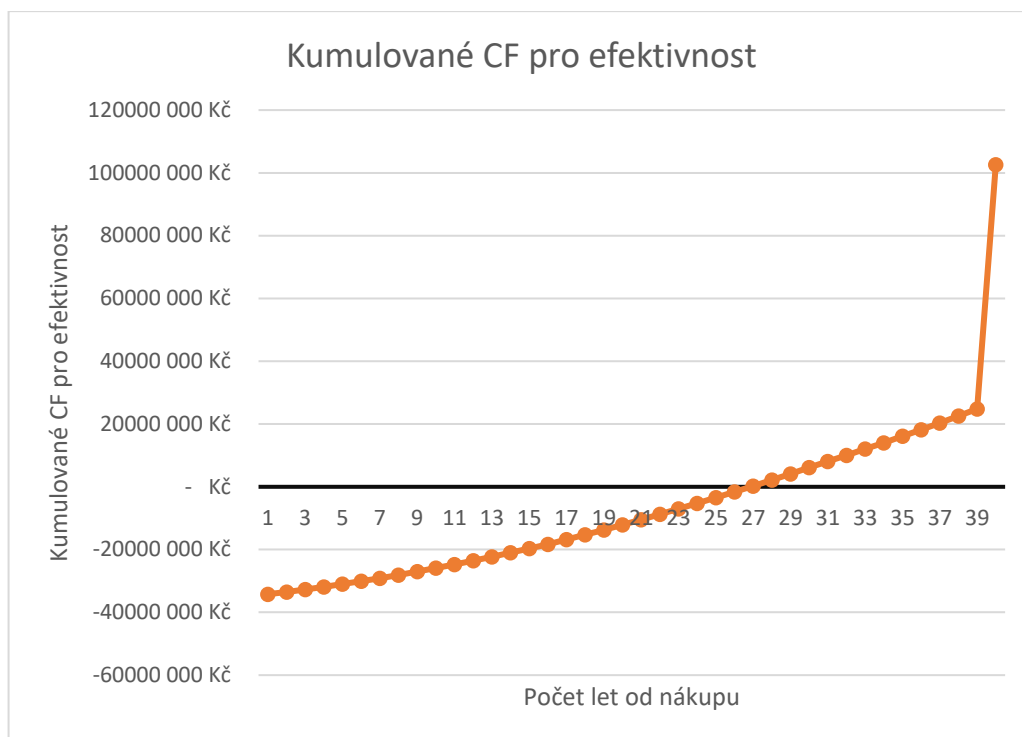
Pro vyhodnocení ekonomické efektivity investice byla sestavena plynulá řada nominálních peněžních toků od nabytí nemovitosti tedy od 1.1.2022 až do jejího prodeje za 40 let, tedy na konci roku 2061. Kromě kladných a záporných peněžních toků spojených čistě s pronajímáním, provozem a údržbou nemovitosti byly do výpočtu zahrnuty i vlivy financování investice a odvádění daně z příjmu fyzických osob.

Kompletní zpracování vyhodnocení ekonomické efektivity investice se nachází v exténní příloze této práce č. 24 na listu Scénář 1. V této kapitole je pouze zobrazeno několik grafů pro ilustraci výstupů z jednotlivých výpočtů.

Prvním představeným grafem je kumulované CF pro efektivnost, které je zobrazeno na obrázku č. 28. CF pro efektivnost vychází v jednotlivých letech kladně, proto je možné na grafu pozorovat postupný růst kumulovaného CF ze záporných hodnot až do 26,86 roku od investice, kdy se poprvé kumulované CF dostává do kladných hodnot, tato doba se nazývá

prostá doba návratnosti investice. Prudký skok do posledního bodu grafu odpovídá prodeji nemovitosti na konci vyhodnocovaného období, tedy po 40 letech od nákupu.

Obrázek 28 - Graf kumulované CF pro efektivnost – Scénář 1

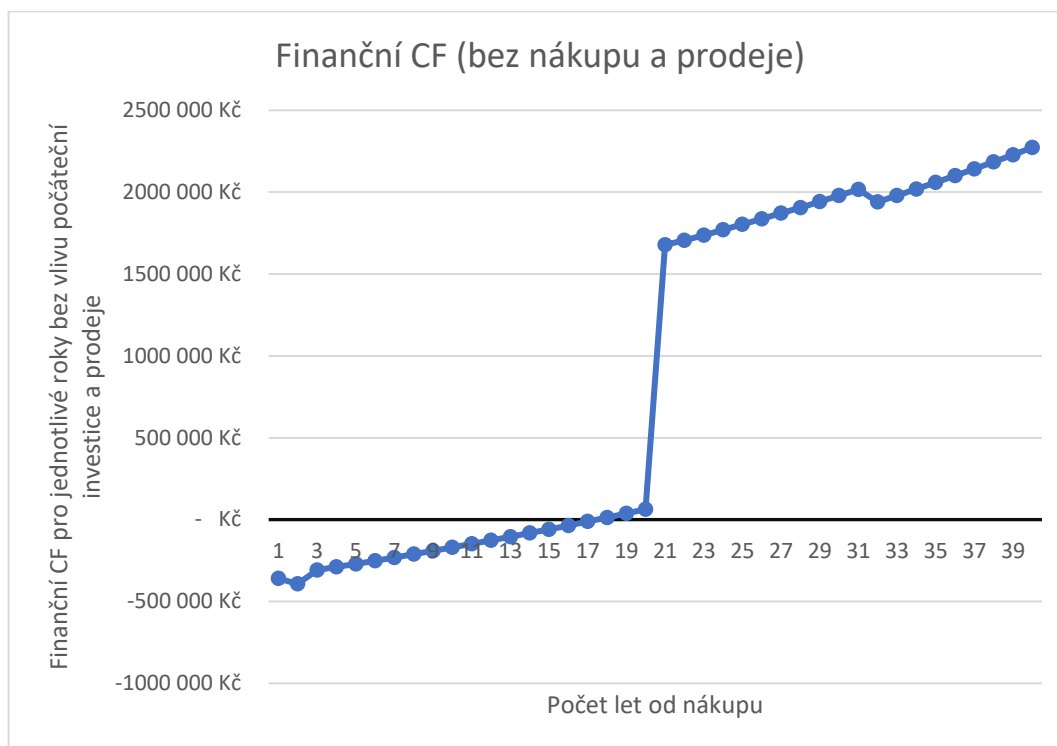


Zdroj: vlastní zpracování

Vzhledem k tomu, že vyhodnocení investice bylo provedeno dle nominálních peněžních toků, které zahrnují vliv inflace, tedy nárůst těchto toků 0,2 % oproti předešlému roku, tak lze na obrázku č. 28 pozorovat, že křivka odpovídá exponenciálně rostoucí funkci. Kdyby byly použity reálné peněžní toky, tak by křivka byla lineární.

Dalším graf, který je jedním z nejdůležitějších z pohledu investora, je zobrazen na obrázku č. 29 a zachycuje průběh finančního CF investora, tedy skutečné finanční výsledky jednotlivých let po dobu trvání investičního záměru (pro lepší přehlednost byla z grafu vynechána počáteční investice ve výši 9 000 000 Kč z vlastních zdrojů a konečný příjem z prodeje nemovitosti). Graf tedy zahrnuje pouze peněžní toky z provozování investičního záměru, splácení hypotečního úvěru a platby daní.

Obrázek 29 - Graf finančního CF (bez nákupu a prodeje) - Scénář 1



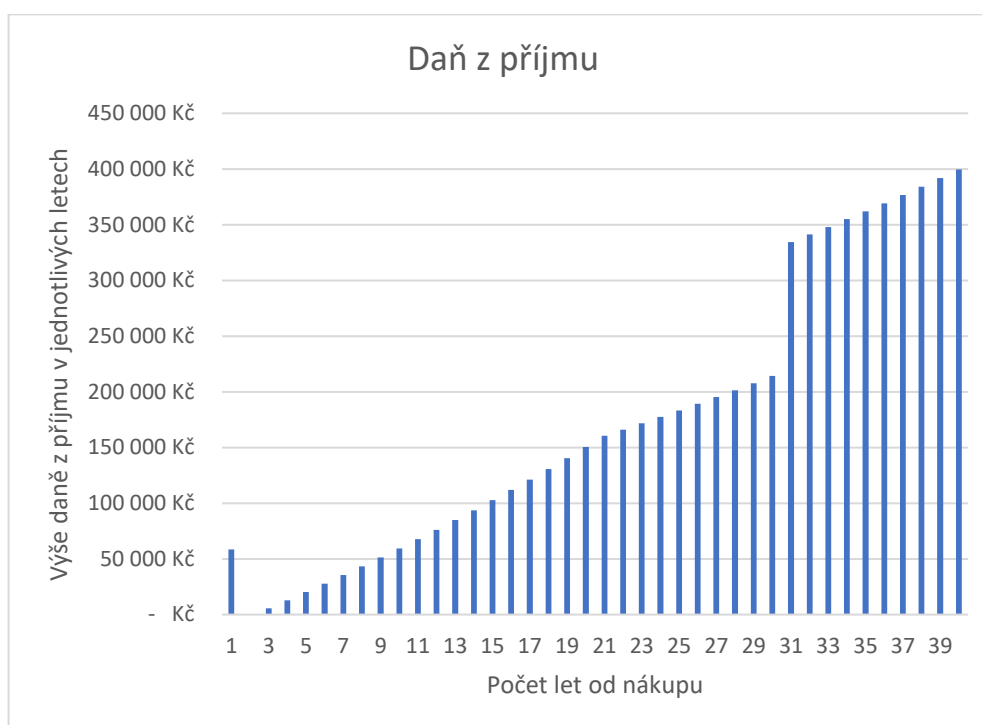
Zdroj: vlastní zpracování

Dle grafu na obrázku č. 29 lze pozorovat záporné finanční CF investora po dobu 17 let od nákupu nemovitosti. Příjmy z pronájmu dle scénáře 1 nepokryjí výdaje spojené s provozem nemovitosti a splácením hypotečního úvěru, proto musí investor po dobu 17 let dotovat investiční záměr dalšími financemi, které získává z jiných investičních záměrů. Toto je zcela zásadní informace pro investora, se kterou je potřeba počítat.

Teprve od 18. roku od zakoupení se investor dostává do mírně kladného finančního CF, které trvá další dva roky, poté dojde k doplacení hypotečního úvěru, který byl sjednán na dobu 20 let. Po splacení hypotečního úvěru nastává prudký nárůst finančního CF, až do 31. roku, kdy nastává mírný pokles v důsledku dokončení daňových odpisů, čímž dojde k výraznému zvýšení daně z příjmu a tím snížení finančního CF investora.

Pokles finančního CF investora ve 2. roce je způsoben placením vysoké daně z příjmu z prvního roku, kdy byly uplatněny odpisy ve výši pouze 1,4 %, zatímco v následujících 29 letech byly uplatňovány odpisy ve výši 3,4 %. Tento fakt je možné pozorovat na grafu výše daně z příjmu, který je zachycen na obrázku č. 30

Obrázek 30 - Graf výše daně z příjmu – Scénář 1



Zdroj: vlastní zpracování

Vysoká daň z příjmu v prvním roce je způsobena sníženou sazbou odpisů pro 1. rok investice. Následně daň z příjmu postupně narůstá se snižujícími se úroky z hypotečního úvěru a zvyšujícími se příjmy vlivem inflace až do 20. roku, kdy je hypotéka kompletně splacena. Mezi 21. a 30. rokem narůstá daň z příjmu pouze vlivem inflace a po 30. roce nastává prudký nárůst daně v důsledku dokončení daňových odpisů, jakožto daňově uznatelných výdajů pro snížení daňové základu.

Výsledné ukazatele ekonomické efektivity – scénář 1

Dle podrobných výpočtů dostupných v externí příloze č. 24 (List Scénář 1) této práce byly vypočítány základní ukazatele ekonomické efektivity investice do bytového domu, dle scénáře 1. Tyto hodnoty jsou zobrazeny v tabulce č. 57.

Tabulka 57 - Ukazatele ekonomické efektivity – scénář 1

Ukazatele ekonomické efektivity	
NPV	3 997 819 Kč
Prostá doba návratnosti	26,859
Diskontovaná doba návratnosti	40
Index ziskovosti	1,115
IRR	4,960%

Zdroj: vlastní zpracování

Při požadované nominální diskontní míře 4,5 % vychází čistá současná hodnota investice 3 997 819 Kč, což značí, že investice splňuje požadované zhodnocení, a ještě jej

převyšuje, neboť je hodnota $NPV > 0$. Tento výsledek potvrzuje výpočet vnitřního výnosové procenta, které vychází ve výši 4,96 %.

Index ziskovosti vychází ve výši 1,115, opět tento ukazatel značí, že investice splňuje požadované zhodnocení, neboť index ziskovosti vychází > 1 .

Prostá doba návratnosti investice činí 26,859 let, což je nižší doba než životnost investičního záměru, jedná se tedy o další pozitivní ukazatel a diskontovaná doba návratnosti vychází až na poslední rok investičního záměru, kdy je dosažena díky prodeji nemovitosti.

7.6.2 Porovnání jednotlivých scénářů

Vzhledem k tomu, že grafy výstupů jednotlivých scénářů se výrazně neliší, nebudou v této práci podrobně rozebírány jednotlivé scénáře, ty jsou k nahlédnutí v externí příloze této práce č. 24. Bude zde naopak provedeno srovnání jednotlivých scénářů, tak aby bylo možné vyhodnotit, který z nich je pro investora nejefektivnější.

Tabulka č. 58 zobrazuje souhrn ukazatelů ekonomické efektivity pro jednotlivé scénáře. Ve výsledcích nejsou příliš velké rozdíly, ale jednotlivé ukazatele se shodují a jasně určují, který scénář jsou nejefektivnější.

Tabulka 58 - Ukazatele ekonomické efektivity pro jednotlivé scénáře

Ukazatele ekonomické efektivity				
	Scénář 1 (původní stav)	Scénář 2 (modernizace)	Scénář 3 (krátkodobý p.)	Scénář 3 - bez odvodů
NPV	3 997 819 Kč	4 517 121 Kč	7 388 374 Kč	11 724 492 Kč
Prostá doba návratnosti	26,86	26,55	24,76	22,39
Diskontovaná doba návratnosti	40	40	40	40
Index ziskovosti	1,115	1,126	1,212	1,336
IRR	4,960%	5,008%	5,332%	5,808%

Zdroj: vlastní zpracování

Nejméně výnosnou variantou je scénář 1, tedy zachování stavby v původním stavu a dále v tomto stavu pronajímat, pro tento scénář vychází vnitřní výnosové procento 4,960 % a prostá doba návratnosti 26, 86 roku. Na druhém místě je scénář 2, kde by byla provedena modernizace 4 bytových jednotek a díky ní by byly navýšeny příjmy z pronájmu, pro tento scénář činí IRR 5,008 % a prostá doba návratnosti 26, 55 roku.

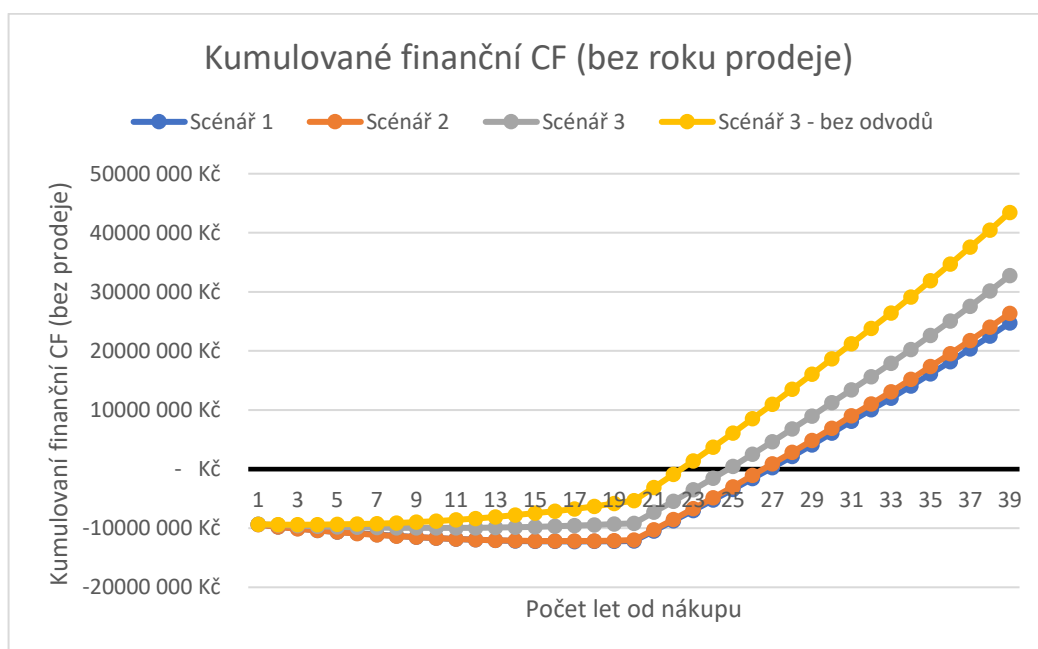
Výsledný rozdíl těchto dvou scénářů není zcela významný, ale modernizací bytových jednotek se zvýší pravděpodobnost stálosti nájemníků a snížení případné poruchovosti do budoucna, proto by i z těchto důvodů bylo lepší přiklonit se z těchto dvou ke scénáři 2.

Další scénář číslo 3 uvažuje o využívání bytových jednotek pro krátkodobý pronájem. Po zahrnutí všech výdajů spojených s provozováním této činnosti vychází IRR 5,332 % a prostá doba návratnosti 24,76 roku. Jedná se zde již o výraznější nárůst vnitřního výnosového procenta oproti scénářům 1 a 2, ale celková efektivnost tohoto scénáře je velmi ovlivněna změnou způsobu platby daní z příjmu a odvodů za sociální a zdravotní, kdy je dle nového rozsudku nutné danit krátkodobý pronájem dle § 7 zákona o dani z příjmu, což znamená nejen daň z příjmu, ale i povinné odvody na sociální a zdravotní pojištění.

Dříve tomu tak nebylo a proti rozsudku byla podána kasační stížnost, ale její úspěch je nepravděpodobný. Scénář 3 – bez odvodů dokazuje, jak významný rozdíl má tento rozsudek na efektivnost celé investice. Kdyby nebylo nutné platit z krátkodobého pronájmu odvody na sociální a zdravotní, pak by IRR vycházelo 5,808 % a prostá doba návratnosti by činila 22,39 roku.

Graf na obrázku č. 31 zobrazuje kumulované finanční CF pro jednotlivé scénáře. Pro lepší přehlednost graf nezahrnuje rok prodeje nemovitosti. Dle grafu je zřetelné, že scénář 1 a 2 se výrazně neliší, zatímco scénář 3 vychází již výrazně ekonomicky lépe, scénář 3 – bez odvodů jednoznačně vede, ale slouží již jen k ukázce, jak výhodné bylo krátkodobé pronajímání v minulosti, před zavedením nové daňové legislativy. Místo, kde jednotlivé křivky protínají vodorovnou osu v hladině 0 Kč, odpovídá prosté době návratnosti jednotlivých scénářů.

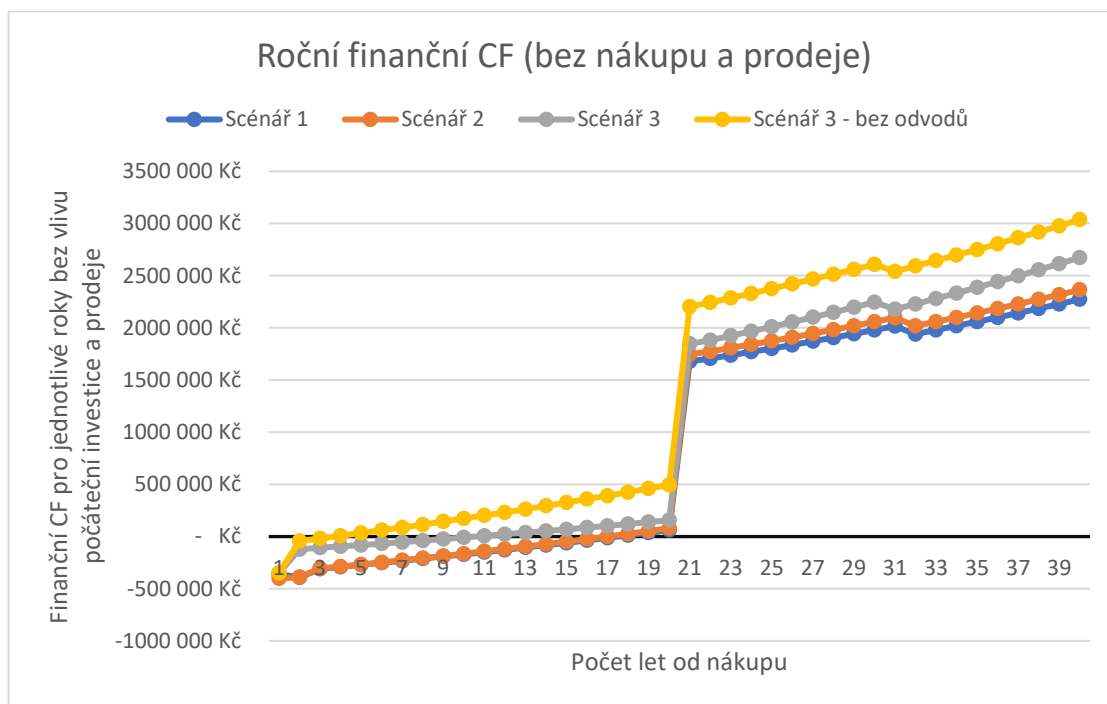
Obrázek 31 - Kumulované finanční CF (bez roku prodeje) - všechny scénáře



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek č. 32 zachycuje graf ročního finančního CF (pro přehlednost bez nákupu a prodeje nemovitosti) pro jednotlivé scénáře. Všechny scénáře začínají s negativním ročním finančním CF, příjmy z pronájmů tedy z počátku nikdy nepokryjí výdaje na provoz, údržbu a splátku hypotečního úvěru. Scénář 3 – bez odvodů se dostává poprvé do pozitivního finančního CF ve 4. roce, realističtější scénář 3, včetně platby odvodů pak v 11. roce. Následují oba scénáře s dlouhodobým pronájmem, kdy scénář 2 se poprvé dostane do pozitivního CF v 17. roce a scénář 1 v 18. roce.

Obrázek 32 - Roční finanční CF pro jednotlivé scénáře



Zdroj: vlastní zpracování

Podklady k výpočtům a další grafy se nacházejí v externí příloze této práce č. 24, kde jsou propočítány jednotlivé scénáře samostatně.

7.6.3 Vyhodnocení scénářů

Dle výsledků jednotlivých ukazatelů ekonomické efektivity a finančního CF lze doporučit scénář 2 ze scénářů pro dlouhodobý pronájem a scénář 3 je reálným odrazem krátkodobého pronajímání.

Krátkodobé pronajímání je jednoznačně výnosnější dle všech výpočtů pro scénář 3, ale zároveň s sebou přináší zvýšená rizika, která bylo možné pozorovat zejména v posledních letech. Scénář 2 má sice nižší ekonomickou efektivity než scénář 3, ale dá se předpokládat, že jeho výkon bude stabilnější.

Pokud je investor v situaci, kdy si může dovolit případné výpadky příjmů pokrýt vlastními financemi, pak je v dlouhodobém horizontu výhodnější zvolit scénář 3, neboť kdyby nastala určitá nepředvídatelná situace (jako Covid v roce 2020), pak je vždy možnost bytové jednotky opět začít pronajímat pro účely dlouhodobého pronájmu a překlenout krizové období.

8 Vývoj ceny nemovitosti a nájmu v čase

Oceňovaná a posuzovaná nemovitost bytový dům ve Vokovicích byla pořízena současným majitelem k 1.1.2016, tedy zhruba před 6 lety od zpracování této závěrečné zprávy. Za tuto dobu se její hodnota dynamicky zvýšila a došlo i ke zvýšení výnosů z této nemovitosti. Tato kapitola se proto zaměřuje na změny, které se odehrály během posledních 6 let, a jaký důsledek to mělo pro investora, který tuto nemovitost před 6 lety koupil a k 1.1.2022 ji prodává.

8.1 Změna příjmů z pronájmu v průběhu 6 let

Tato kapitola se zaměřuje na porovnání smluvního nájemného v bytovém domě, které bylo platné k 1.12.2015 a k 1.12.2021, informace o výši nájemného dnes a před 6 lety byly získány od vlastníka nemovitosti.

V tabulce č. 59 je vypočítán procentuální nárůst výše cen pronájmu jednotlivých prostor za 6 let vůči hodnotě z roku 2015, tato hodnota je pak přepočítána na roční procentuální nárůst ceny pronájmu vůči hodnotám z roku 2015.

Tabulka 59 - Změna výnosů z pronájmu za posledních 6 let

Prostory k pronájmu	Pronajímatelná plocha		Smluvní nájemné 1.12.2015	Smluvní nájemné 1.12.2021	Procentuální nárůst za 6 let	Roční průměrný % nárůst (vůči roku 2015)
1.NP						
Restaurace	123,9	m ²	17 000 Kč	24 000 Kč	41,2%	6,9%
Kancelář/sklad	10,1	m ²	800 Kč	1 500 Kč	87,5%	14,6%
Garáž	13,9	m ²	1 000 Kč	3 500 Kč	250,0%	41,7%
2. NP						
Byt č. 1 (1+kk)	27,3	m ²	8 000 Kč	8 500 Kč	6,3%	1,0%
Byt č. 2 (1+1)	37,6	m ²	8 000 Kč	12 000 Kč	50,0%	8,3%
Byt č. 3 (1+1)	38,0	m ²	9 000 Kč	12 000 Kč	33,3%	5,6%
3. NP						
Byt č. 4 (1+kk)	27,3	m ²	8 000 Kč	10 000 Kč	25,0%	4,2%
Byt č. 5 (1+1)	37,6	m ²	9 000 Kč	12 000 Kč	33,3%	5,6%
Byt č. 6 (1+1)	38,0	m ²	8 000 Kč	12 000 Kč	50,0%	8,3%
4. NP						
Byt č. 7 (2+1)	63,0	m ²	12 500 Kč	16 000 Kč	28,0%	4,7%
Celkem	416,7	m²	81 300 Kč	111 500 Kč	37,1%	6,2%

Zdroj: vlastní zpracování

Celkové příjmy z pronájmu bytového domu se za posledních 6 let zvýšily o 37,1 %, v průměru se jedná o nárůst o 6,2 % ročně vůči cenám v roce 2015.

Rozhodně největší nárůst ceny zaznamenal pronájem samostatné garáže, kde došlo ke zvýšení ceny pronájmu o 250 % za 6 let, což činí 41,7 % ročně vůči hodnotě z roku 2015. Tento nárůst je způsoben nedostatkem parkovacích míst v okolí a zavedením modrých parkovacích zón, což výrazně zvýšilo ceny parkování na soukromých pozemcích.

U bytových jednotek došlo ke zvýšení ceny pronájmu v průměru o 36,6 % za 6 let, což činí 6,1 % ročně vůči smluvním cenám z roku 2015.

8.2 Změna hodnoty nemovitosti v čase

Dle dat dostupných od vlastníka nemovitosti a z katastrálního úřadu bylo možné vypočítat, jaký nastal nárůst nabídkové ceny nemovitosti, její tržní odhad a konečná kupní cena v průběhu posledních 6 let.

Tabulka č. 60 porovnává hodnoty platné k 1.10.2015 a k 1.10.2021.

Tabulka 60 - Změna hodnoty nemovitosti za posledních 6 let

	Data k 15.10.2015	Data k 15.10.2021	Celkový nárůst v % za 6 let	Roční průměrný nárůst v % (vůči roku 2015)
Nabídková cena	17 990 000 Kč	38 500 000 Kč	114,0%	19,0%
Tržní hodnota dle odhadu	16 700 000 Kč	36 500 000 Kč	118,6%	19,8%
Kupní cena	17 000 000 Kč	34 900 000 Kč	105,3%	17,5%

Zdroj: vlastní zpracování

Dle tabulky č. 60 lze sledovat, že nabídková cena, tržní odhad i kupní cena narostly zhruba o podobnou hodnotu za posledních 6 let. Nejzásadnější je v tomto případě kupní cena, která činila v roce 2015 celkem 17 000 000 Kč a v roce 2021 to bylo 34 900 000 Kč, jedná se zde o nárůst o 105,3 % za posledních 6 let, což činí roční průměrný procentuální nárůst o 17,5 % vůči hodnotě v roce 2015.

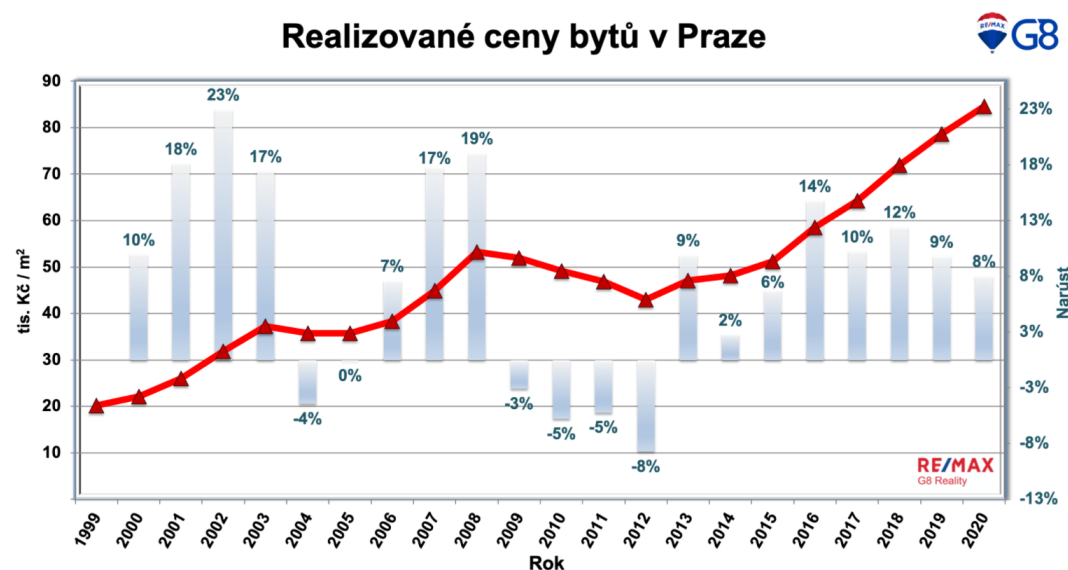
8.2.1 Nárůst cen bytu v Praze dle ČSÚ

Dle údajů Českého statistického úřadu konkrétně dle tabulky Indexy cen bytů (67), která je vztažena k cenové hladině v roce 2010 byl vypočítán celkový nárůst ceny bytů v Praze od 3. čtvrtletí 2015 do 3. čtvrtletí 2021, který činí celkem 70,37 %, v přepočtu se jedná o průměrný nárůst ceny bytů v Praze o 11,73 % ročně oproti ceně v roce 2015.

8.2.2 Nárůst ceny bytové plochy v Praze dle realitních serverů

Žádný realitní server bohužel nenabízí kompletní časovou řadu od roku 2015 do roku 2021, která by zobrazovala vývoj ceny m² bytové plochy v Praze. Následující obrázek č. 33 zobrazuje vývoj cen od roku 1999 až do poloviny roku 2020. Dle dostupných dat ke grafu bylo zjištěno, že průměrná cena za m² bytové plochy v Praze k datu 1.10.2015 činila 54 740 Kč. Graf již ale nezahrnuje cenový nárůst, který nastal v druhé polovině roku 2020 a během roku 2021, proto bylo potřeba použít další zdroj dat k doplnění.

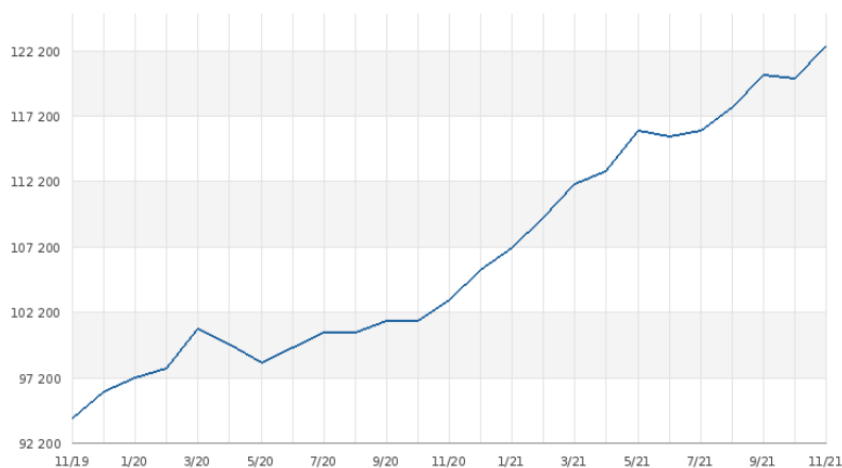
Obrázek 33 - Vývoj cen za m² bytové plochy v Praze 1999-2020



Zdroj: (68)

Aby bylo možné určit o kolik procent narostla průměrná cena za m² bytů v Praze od roku 2015 do roku 2021, tak bylo potřeba doplnit datovou řadu o nové údaje, ty byly vyhledány na realitním serveru Realtymix (40). Dle dat dostupných na obrázku č. 34 se průměrná cena za m² bytové plochy v Praze k datu 1.10.2021 pohybovala okolo hodnoty 120 350 Kč.

Obrázek 34 - Vývoj cen za m² bytové plochy v Praze 2019–2021



Zdroj: (40)

8.2.3 Vyhodnocení změny hodnoty nemovitosti

Tabulka č. 61 zobrazuje porovnání celkového nárůstu kupní ceny oceňované nemovitosti za posledních 6 let a nárůstu průměrné prodejní ceny za m² bytové plochy v Praze. Průměrná cena za m² bytové plochy v Praze se za posledních 6 let zvyšovala každý rok v průměru o 20 % oproti ceně v roce 2015, zatímco hodnota oceňované nemovitosti narůstala ročně na hodnotě v průměru o 17,5 %. Jedná se o podobný nárůst, který se může lišit díky výhodně vyjednané kupní ceně nemovitosti, případně díky tomu, že nemovitost

neobsahuje pouze bytové jednotky, ale i komerční prostory, jejichž hodnota v posledních letech nenarůstala tak rychle jako hodnota bytových prostor.

Tabulka 61 - Porovnání změny kupní ceny a průměrné ceny za posledních 6 let

	Data k 15.10.2015	Data k 15.10.2021	Celkový nárůst v % za 6 let	Roční průměrný nárůst v % (vůči roku 2015)
Kupní cena oceňované nemovitosti	17 000 000 Kč	34 900 000 Kč	105,3%	17,5%
Průměrná cena za m ² bytu v Praze	54 740 Kč	120 350 Kč	119,9%	20,0%

Zdroj: vlastní zpracování

V závěru lze říct, že nárůst hodnoty nemovitosti dle uzavřených kupních smluv odpovídá trendu růstu hodnot bytových ploch v Praze, který vychází z dat realitních kanceláří. Data získaná od ČSÚ vykazují nárůst hodnoty jen o 70,37 %, což je výrazně nižší nárůst, než který skutečně nastal, tento rozdíl může být způsobem zpožděním dat ČSÚ, kde nemusí být ještě zahrnut prudký nárůst cen v posledních měsících.

8.3 Vyhodnocení efektivnosti investice z pohledu prodávajícího

Pro přiblížení dynamiky růstu cen na realitním trhu v posledních letech bylo vypracováno vyhodnocení efektivnosti investice do nemovitosti z pohledu současného prodávajícího, který nemovitost pořídil k datu 1.1.2016 a nyní nemovitosti k 1.1.2022 prodává. Tato kapitola zachycuje zhodnocení majetku investora způsobené vlastnictvím a pronájmem nemovitosti po dobu 6 let.

Pro výpočet efektivnosti investice je potřeba nejprve stanovit počáteční podmínky nákupu nemovitosti a určit způsob financování, tyto údaje jsou zobrazeny v tabulce č. 62 a byly získány od současného vlastníka nemovitosti.

Tabulka 62 - Data k nákupu nemovitosti a jejímu financování z roku 2016

Podmínky nákupu nemovitosti	
Datum podpisu kupní smlouvy	1.1.2016
Kupní cena	17 000 000 Kč
Tržní hodnota stanovená odhadem	16 700 000 Kč
Financování	
Vlastní zdroj financování	5 100 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	11 900 000 Kč
Úroková sazba hypotéky (p.a)	1,76%
Fixace úrokové sazby (roky)	5
Délka splatnosti hypotéky (roky)	46
LTV	71,26%

Zdroj: vlastní zpracování

Pro účely vyhodnocení ekonomické efektivity investice byla sestavena tabulka č. 63, která zobrazuje jednotlivé kladné a záporné peněžní toky za období od roku 2016 do roku 2022. Peněžní toky z pronájmu prostor se každý rok navyšují o 6,2 % oproti původní hodnotě z roku 2015, tak jak bylo představeno v kapitole 8.1 Změna příjmů z pronájmu v průběhu 6 let, dále se zvyšují každým rokem i výdaje na údržbu, které jsou odhadnuty ve výši 8 % z příjmu z pronájmu.

Vzhledem ke způsobu financování, které je z většiny řešeno pomocí hypotečního úvěru, byl sestaven splátkový kalendář a vyčíslena anuitní splátka, včetně výše úroků a úmorů pro každý rok, tak aby bylo možné dopočítat daň z příjmu a stanovit finanční CF a CF pro efektivnost investice.

Tabulka 63 - Přehled peněžních toků, CF pro efektivnost a finanční CF

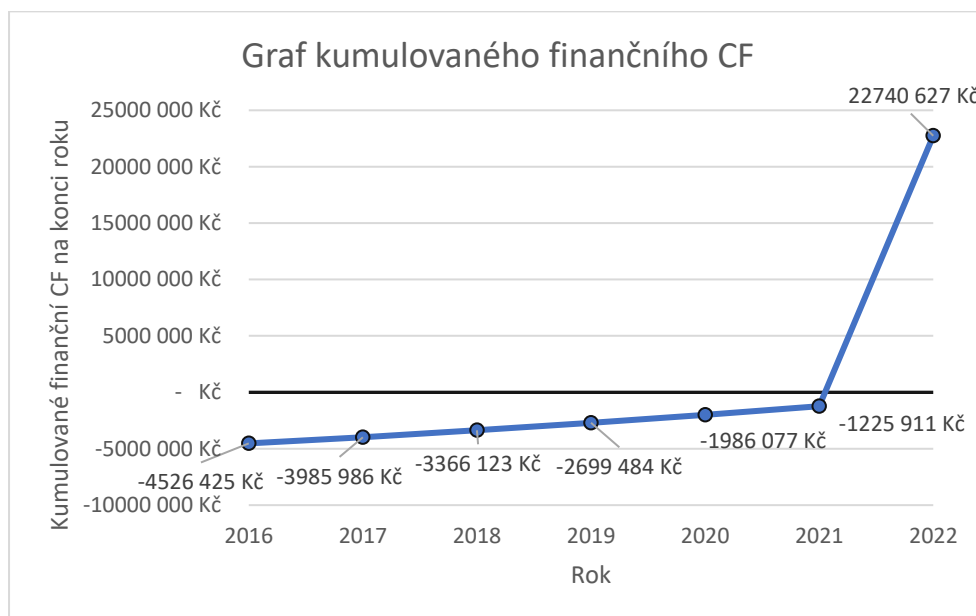
Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Číslo období	0	1	2	3	4	5	6
Kladné peněžní toky celkem							
Pronájem prostor	1 036 000 Kč	1 096 400 Kč	1 156 800 Kč	1 217 200 Kč	1 277 600 Kč	1 338 000 Kč	
Prodej objektu							34900000
Záporné peněžní toky celkem							
Investice	17 000 000 Kč						
Výdaje na údržbu	82 880 Kč	87 712 Kč	92 544 Kč	97 376 Kč	102 208 Kč	107 040 Kč	- Kč
Úrok	209 440 Kč	206 446 Kč	203 400 Kč	200 299 Kč	197 145 Kč	193 935 Kč	- Kč
Úmor	170 105 Kč	173 099 Kč	176 145 Kč	179 245 Kč	182 400 Kč	185 610 Kč	- Kč
Doplnění hypotéky							10 833 396 Kč
Daň z příjmu	88 704 Kč	64 848 Kč	73 640 Kč	82 441 Kč	91 249 Kč	100 066 Kč	- Kč
Pomocné hodnoty							
Odpisy	152 320 Kč	369 920 Kč	369 920 Kč	369 920 Kč	369 920 Kč	369 920 Kč	
Daňově uznatelná výdaje celkem	444 640 Kč	664 078 Kč	665 864 Kč	667 595 Kč	669 273 Kč	670 894 Kč	- Kč
Výpočet základu pro daň z příjmu	591 360 Kč	432 322 Kč	490 936 Kč	549 604 Kč	608 327 Kč	667 105 Kč	- Kč
CF pro efektivnost							
CF pro efektivnost	- 16 256 320 Kč	713 538 Kč	796 008 Kč	845 884 Kč	895 806 Kč	945 776 Kč	34 799 934 Kč
Kumulované CF	- 16 256 320 Kč	- 15 542 782 Kč	- 14 746 774 Kč	- 13 900 890 Kč	- 13 005 084 Kč	- 12 059 307 Kč	22 740 627 Kč
Diskontované CF	- 16 256 320 Kč	679 560 Kč	722 003 Kč	730 706 Kč	736 982 Kč	741 040 Kč	25 968 247 Kč
Kumulované DCF	- 16 256 320 Kč	- 15 576 760 Kč	- 14 854 757 Kč	- 14 124 051 Kč	- 13 387 069 Kč	- 12 646 028 Kč	13 322 218 Kč
Finanční CF investora							
Finanční CF	- 4 526 425 Kč	540 439 Kč	619 863 Kč	666 639 Kč	713 406 Kč	760 166 Kč	23 966 538 Kč
Kumulované Finanční CF	- 4 526 425 Kč	- 3 985 986 Kč	- 3 366 123 Kč	- 2 699 484 Kč	- 1 986 077 Kč	- 1 225 911 Kč	22 740 627 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Diskontní míra pro výpočet diskontovaného CF v tabulce č. 63 a dalších ekonomických ukazatelů byla stanovena ve výši 5 %, neboť tato výše odpovídala v této době zhodnocení portfolia investic investora.

Pro lepší znázornění průběhu investice byl na základě tabulky č. 63 sestaven graf kumulovaného finančního CF na konci každého roku, který je k nahlédnutí na obrázku č. 35.

Obrázek 35 - Graf kumulovaného finančního CF



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek č. 35 zachycuje kumulované finanční CF investora vždy na konci daného kalendářního roku. Investor pořídil nemovitost k 1.1.2016, kdy investoval z vlastních zdrojů 5 100 000 Kč, vzhledem k tomu že příjmy z pronájmu plynuly okamžitě po nákupu a převyšovaly výdaje na údržbu nemovitosti a splácení úvěrů, tak se investor dostal do kladného finančního CF a již na konci roku 2016 činilo kumulované finanční CF pouze – 4 526 425 Kč a v následujících letech se investice poměrně rychle vracela.

Jinak řečeno, investorovi stačilo pouhých 5 100 000 Kč k nákupu této nemovitosti z vlastních prostředků, všechny další výdaje již byly pokryty z příjmů z pronájmu a po výsledném prodeji k 1.1.2022 činilo kumulované finanční CF 22 740 627 Kč.

Investor tedy touto investicí během pouhých 6 let zhodnotil své jmění o 445,89 %, což odpovídá zhodnocení 74,32 % ročně. Pouhým držením nemovitosti a jejím pronajímáním po dobu 6 let tedy vydělal investor 22 740 627 Kč, přičemž mu k tomu stačilo pouhých 5 100 000 Kč z vlastních zdrojů.

8.3.1 Interpretace výsledných ukazatelů ekonomické efektivity

Na základě představených dat v tabulce č. 63 byly vypočítány jednotlivé ukazatele ekonomické efektivity. Jejich přehled zobrazuje tabulka č. 64.

Tabulka 64 - Přehled výsledných ukazatelů ekonomické efektivity

Přehled výsledných ukazatelů ekonomické efektivity	
NPV	13 322 218 Kč
Prostá doba návratnosti	6 let
Dis. doba návratnosti	6 let
Index ziskovosti	1,78
Vnitřní výnosové procento	16,92%
ROI	133,77%
ROE	445,89%

Zdroj: vlastní zpracování

NPV

Čistá současná hodnota (NPV) investice vychází kladná ve výši 13 322 218 Kč, což znamená, že investice dosahuje vyššího zhodnocení, než je požadovaná diskontní míra, která činí 5 % ročně. Z hlediska NPV se jedná o výhodnou investici.

IRR

Jak již napovídá kladná hodnota NPV, tak vnitřní výnosové procento bude vyšší než 5 % ročně, po vypočtení vychází jeho hodnota na 16,92 % ročně, investice tedy převyšuje požadované roční zhodnocení o 11,92 % ročně. Tento ukazatel tedy opět hodnotí investici jako velmi výhodnou.

PP a DPP

Prostá doba návratnosti a diskontovaná doba návratnosti vychází v tomto případě stejně, neboť dochází k prodeji nemovitosti dříve, než se investice sama vrátí pomocí příjmů z pronájmu. Obě doby návratnosti vycházejí na 6 let. Opět se jedná se o velmi pozitivní ukazatel ekonomické efektivity, neboť je doba návratnosti kratší než odhadovaná doba životnosti nemovitosti.

PI

Na investici jako velmi výhodnou poukazuje i index ziskovosti, který by měl vycházet větší než 1,0 pokud se jedná o ekonomicky výhodnou investici, zde vychází index ziskovosti ve výši 1,78, tento ukazatel opět potvrzuje výhodnost investice.

ROI a ROE

Další dva použité ukazatele jsou rentabilita vlastního kapitálu (ROE) a návratnost celé investice (ROI). ROE vychází ve výši 445,89 %. Investor tedy zhodnotil vlastní kapitál za 6 let o 445,89 %. Návratnost investice včetně použitých cizích zdrojů vychází na 133,77 %.

Celkové zhodnocení prodeje

Nakoupením nemovitosti v roce 2016 a prodejem v roce 2022 zhodnotil investor svůj kapitál o 445,89 %. Z pohledu investora se tedy jedná o extrémně výhodnou investici. Toto extrémní zhodnocení je důsledkem prudkého nárůstu hodnoty nemovitosti, kdy v roce 2016 byla pořízena za 17 000 000 Kč (z toho pouze 5 100 000 Kč z vlastního kapitálu) a v roce 2022 bude prodána za 34 900 000 Kč, jedná se o nárůst hodnoty nemovitosti o 105,3 % během 6 let. Příjmy z nemovitosti pokrývaly investorovi všechny výdaje spojené se splácením, provozem a údržbou nemovitosti, nemusel již tedy vůbec nic investovat z vlastního kapitálu, neboť jeho finanční CF bylo po celou dobu investice kladné.

9 Závěr

Jedním z cílů této diplomové práce bylo představení problematiky tržního oceňování nemovitých věcí, vyhodnocování efektivnosti investic do nemovitostí a přehled možných způsobů financování. Ucelený pohled na tuto tematiku byl představen v teoretické části této práce, včetně změn, které nastaly dle nové oceňovací vyhlášky č. 488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021, která mění vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

Praktická část závěrečné práce měla stanovené dva hlavní cíle, nejprve odhadnout objektivní tržní hodnotu nemovitosti bytový dům ve Vokovicích se 7 bytovými jednotkami a restaurací a následně provést vyhodnocení efektivnosti takovéto investice, včetně porovnání různých scénářů a posouzení ekonomické efektivnosti navržené modernizace některých bytových jednotek.

Před samotným tržním oceněním byla sestavena makroekonomická analýza a analýza realitního trhu v předmětné lokalitě aktuální k době ocenění, tedy k 15.10.2021. Vzhledem k současné turbulentní době se během dvou následujících měsíců většina makroekonomických dat výrazně změnila. Pro představu průměrná prodejní cena za m² bytu v Praze činila v říjnu 2021 119 600 Kč, v prosinci 2021 již 123 900 Kč, během dvou měsíců nastal nárůst průměrné ceny o 3,59 %. Dalším makroekonomickým ukazatelem byla průměrná úroková sazba hypoték, ta činila 2,43 % koncem září 2021, v prosinci 2021 se již základní úroková sazba od ČNB dostala do výše 3,75 %, průměrná úroková sazba hypoték tedy v prosinci 2021 přesáhla hranici 4 %. V neposlední řadě se výrazně změnila také roční míra inflace v ČR, pro kterou jsou data opožděná, ale v srpnu byla její výše 4,1 % a říjnové hodnoty se pohybují již okolo 5,8 %.

Tyto změny makroekonomických ukazatelů podporují prudký nárůst cen nemovitostí v posledních měsících. Jedním z důvodů je strach lidí o své úspory, které se snaží ochránit před inflací právě investicí do nemovitostí a dalším důvodem je opět strach, ale tentokrát strach z růst úrokových sazeb hypoték v následujících letech a zpřísnění podmínek poskytování hypoték od dubna 2022. Objemy poskytnutých hypoték na konci roku 2021 tedy v důsledku těchto faktorů opět trhají rekordy a s nimi i ceny nemovitostí.

Objektivní tržní hodnota nemovitosti bytový dům ve Vokovicích byla stanovena ke dni 15.10.2021 jakožto vážený průměr tržních hodnot odhadnutých nákladovým, porovnávacím a výnosovým způsobem. Věcná hodnota oceňované nemovitosti byla určena jako součet věcné hodnoty staveb či objektů tvořící funkční celek s bytovým domem a hodnoty pozemků, která byla stanovena porovnávacím způsobem. Největší vahou se na objektivní tržní hodnotě bytového domu podílela hodnota stanovená porovnávacím způsobem, protože nejlépe odráží aktuální situaci na trhu, na druhém místě byla uvažována hodnota stanovená výnosovým způsobem, neboť se jedná o investiční nemovitost, jejíž hodnota je závislá právě na výnosech plynoucích z jejího pronájmu. Výsledkem tržního ocenění bytového domu ve Vokovicích je objektivní tržní hodnota ve výši 36 500 000 Kč.

Odhad objektivní tržní hodnoty byl zpracován pro lepší vyjednávací pozici investora a eliminaci rizika koupě předražené nemovitosti, či nemovitosti jejíž nabídková cena neodpovídá skutečné tržní hodně. Odhadnutá hodnota nemovitosti je dále stěžejní pro výpočet efektivnosti investice, neboť ovlivňuje možnosti financování, zejména výši

možného hypotečního úvěru, který je možné čerpat pouze do 80 % hodnoty nemovitosti, zbylé prostředky je potřeba hradit z vlastních zdrojů.

Další částí této závěrečné práce bylo samotné vyhodnocení efektivnosti investice do oceňované nemovitosti a stanovení jejího financování, pro které je potřeba znát kupní cenu nemovitosti, ta byla zjištěna ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní, kdy je plánovaný prodej nemovitosti k 1.1.2022 za cenu 34 900 000 Kč, na rozdíl od nabídkové ceny, která činila 38 500 000 Kč. Investor má k dispozici pouze 9 000 000 Kč z vlastních zdrojů, zbytek je nutné řešit pomocí hypotečního úvěru, který bude čerpán ve výši 25 900 000 Kč (LTV 70,9 %) za úrokovou sazbu 2,04 % p. a. s dobou fixace na 5 let a dobou splatnosti 20 let. Investor požádal o rezervaci hypotéky již v červenci 2021, z toho důvodu má i v této době vysokých úrokových sazeb stále zajištěnou nižší úrokovou sazbu.

Dle představeného financování nákupu nemovitosti byly sestaveny 3 možné scénáře, pro které bylo vypracováno jejich vyhodnocení. Scénář 1 uvažuje zachování stávajícího stavu nemovitosti a prodloužení současných nájemních smluv za stejnou výši nájemného. Scénář 2 uvažuje provedení modernizace 4 bytových jednotek, jejichž koupelny či kuchyňské linky jsou již morálně opotřebené a snižují maximální potenciál těchto bytových jednotek. Celkové náklady na modernizaci koupelen a kuchyňských linek byly vyčísleny na 809 594 Kč včetně DPH. V bytových jednotkách po modernizaci bude možné dosáhnout tržní ceny nájemného srovnatelných jednotek, čímž se navýší potencionální roční hrubý výnos z pronájmu o 54 000 Kč. Scénář 3 uvažuje využití bytového domu pro krátkodobý pronájem pomocí platformem typu Airbnb, zde by bylo opět nutné provést modernizaci jako v předešlém scénáři a zajistit kompletní vybavení jednotlivých bytových jednotek.

Nejprve bylo provedeno posouzení ekonomické efektivnosti investice do modernizace některých bytových jednotek dle Scénáře 2 a 3. Prostá doba návratnosti investice vychází na 13,91 roku, což je méně než předpokládaná doba životnosti, která je odhadnuta na 25 let a vnitřní výnosové procento této investice činí 6,34 %, což je více než minimální nominální diskontní míra 4,5 % požadovaná investorem. Navržená modernizace je ekonomicky smysluplná a lze ji doporučit.

Kromě samotného posouzení ekonomické efektivnosti modernizace byl proveden také odhad potencionálního navýšení tržní hodnoty bytového domu po modernizaci, kdy byly popsány změny, které nastanou ve výpočtu tržní hodnoty pomocí nákladové, porovnávací a výnosové metody. Objektívni tržní hodnota oceňované nemovitosti po modernizaci byla odhadnuta na 37 400 000 Kč, zde se jedná o nárůst hodnoty o 900 000 Kč oproti stávajícímu stavu s tím, že náklady na modernizaci byly odhadnuty ve výši 809 594 Kč včetně DPH. Náklady na modernizaci se tedy téměř přímo úměrně promítnou do hodnoty nemovitosti a z toho plynou dva závěry. Pokud je investičním záměrem investora nemovitost pronajímat a po nějaké době ji opět prodat, pak lze modernizaci nemovitosti jednoznačně doporučit, neboť budou díky modernizaci vyšší výnosy z pronájmu nemovitosti po dobu provozování záměru a investice do modernizace se vrátí při prodeji, díky navýšení tržní hodnoty nemovitosti. Pokud by bylo investičním záměrem nákup nemovitosti, provedení navržené modernizace a následný prodej, pak by nevznikla žádná přidaná hodnota pro investora, tedy prováděl by celý proces téměř bez zisku, v tomto případě nelze modernizaci doporučit.

Pro vyhodnocení ekonomické efektivity jednotlivých scénářů platí stejné předpoklady, tedy provozování investičního záměru po dobu 40 let s následným předpokládaným prodejem nemovitosti. Výpočet ekonomické efektivity byl proveden dle navržených nominálních hotovostních toků a nominální diskontní sazby ve výši 4,5 % požadované investorem. Stanovení ekonomické efektivity investice bylo vypočteno včetně vlivu daně z příjmu a případných odvodů. Vzhledem ke zvolenému způsobu financování, z větší části pomocí hypotečního úvěru, je výhodnější pro investora zvolit výpočet daně z příjmů na základě evidence daňově uznatelných výdajů oproti paušálním výdajům, neboť úroky z úvěru lze započítat mezi daňově uznatelné výdaje, čímž lze snížit výslednou daň z příjmu.

Nejlépeších ekonomických výsledků dosahuje Scénář 3, tedy modernizace a krátkodobý pronájem, pro který vychází prostá doba návratnosti investice 24,76 roku a vnitřní výnosové procento 5,332 %. Za ním následuje Scénář 2, tedy provedení modernizace a provozování dlouhodobého pronájmu s prostou dobou návratnosti 26,55 roku a IRR 5,008 %. Jako nejméně ekonomicky efektivní se ukázal Scénář 1 s prostou dobou návratnosti 26,86 roku a IRR 4,960 %, ale rozdíl mezi Scénářem 2 a 1 není tolik znatelný.

Všechny posuzované scénáře splňují nominální diskontní míru 4,5 % stanovenou investorem. Scénář 3 s krátkodobým pronájmem se jeví jako nejvíce ekonomicky efektivní, ale zároveň je také rizikovější než dlouhodobé pronajímání, což se projevilo zejména v poslední době v souvislosti s pandemií Covid-19. Pokud je investor v takové situaci, kdy si může dovolit pokrýt případné výpadky příjmů z krátkodobého pronájmu vlastními zdroji, pak je z dlouhodobého hlediska výhodnější zvolit Scénář 3, který v sobě zahrnuje i modernizaci jednotek, stejně jako Scénář 2, který je druhým nejvýnosnějším, a v případě další nepředvídatelné situace, která by znemožňovala krátkodobé pronajímání může přejít plynule na Scénář 2, tedy na dlouhodobé pronajímání.

Poslední kapitola této diplomové práce byla věnována vývoji ceny a hodnoty oceňované nemovitosti za posledních 6 let a vyhodnocení efektivity investice z pohledu současného majitele, který nemovitost po 6 letech prodává. Kupní cena nemovitosti k 15.10.2015 činila 17 000 000 Kč, po 6 letech je nemovitost prodávána za 34 900 000 Kč, jedná se o nárůst hodnoty nemovitosti o 105 % za 6 let, což činí roční nárůst hodnoty vůči hodnotě z roku 2015 o 17,5 %. Příkladem, jak výhodná byla taková koupě před 6 lety, je případ současného vlastníka, který nemovitost pořídil za 5 100 000 Kč z vlastních zdrojů a zbylou část kupní ceny financoval pomocí hypotečního úvěru na 46 let, s tím že po celou dobu provozování investičního záměru bylo jeho finanční cashflow pozitivní, nemusel do nemovitosti investovat žádné další vlastní prostředky. Po plánovaném prodeji, který je domluven k 1.1.2022 bude současný majitel v zisku 22 740 627 Kč, pro představu se jedná o zhodnocení vlastního kapitálu o 445,89 % za 6 let, což odpovídá zhodnocení vlastního kapitálu o 74,32 % ročně.

Investici do bytového domu ve Vokovicích za účelem dalšího pronajímání prostor lze za výše zmíněných podmínek doporučit, neboť vyjednaná kupní cena odpovídá přibližně objektivní tržní hodnotě nemovitosti, a naopak je o 1 600 000 Kč nižší než objektivní tržní hodnota k datu 15.10.2021. Navržená modernizace bytových jednotek se téměř přímo úměrně promítne do objektivní tržní hodnoty a zároveň je návratnost takovéto investice kratší než doba životnosti, tedy pokud investor zamýšlí bytový dům dlouhodobě pronajímat,

pak je provedení navržené modernizace doporučeným řešením. Zároveň lze konstatovat, že všechny posuzované scénáře pronajímání nemovitosti vykazují vyšší výnosnost, než je investorem požadována, proto lze tento investiční záměr doporučit.

Reference

1. **BRADÁČ, Albert a FIALA, Josef a kol.** *Rádce majitele nemovitosti*. Praha : Linde Praha a.s., 1998. ISBN 80-7201-084-0.
2. **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.** [Online] [Citace: 10. Červen 2021.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>.
3. **Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška.** *Zákony pro lidi*. [Online] 1. Leden 2021. [Citace: 11. Červen 2021.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>.
4. **Vyhláška č. 457/2017 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.** *Zákony pro lidi*. [Online] 1. Leden 2018. [Citace: 10. Červen 2021.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2017-457>.
5. **Vyhláška č. 488/2020 Sb.** *Zákony pro lidi*. [Online] 1. Leden 2021. [Citace: 31. Červenec 2021.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-488>.
6. **Nový Občanský zákoník č. 89/2012.** *Zákony pro lidi*. [Online] 1. Leden 2014. [Citace: 9. Červen 2021.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#f4580515>.
7. **Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (verze 27).** *Zákony pro lidi*. [Online] 1. Leden 2021. [Citace: 9. Červen 2021.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>.
8. **Zákon č. 256/2013 Sb. (Zákon o katastru nemovitostí).** *Zákony pro lidi*. [Online] 1. Leden 2021. [Citace: 9. Červen 2021.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>.
9. **Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách.** *Zákony pro lidi*. [Online] 1. Leden 1991. [Citace: 11. Červen 2021.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526>.
10. **Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.** *Zákony pro lidi*. [Online] 1. Leden 2021. [Citace: 31. Červenec 2021.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2019-254/>.
11. **Odhadonline.cz.** Odhad vs. posudek. *Odhadonline.cz*. [Online] Odhadonline.cz, 13. Prosinec 2019. [Citace: 11. Červen 2021.] <https://www.odhadonline.cz/clanky/odhad-vs-posudek-art144/>.
12. **BRADÁČ, Albert.** *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
13. **BRADÁČ, Albert.** *Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
14. **Bydletsnadno.cz.** Co je to pasport stavby. *Bydletsnadno.cz*. [Online] 9. Zář 2020. [Citace: 16. Červen 2021.] <https://bydletsnadno.cz/co-je-to-pasport-stavby-jak-jej-ziskat-vzor/>.
15. **SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta.** Přednášky k předmětu Oceňování nemovitých věcí. *Analýza tržní hodnoty*. [Online] 4. Listopad 2018. [Citace: 16. Červen 2021.] http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126ocne/ocne_predn6.pdf.

16. **HÜTTER, David.** *Základy oceňování nemovitostí.* Brno : Institut Franka Dysona, 2008. ISBN 978-80-254-2664-7.
17. **LINHART, Aleš.** Výklad pojmu stavba. *Tzbinfo.cz.* [Online] 15. Duben 2014. [Citace: 9. Červen 2021.] <https://www.tzb-info.cz/11081-umime-spravne-vylozit-pojem-stavba>.
18. **SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta.** *Oceňování nemovitostí.* Praha : Česká technika - nakladatelství ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.
19. **SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta.** *Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena), 1. vydání.* Praha : FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.
20. **DĚDEČKOVÁ, Zuzana.** Společné části domu dle nového občanského zákoníku (NOZ 89/2012 Sb.). *Parkers správa nemovitostí.* [Online] Parkers, 24. Únor 2014. [Citace: 9. Červen 2021.] <https://www.svjonline.cz/tipy/spolecne-casti-domu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku-noz-892012-sb>.
21. **POLACHOVÁ, Martina.** Bytová jednotka v NOZ. *Stavební klub profi.* [Online] Verlag Dashöfer, 5. Únor 2015. [Citace: 10. Červen 2021.] https://www.stavebniklub.cz/33/bytova-jednotka-v-noz-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z5xHd30QPpoJ2ED_yc7tuf0/.
22. **Tzbinfo.** Životní cyklus staveb. *Tzbinfo.* [Online] 12. Srpen 2013. [Citace: 14. Říjen 2021.] <https://www.tzb-info.cz/udrzba-budov/10219-zivotni-cyklus-staveb>.
23. **SCHNEIDEROVA HERALOVÁ, Renáta.** Přednášky k předmětu OCNE - Porovnávací metoda. *K126 Fsv ČVUT.* [Online] 10. Říjen 2018. [Citace: 17. Červen 2021.] http://k126.fsv.cvut.cz/predmety/126ocne/ocne_pred2.pdf.
24. **ZAZVONIL, Zbyněk.** *Oceňování nemovitostí - výnosový přístup.* Praha : Oeconomica, 2012. ISBN 978-80-245-1525-0.
25. **Akciepruvodce.cz.** Co je míra kapitalizace. *Akcie průvodce.* [Online] Investování do akcií, obchodování CFD a forex, 15. Prosinec 2020. [Citace: 11. Říjen 2021.] <https://akciepruvodce.cz/definice-mira-kapitalizace/>.
26. **Portál Pohoda.** Možnosti financování nemovitosti a daňové dopady. *Portál Pohoda.* [Online] Portál Pohoda, 20. Listopad 2019. [Citace: 5. Prosinec 2021.] <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/ostatni-dane/moznosti-financovani-nemovitosti-a-danove-dopady/>.
27. **NOVOTNÝ, Radovan.** Jak spočítat anuitní splátky. *Hypindex.* [Online] 11. Listopad 2017. [Citace: 7. Prosinec 2021.] <https://www.hypindex.cz/clanky/spocitat-anuitni-splatky/>.
28. **Seznam a.s.,** Úvěrové ukazatele. *Seznam Zprávy.* [Online] Seznam a.s., 2. Prosinec 2021. [Citace: 5. Prosinec 2021.] <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/audio-podcast-ve-vate-vavra-cnb-prilozila-pod-kotel-ceny-bytu-vystreli-pak-nakratko-spahnou-182318?fbclid=IwAR2622RIe66MMoMYbEkpX-2EHPV0->

P871ZnGmK11Oal1ZryvyaKJ03PEUKk#dop_ab_variant=0&dop_source_zone_name=zpravy.szhnp.b.

29. **PROSTĚJOVSKÁ, Zita a LIŠKA, Václav.** *Investování pro stavaře.* Příbram : Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-35-1.

30. **PROSTĚJOVSKÁ, Zita a kol.** *Management výstavbových projektů.* Praha : České vysoké učení technické v Praze, 2008. ISBN 978-80-01-04142-0.

31. **PROSTĚJOVSKÁ, Zita.** *Finanční řízení a investování.* Praha : České vysoké učení technické v Praze, 2006. ISBN 80-01-03566-2.

32. **Managementmania.com.** Doba návratnosti. *Managementmania.com.* [Online] Managementmania, 2. Březen 2019. [Citace: 21. Říjen 2021.] <https://managementmania.com/cs/doba-navratnosti>.

33. **Altaxo.cz.** Metody hodnocení investic. *ALTAXO.* [Online] Altaxo.cz. [Citace: 21. Říjen 2021.] <https://www.altaxo.cz/provoz-firmy/management/rizeni-podniku/metody-hodnoceni-investic>.

34. **CzechWealth.** Vnitřní výnosové procento. *CzechWealth.* [Online] CzechWealth, 13. Prosinec 2006. [Citace: 25. Říjen 2021.] <https://www.czechwealth.cz/slovník-pojmu/vnitřni-vynosove-procento>.

35. **Managementmania.com.** Index ziskovosti. *Management Mania.* [Online] Management Mania, 20. Květen 2016. [Citace: 25. Říjen 2021.] <https://managementmania.com/cs/index-ziskovosti>.

36. **Mapy.cz.** Mapy.cz. *Mapy.cz.* [Online] Seznam, a.s., 2021. [Citace: 21. Říjen 2021.] <https://mapy.cz/>.

37. **Katastrální úřad pro hlavní město Prahu.** ČÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí. *Katastrální úřad pro hlavní město Prahu.* [Online] ČÚZK, 18. Prosinec 2021. [Citace: 18. Prosinec 2021.] <https://nahlizenedokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx>.

38. **Český statistický úřad.** Časové řady . *Český statistický úřad.* [Online] Krajská správa ČSÚ v hl. m. Praze, 22. Června 2021. [Citace: 2. Listopad 2021.] https://www.czso.cz/csu/xa/casove_rady_lide__time_series_people.

39. **Portál hlavního města Prahy.** Praha.eu. *Praha.eu.* [Online] Magistrát hl. m. Prahy, 12. Duben 2021. [Citace: 2. Listopad 2021.] https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/praha_ma_p_lan_jak_zlepsit_bytovou.html.

40. **Reality Mix.** Průměrná cena za 1m2 bytu - Praha. *Realitymix.cz.* [Online] 31. Říjen 2021. [Citace: 2. Listopad 2021.] <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti-graf.php?mesto=19&praha=0&s=byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu>.

41. **Hypindex.cz.** Fincentrum Hypindex – vývoj. *Hypindex.* [Online] 1. Říjen 2021. [Citace: 2. Listopad 2021.] <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/#graf00>.

42. **Kurzy.cz.** Inflace - 2021, míra inflace a její vývoj v ČR. *Kurzy.cz.* [Online] 15. Září 2021. [Citace: 2. Listopad 2021.] <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/inflace/?imakroGraphFrom=1.1.2016>.
43. **Deloitte Develop Index.** *Deloitte*. [Online] Deloitte, 15. Říjen 2021. [Citace: 7. Prosinec 2021.] https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/CZ_DELOITTE_DEVELOP_INDEX_cervenec-srpen.pdf.
44. **Stavebnistandardy.cz.** Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2021. *Stavebnistandardy.cz.* [Online] 2021. [Citace: 28. Říjen 2021.] http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2021.html.
45. **Magistrát hl. m. Prahy.** Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy. *IPR Praha.* [Online] Magistrát hl. m. Prahy, 2. Leden 2021. [Citace: 28. Říjen 2021.] <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>.
46. **Sreality.cz.** *sreality.cz.* [Online] Seznam, a.s., 25. Říjen 2021. [Citace: 28. Říjen 2021.] <https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/praha-praha-6-na-vevtrniku/1691122524#img=2&fullscreen=false>.
47. **LUKAVSKÝ, Šimon.** Prodej činžovního domu za Vokovickou vozovnou. *PSN Reality.* [Online] 6. Říjen 2021. [Citace: 10. Říjen 2021.] www.psn.cz.
48. **Engel & Völkers Commercial Prague.** Činžovní dům U Kajetánky. *Engel & Völkers Commercial Prague.* [Online] 1. Srpen 2021. [Citace: 15. Srpen 2021.]
49. **Engel & Völkers Commercial Prague.** Činžovní dům s možností půdní vestavby. *engelvoelkers.com.* [Online] 15. Srpen 2021. [Citace: 30. Srpen 2021.] www.engelvoelkers.com.
50. **Srovnávač.cz.** Detail vybraného pojištění nemovitosti. *Srovnávač.cz.* [Online] 4. Listopad 2021. [Citace: 4. Listopad 2021.] <https://www.srovnac.cz/pojisteni-nemovitosti/online-srovnani>.
51. **Ministerstvo financí ČR.** Vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí. *Daňový portál.* [Online] Ministerstvo financí ČR, 26. Říjen 2021. [Citace: 4. Listopad 2021.] https://adisreg.mfcr.cz/adistc/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces.
52. **Měšec.cz.** Daňová kalkulačka: výpočet daně z nemovitých věcí 2021. *Měšec.cz.* [Online] Internet Info, s.r.o., 1. Leden 2021. [Citace: 4. Listopad 2021.] <https://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>.
53. **Cushman & Wakefield.** CZECH REPUBLIC MARKETBEATS. *Cushman & Wakefield.* [Online] Cushman & Wakefield, 8. Listopad 2021. [Citace: 12. Listopad 2021.] <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>.
54. **Zákon č. 586/1992 Sb. Zákon České národní rady o daních z příjmů.** *Zákony pro lidi.* [Online] 1. Říjen 2021. [Citace: 5. Prosinec 2021.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>.

55. **Fincentrum.** Příjem z pronájmu: jak odpisovat pronajímanou nemovitost? *Hypindex*. [Online] Fincentrum, 9. Únor 2020. [Citace: 5. Prosinec 2021.] <https://www.hypindex.cz/clanky/jak-odpisovat-pronajimanou-nemovitost/>.
56. **Vyhláška č. 500/2002 Sb. Zákony pro lidi.** [Online] Zákony pro lidi, 1. Leden 2003. [Citace: 5. Prosinec 2021.] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2002-500#f2381250>.
57. **SLUKASTAV.** *SLUKASTAV rekonstrukce koupelen.* [Online] SLUKASTAV, 5. Červen 2020. [Citace: 30. Listopad 2021.] <http://www.slukastav.cz/>.
58. **Skála koupelny na klíč.** *Skála koupelny na klíč.* [Online] Skála koupelny na klíč, 8. Srpen 2021. [Citace: 30. Listopad 2021.] <https://skalakoupelny.cz/sluzby/>.
59. **Luxra.cz.** Luxra rekonstrukce a modernizace koupelny. *Luxra.cz.* [Online] Luxra rekonstrukce, 15. Srpen 2020. [Citace: 30. Listopad 2021.] <http://www.luxra.cz/rekonstrukcni-cinnost/rekonstrukce-koupelny.html>.
60. **ReBytCalc.** *ReBytCalc.* [Online] Decision Lab, 16. Prosinec 2015. [Citace: 30. Listopad 2021.] <http://decisiontools.fsv.cvut.cz/>.
61. **Kalkulátor Panel Reko.** Kalkulátor Panel Reko modernizace bytů. *Kalkulátor Panel Reko.* [Online] Kalkulátor Panel Reko, 14. Říjen 2020. [Citace: 30. Listopad 2021.] <https://www.panelreko.cz/kalkulacka-ceny-rekonstrukce/>.
62. **Okay.cz.** *Okay.cz.* [Online] Okay.cz, 15. Listopad 2021. [Citace: 30. Listopad 2021.] <https://www.okay.cz/>.
63. **Airbnb.** *Airbnb.* [Online] 7. Prosinec 2021. [Citace: 7. Prosinec 2021.] https://www.airbnb.cz/s/praha/homes?tab_id=home_tab&refinement_paths%5B%5D=%2&flexible_trip_lengths%5B%5D=22-01-12&checkout=2022-01.
64. **Pronajmuse.cz.** Online analytika - Praha 6. *Pronajmuse.cz.* [Online] Pronajmuse.cz, 7. Prosinec 2021. [Citace: 7. Prosinec 2021.] <https://www.pronajmuse.cz/analytics/location/prague-czech-republic>.
65. **SIEBER, Patrik.** Analýza nákladů a přínosů - metodická příručka. *Praha.eu.* [Online] 1. Duben 2004. [Citace: 12. Prosinec 2021.] https://www.praha.eu/public/29/e4/9e/471317_62687_Priloha_B1.pdf.
66. **Evropská centrální banka.** Rada guvernérů ECB schválila svou novou strategii měnové politiky. *Evropská centrální banka.* [Online] ECB, 8. Červenec 2021. [Citace: 12. Prosinec 2021.] <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2021/html/ecb.pr210708~dc78cc4b0d.cs.html>.
67. **Český statistický úřad.** Ceny bytů. *Český statistický úřad.* [Online] Český statistický úřad, 5. Říjen 2021. [Citace: 1. Prosinec 2021.] https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu.
68. **Remax.** Vývoj cen nemovitostí v roce. *Remax.* [Online] Remax, 16. Prosinec 2020. [Citace: 2. Prosinec 2021.] <https://www.toplak.cz/vyvoj-cen-nemovitosti-v-roce-2020/>.

Seznam obrázků

Obrázek 1 - Role jednotlivých metod oceňování	27
Obrázek 2 - Vztah mezi jednotlivými výnosy	40
Obrázek 3 - Závislost výnosové hodnoty na použité míře kapitalizace	44
Obrázek 4 - Pořadí použití metod v závěrečné analýze	46
Obrázek 5 - Letecký pohled na oceňovanou nemovitost	55
Obrázek 6 - Pohled z ulice Osamocená	56
Obrázek 7 - Katastrální mapa zobrazující parcely č. 676 a 677	57
Obrázek 8 - Nejbližší okolí oceňované nemovitosti	58
Obrázek 9 - Graf vývoje bytové výstavby na území hl. m. Prahy	60
Obrázek 10 - Graf průměrné ceny za m ² bytu - hl. m. Praha	61
Obrázek 11 - Graf vývoje úrokových sazeb hypoték	62
Obrázek 12 - Graf vývoje míry inflace	63
Obrázek 13 - Průměrná cena za prodej m ² nových bytů v Praze	65
Obrázek 14 - Zahradní dřevěný domek	75
Obrázek 15 - Cenová mapa hl. m. Prahy	79
Obrázek 16 - Pozemek Na Větrníku	80
Obrázek 17 - Pozemek Horoměřická	81
Obrázek 18 - Pozemek Nebušice	82
Obrázek 19 - Pozemek U Dvou srpů	83
Obrázek 20 - Činžovní dům Za Vokovickou vozovnou	87
Obrázek 21 - Činžovní dům Kutnauerovo náměstí	88
Obrázek 22 - Činžovní dům U Kajetánky	89
Obrázek 23 - Činžovní dům Střížkovská	90
Obrázek 24 - Činžovní dům Koněvova	91
Obrázek 25 - Ilustrační foto koupelna byt č. 5	105
Obrázek 26 - Ceník služeb k výměně kuchyňské linky	107
Obrázek 27 - Kumulované CF pro efektivnost investice do modernizace	109
Obrázek 28 - Graf kumulované CF pro efektivnost – Scénář 1	121
Obrázek 29 - Graf finančního CF (bez nákupu a prodeje) - Scénář 1	122
Obrázek 30 - Graf výše daně z příjmu – Scénář 1	123
Obrázek 31 - Kumulované finanční CF (bez roku prodeje) - všechny scénáře	125
Obrázek 32 - Roční finanční CF pro jednotlivé scénáře	126
Obrázek 33 - Vývoj cen za m ² bytové plochy v Praze 1999-2020	129
Obrázek 34 - Vývoj cen za m ² bytové plochy v Praze 2019–2021	129
Obrázek 35 - Graf kumulovaného finančního CF	132

Seznam rovnic

Rovnice 1 - Předpoklady pro výpočet opotřebení stavby	31
Rovnice 2 - Analytický způsob odhadu opotřebení	32
Rovnice 3 - Vztah pro přímé kapitalizování	42
Rovnice 4 - Vztah pro výnosové kapitalizování	43
Rovnice 5 - Diskontování při proměnlivých ročních výnosech.....	43
Rovnice 6 - Vzorec pro výpočet míry výnosnosti.....	45
Rovnice 7 - Výpočet míry výnosnosti odvozením od bezpečné investice	46
Rovnice 8 - Výpočet anuitní splátky úvěru.....	48
Rovnice 9 - Výpočet prosté doby návratnosti	50
Rovnice 10 - Výpočet diskontované doby návratnosti.....	51
Rovnice 11 - Výpočet čisté současné hodnoty	52
Rovnice 12 - Výpočet vnitřního výnosového procenta.....	52
Rovnice 13 - Výpočet indexu ziskovosti.....	53

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Pravidla korekce cen	36
Tabulka 2 - Úprava ceny vzorku	37
Tabulka 3 - Vývoj počtu obyvatel hl. m. Prahy	59
Tabulka 4 - Výpočet průměrné prodejní ceny za m ² v panelovém domě	64
Tabulka 5 - Výpočet průměrné prodejní ceny za m ² ve zděném domě.....	64
Tabulka 6 - Výpočet průměrné prodejní ceny za m ² v novostavbách.....	65
Tabulka 7 - Průměrná prodejní cena za m ² rodinného domu	66
Tabulka 8 - Výpočet průměrné ceny za m ² komerčních prostor.....	66
Tabulka 9 - Výpočet průměrné ceny pronájmu ve stávající zástavbě.....	67
Tabulka 10 - Výpočet průměrné ceny pronájmu v novostavbách.....	67
Tabulka 11 - Výpočet průměrného měsíčního nájemného komerční prostory	68
Tabulka 12 - Výpočet obestavěného prostoru.....	70
Tabulka 13 - Výpis jednotlivých prostor včetně jejich ploch	71
Tabulka 14 - Výpočet agregované ceny bytového domu.....	74
Tabulka 15 - Výpočet věcné hodnoty bytového domu	74
Tabulka 16 - Výpočet agregované ceny zahradní domek	76
Tabulka 17 - Výpočet věcné hodnoty zahradního domku.....	77
Tabulka 18 - Výpočet věcné hodnoty zpevněných ploch	78
Tabulka 19 - Výpočet věcné hodnoty venkovních úprav.....	78
Tabulka 20 - Přehled oceňovaných pozemků	79
Tabulka 21 - Aplikace korekčních činitelů pozemek č. 1	80
Tabulka 22 - Aplikace korekčních činitelů pozemek č. 2	81
Tabulka 23 - Aplikace korekčních činitelů pozemek č. 3	82
Tabulka 24 - Aplikace korekčních činitelů pozemek č. 4.....	83
Tabulka 25 - Výpočet porovnávací hodnoty pozemku	84
Tabulka 26 - Výsledná porovnávací hodnota pozemků	85
Tabulka 27 - Výpočet celkové věcné hodnoty	85
Tabulka 28 - Aplikace korekčních činitelů nemovitost č. 1.....	87
Tabulka 29 - Aplikace korekčních činitelů nemovitost č. 2.....	88
Tabulka 30 - Aplikace korekčních činitelů nemovitost č. 3.....	89
Tabulka 31 - Aplikace korekčních činitelů nemovitost č. 4.....	90
Tabulka 32 - Aplikace korekčních činitelů nemovitost č. 5.....	92
Tabulka 33 - Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti	92
Tabulka 34 - Výčet pronajímatelných prostor.....	93
Tabulka 35 - Výpočet tržního nájemného – Restaurace	94
Tabulka 36 - Výpočet tržního nájemného – Sklady	95
Tabulka 37 - Výpočet tržního nájemného – Garážové stání	95
Tabulka 38 - Výpočet tržního nájemného – Malometrážní jednotky.....	96
Tabulka 39 - Výpočet tržního nájemného – Byt 2+1	96
Tabulka 40 - Výpočet míry kapitalizace	98
Tabulka 41 - Výpočet tržní hodnoty výnosovým způsobem.....	99
Tabulka 42 - Výpočet objektivní tržní hodnoty nemovitosti	100
Tabulka 43 - Plánované podmínky transakce	101
Tabulka 44 - Výpočet pořizovací hodnoty stavby k daňovému odpisu	103

Tabulka 45 - Rozdíl výše skutečných a paušálních výdajů pro Scénář 1	104
Tabulka 46 - Nabídkové ceny za modernizaci koupelny včetně WC	106
Tabulka 47 - Souhrn nákladů na modernizaci.....	107
Tabulka 48 - Vliv modernizace na výši nájmu	108
Tabulka 49 - Výpočet věcné hodnoty stavby po modernizaci	110
Tabulka 50 - Stanovení věcné hodnoty celku po modernizaci.....	111
Tabulka 51 - Výpočet porovnávací hodnoty po modernizaci	112
Tabulka 52 - Výpočet výnosové hodnoty po modernizaci.....	113
Tabulka 53 - Výpočet objektivní tržní hodnoty po modernizaci	113
Tabulka 54 - Odhadované náklady na vybavení bytových jednotek	115
Tabulka 55 - Výpočet průměrné ceny za noc v Airbnb	117
Tabulka 56 - Výpočet měsíčních výnosů pro scénář 3.....	118
Tabulka 57 - Ukazatele ekonomické efektivity – scénář 1	123
Tabulka 58 - Ukazatele ekonomické efektivity pro jednotlivé scénáře.....	124
Tabulka 59 - Změna výnosů z pronájmu za posledních 6 let.....	127
Tabulka 60 - Změna hodnoty nemovitosti za posledních 6 let	128
Tabulka 61 - Porovnání změny kupní ceny a průměrné ceny za posledních 6 let .	130
Tabulka 62 - Data k nákupu nemovitosti a jejímu financování z roku 2016	130
Tabulka 63 - Přehled peněžních toků, CF pro efektivity a finanční CF	131
Tabulka 64 - Přehled výsledných ukazatelů ekonomické efektivity	133

Seznam příloh

Příloha 1 - Fotodokumentace z místního šetření	149
Příloha 2 - Výpis z katastru nemovitostí pro parcelu č. 676	152
Příloha 3 - Výpis z katastru nemovitostí pro parcelu č. 677	153
Příloha 4 - Dostupná projektová dokumentace ke stavbě	154
Příloha 5 – Procentuální rozdělení cenových podílů dle stavu konstrukcí	158
Příloha 6 - Výpočet opotřebení bytového domu analytickou metodou.....	158
Příloha 7 - Výpočet koeficientu standardu zahradního domku	160
Příloha 8 - Inzerát – Prodej pozemku Na Větrníku	161
Příloha 9 - Inzerát – Prodej pozemku Horoměřická.....	162
Příloha 10 - Inzerát – Prodej pozemku Nebušice	163
Příloha 11 - Inzerát – Prodej pozemku U dvou srpů	164
Příloha 12 - Inzerát – Činžovní dům Za Vokovickou vozovnou	165
Příloha 13 - Inzerát – Činžovní dům Kutnauerovo náměstí.....	166
Příloha 14 - Inzerát – Činžovní dům U Kajetánky	167
Příloha 15 - Inzerát – Činžovní dům Střížkovská	168
Příloha 16 - Inzerát – Činžovní dům Koněvova.....	169
Příloha 17 – Stanovení ceny pojištění dle srovnávače pojištění	170
Příloha 18 - Výpočet daně z nemovitosti – stavba	170
Příloha 19 - Výpočet daně z nemovitosti – pozemek.....	171
Příloha 20 – Nabídka oceňované nemovitosti z realitního serveru	172
Příloha 21 - Vybraná kuchyňská linka	173
Příloha 22 - Změna výpočtu opotřebení stavby po modernizaci.....	173
Příloha 23 - Výpočet ceny pojištění domácnosti a odpovědnosti pro byt. jed.	175
Příloha 24 - Vyhodnocení scénářů, finanční cashflow, cashflow pro efektivnost. 175	

Přílohy

Příloha 1 - Fotodokumentace z místního šetření

Pohled z ulice Osamocená



Pohled ze zahrady (směrem z ulice Evropská)



Výhled z terasy bytu č. 7 do zahrady



Provedení a stav ploché střechy



Garáž



Restaurace po provedené modernizaci



Provedení bytu č. 3



Kuchyňská linka byt č. 1



Koupelna v bytě č. 7



Koupelna byt č. 5



Zdroj: vlastní fotodokumentace

Příloha 2 - Výpis z katastru nemovitostí pro parcelu č. 676

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	676
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vokovice [729418]
Číslo LV:	199
Výměra [m ²]:	236
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Vokovice [400441] ; č. p. 428; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 676
Stavební objekt:	č. p. 428
Ulice:	Evropská , Osamocená
Adresní místa:	Evropská 428/192 , Osamocená 428/8

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šimůnek Jan, Jeremenkova 920/7, Podolí, 14700 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního díla

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Zdroj: (37)

Příloha 3 - Výpis z katastru nemovitostí pro parcelu č. 677

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	677
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vokovice [729418]
Číslo LV:	199
Výměra [m ²]:	361
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šimůnek Jan, Jeremenkova 920/7, Podolí, 14700 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond
ochranné pásmo vodního díla

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
21010	361

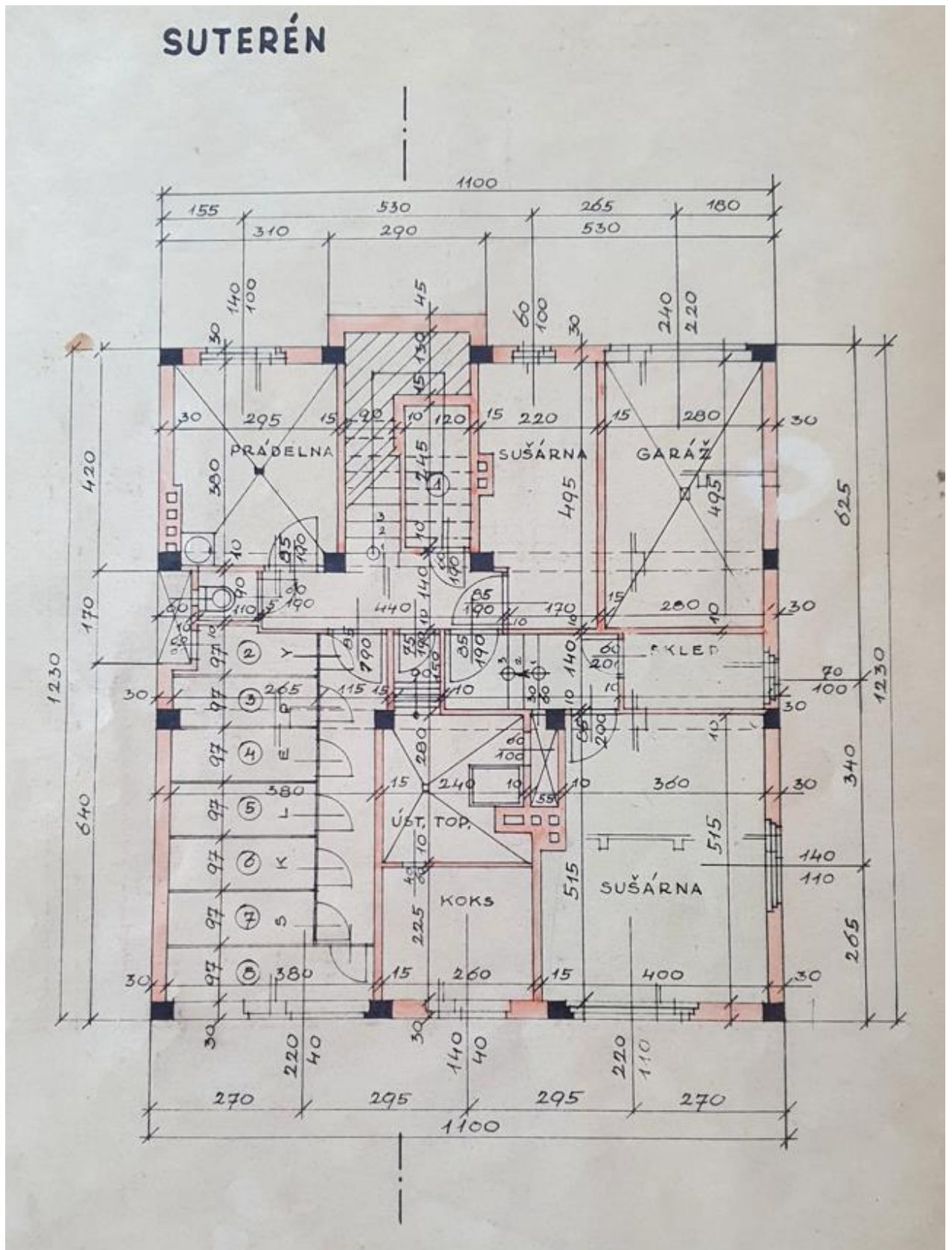
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

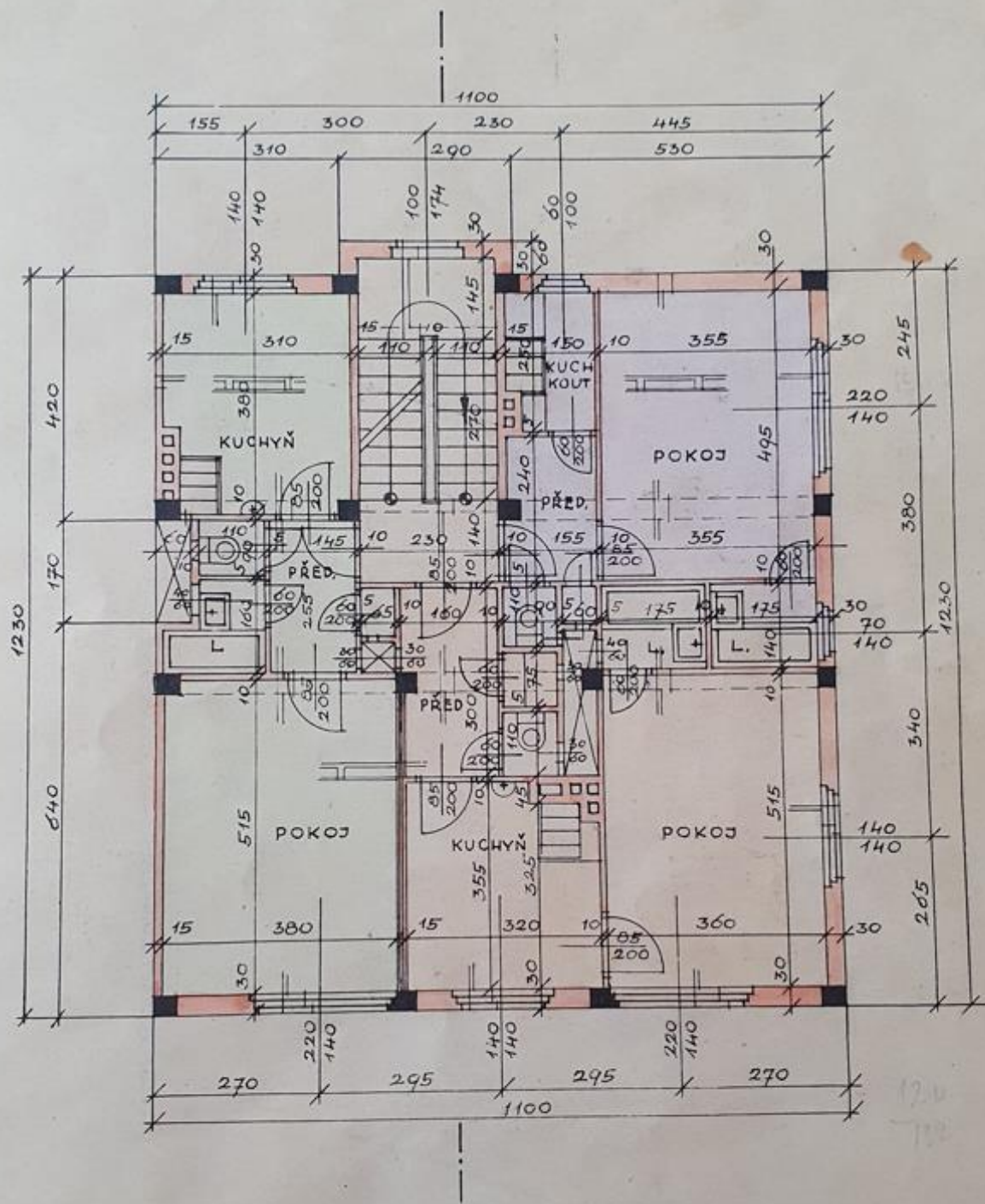
Jiné zápisy

Typ
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

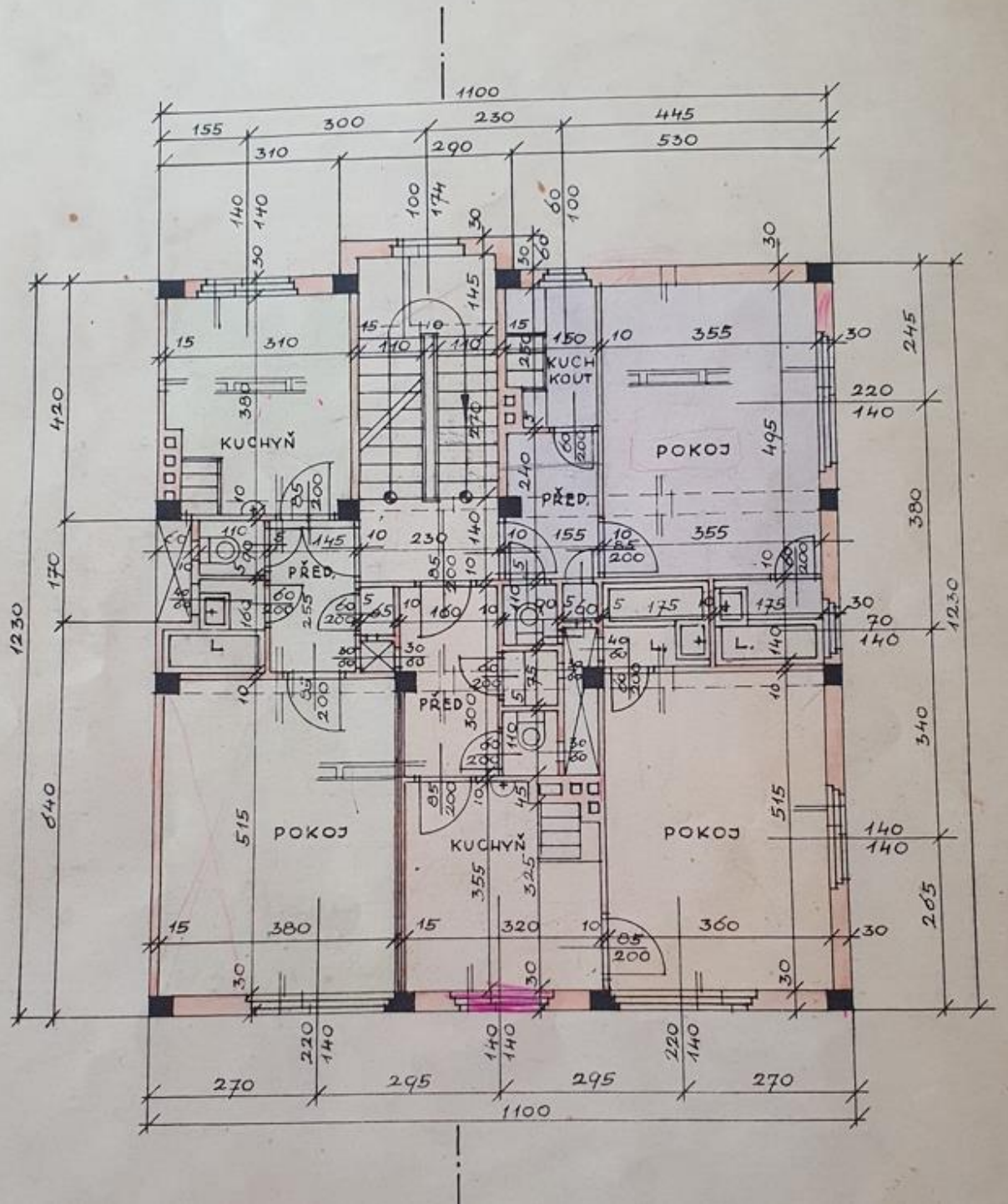
Zdroj: (37)



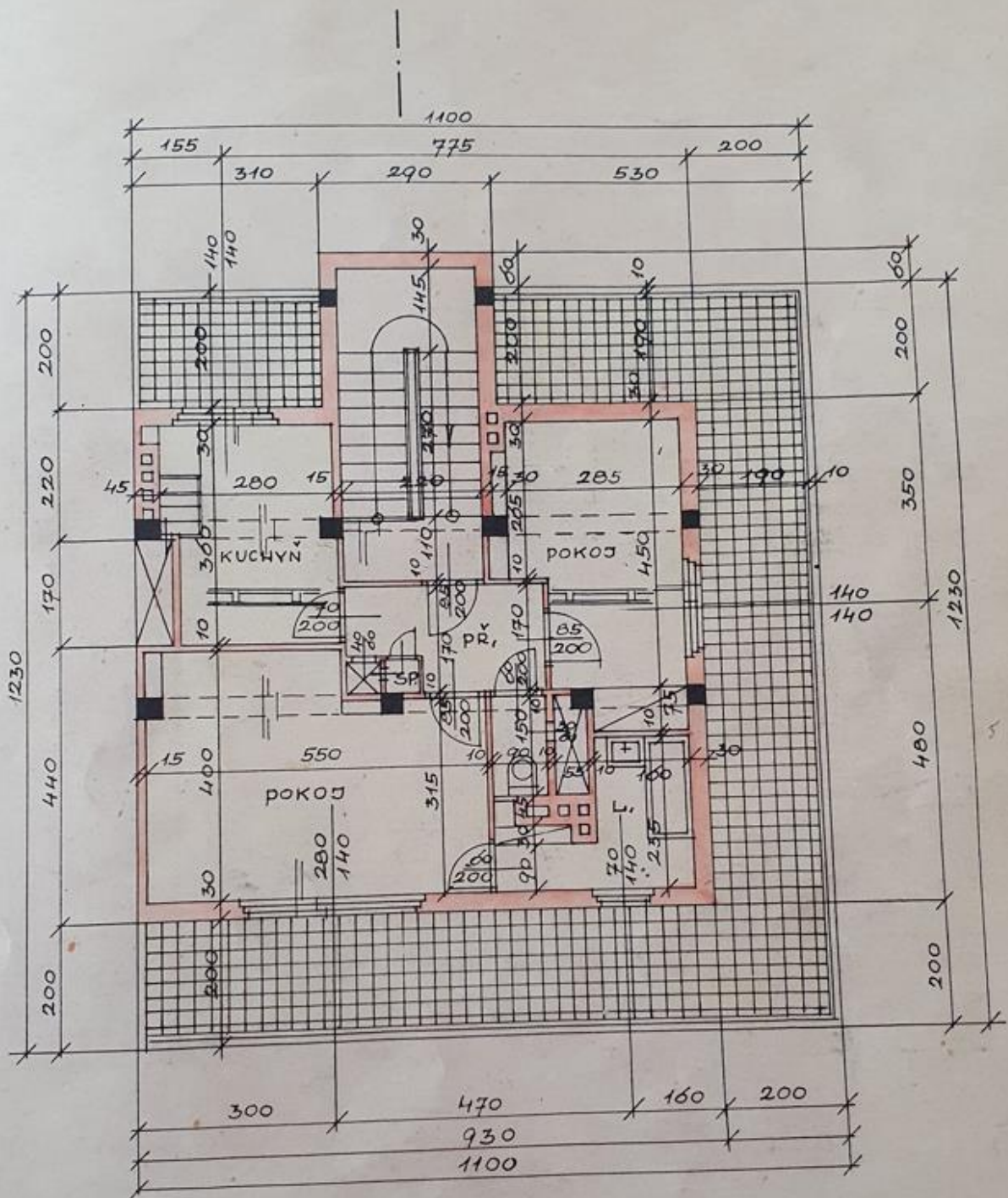
PŘÍZEMÍ



I. PATRO



PATRO USTUPUJÍCÍ



Zdroj: vlastní

Příloha 5 – Procentuální rozdělení cenových podílů dle stavu konstrukcí

Název místnosti	Celkem v bytovém domě	Z toho k modernizaci	Procentuální vyjádření k modernizaci z celku
Koupelna	7	4	57,1 %
WC	9	2	22,2 %
Kuchyně	7	3	42,9 %

Zdroj: vlastní zpracování

Název konstrukce a vybavení	Celkové cenové podíly v % dle standardů	Cenový podíl částí před modernizací v %	Cenový podíl částí po modernizaci v %
Vnitřní hygienické vybavení koupelny	4,90	2,80	2,10
Vnitřní hygienické vybavení – WC místností	0,55	0,12	0,43
Rozvod potrubí	1,18	0,67	0,51
Podlahy z dlaždic a obklady – koupelny a WC	2,00	1,14	0,86
Vybavení kuchyně	0,96	0,41	0,55
Obklady keramické – kuchyňské	0,40	0,17	0,23

Zdroj: vlastní zpracování dle dat z (44)

Příloha 6 - Výpočet opotřebení bytového domu analytickou metodou

Konstrukce a vybavení	Cenový podíl	Stáří (S) v letech	Životnost (Ž) v letech	Zbývající životnost	S/Ž	Opotřebení
Základy, zvláštní zakládání	4,50%	83	150	67	0,553	0,0249
Svislé a kompletní konstrukce	15,70%	83	150	67	0,553	0,0869
Vodorovné konstrukce	9,40%	83	150	67	0,553	0,0520
Úpravy povrchu, podlahy obytných prostor	10,20%	14	45	31	0,311	0,0317
Střecha s živičnou krytinou	6,50%	14	50	36	0,280	0,0182
Kontaktní zateplovací systém	3,40%	14	50	36	0,280	0,0095
Vnější fasádní omítka	1,50%	14	50	36	0,280	0,0042
Vnitřní schodiště a chodba	2,90%	83	150	67	0,553	0,0160
Vnitřní kanalizace	1,50%	14	40	26	0,350	0,0053
Vnitřní vodovod	1,30%	14	40	26	0,350	0,0046
Vnitřní plynovod	0,80%	83	100	17	0,830	0,0066
Kotelna pro vytápění domu	1,60%	14	30	16	0,467	0,0075
Zdroj teplé vody	1,50%	4	40	36	0,100	0,0015
Armatury	0,70%	14	40	26	0,350	0,0025
Otopná tělesa	0,90%	20	50	30	0,400	0,0036
Konstrukce klempířské	3,70%	14	40	26	0,350	0,0130
Okna	5,57%	14	40	26	0,350	0,0195
Dveře	3,54%	14	40	26	0,350	0,0124
Podlahy vnějších teras	1,20%	14	50	36	0,280	0,0034

Podlahy vlysové a parketové	0,40%	83	110	27	0,755	0,0030
Nátěry	1,30%	14	25	11	0,560	0,0073
Malby	0,50%	5	15	10	0,333	0,0017
Montáž zařízení velkokuchyní – restaurace	1,50%	1	25	24	0,040	0,0006
Elektroinstalace	5,50%	4	40	36	0,100	0,0055
Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	1,20%	4	25	21	0,160	0,0019
Montáže vzduchotechnických zařízení – restaurace	0,40%	1	25	24	0,040	0,0002
Montáže měřících a regul. zařízení	0,30%	14	25	11	0,560	0,0017
Ostatní	2,50%	14	40	26	0,350	0,0088
Koupelny a kuchyně v bytech před modernizací						
Vnitřní hygienické vybavení koupelny	2,80%	27	30	3	0,900	0,0252
Vnitřní hygienické vybavení – WC místností	0,12%	27	30	3	0,900	0,0011
Rozvod potrubí	0,67%	27	40	13	0,675	0,0046
Podlahy z dlaždic a obklady – koupelny a WC	1,14%	27	40	13	0,675	0,0077
Vybavení kuchyně	0,41%	23	25	2	0,920	0,0038
Obklady keramické – kuchyňské	0,17%	23	25	2	0,920	0,0016
Koupelny a kuchyně v bytech po modernizaci						
Vnitřní hygienické vybavení koupelny	2,10%	14	30	16	0,467	0,0098
Vnitřní hygienické vybavení – WC místností	0,43%	14	30	16	0,467	0,0020
Rozvod potrubí	0,51%	14	40	26	0,350	0,0018
Podlahy z dlaždic a obklady – koupelny a WC	0,86%	14	40	26	0,350	0,0030
Vybavení kuchyně	0,55%	14	25	11	0,560	0,0031
Obklady keramické – kuchyňské	0,23%	14	25	11	0,560	0,0013
Celkem	100,00%					0,4186
Celkové opotřebení stavby						41,86 %

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (44)

Příloha 7 - Výpočet koeficientu standardu zahradního domku

Díl	Název dílu	Cenový podíl	Úprava dle skutečného stavu	Cenový podíl po úpravě
1	Zemní práce	0,9	-40%	0,54
2	Základy, zvláštní zakládání	5,6	-80%	1,12
3	Svislé a kompletní konstrukce	21,2	-30%	14,84
4	Vodorovné konstrukce	10,9	-30%	7,63
5	Komunikace		-100%	0
6	Úpravy povrchu, podlahy	5,8	-50%	2,9
8	Trubní vedení	0,1		0,1
9	Ostatní konstrukce, bourání	2,7	-100%	0
99	Staveništní přesun hmot	3,7	-50%	1,85
711	Izolace proti vodě	0,6		0,6
712	Živičné krytiny	0,7		0,7
713	Izolace tepelné	1,6	-100%	0
715	Izolace chemické			0
721	Vnitřní kanalizace	0,7		0,7
722	Vnitřní vodovod	1,2		1,2
723	Vnitřní plynovod	0,2	-100%	0
724	Strojní vybavení	0,1		0,1
725	Zařizovací předměty	1,6	-50%	0,8
726	Instalační prefabrikáty	6	-100%	0
731	Kotelny	0,3	-100%	0
732	Strojovny	0,1	-100%	0
733	Rozvod potrubí	0,9		0,9
734	Armatury	0,6		0,6
735	Otopná tělesa	1,1	-100%	0
761	Konstrukce sklobetonové	0,1	-100%	0
762	Konstrukce tesařské	0,9		0,9
763	Dřevostavby			0
764	Konstrukce klempířské	0,9		0,9
765	Krytiny tvrdé	0,2	-100%	0
766	Konstrukce truhlářské	7,4		7,4
767	Konstrukce zámečnické	8		8
771	Podlahy z dlaždic a obklady	0,9	-100%	0
772	Kamenné dlažby	0,1	-100%	0
773	Podlahy teracové			0
775	Podlahy vlysové a parketové			0
776	Podlahy povlakové	1,7		1,7
777	Podlahy ze syntetických hmot	0,9	-100%	0
781	Obklady keramické	0,9		0,9
782	Konstrukce z přírodního kamene			0
783	Nátěry	1		1
784	Malby	0,5	-100%	0
786	Čalounické úpravy	0,6	-100%	0
787	Zasklívání	0,3		0,3

791	Montáž zařízení velkokuchyní			0
793	Montáž zařízení prádelen a čistíren	0,2	-100%	0
M21	Elektromontáže	4,5	-50%	2,25
M22	Montáž sdělovací a zabez. techniky	0,9	-100%	0
M24	Montáže vzduchotechnických zařízení	0,7		0,7
M33	Montáže dopravních zařízení a vah	2,2	-100%	0
M36	Montáže měřících a regul. zařízení	0,2	-100%	0
M43	Montáže ocelových konstrukcí	0,1	-100%	0
M46	Zemní práce při montážích			0
M99	Ostatní práce montážní	0,2		0,2
Součet v %		100		58,83
Koeficient standardu pro výpočet agregované ceny				0,5883

Zdroj: vlastní zpracování dle dat (44)

Příloha 8 - Inzerát – Prodej pozemku Na Větrníku

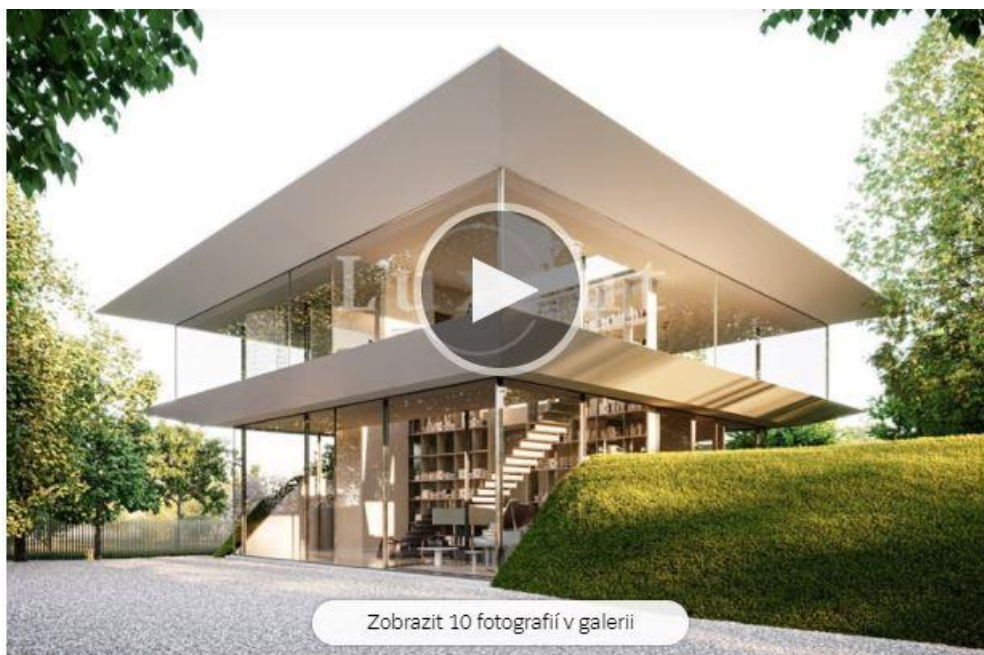


Prodej stavebního pozemku 369 m²

Na Větrníku, Praha 6 [Panorama](#)

8 990 000 Kč (24 363 Kč za m²)

Prodej pozemku pro budoucí stavbu rodinného domu v exkluzivní lokalitě Prahy 6 - Veleslavín, ul. Na Větrníku. Pozemek je zahrnut do nového metropolitního plánu jako stavební. Skvělá investice s velkým potenciálem v místě, kde stavební pozemky již nejsou a nebudou. Budoucí rodinný dům může mít zcela velkorysé prostorové parametry, konkrétně 2 podzemní podlaží, 2 nadzemní podlaží a podkroví (cca 400 m² užité plochy). Veškerá občanská vybavenost je v přímém dosahu. Jedná se o jedinečnou příležitost koupit pozemek v této části Prahy. Inženýrské sítě jsou na hranicích pozemku



Prodej stavebního pozemku 1 505 m²

Horoměřická, Praha 6 - Dejvice

36 700 000 Kč (24 385 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové rozloze 1505 m² pro výstavbu domu o zastavěné ploše maximálně 225 m² a hrubé podlahové ploše 357 m² včetně platného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Pozemek se nachází nad Šáreckým údolím, v blízkosti přírodního parku Šárka.

Jedná se o jeden ze tří pozemků stanovených k výstavbě rodinných domů. Má nepravidelný obdélný půdorys, je rovinatý, zasazen do přírodní lokality. V současnosti se zde nachází starší budova, která je určena k demolici a bude nynějším majitelem odstraněna. Pozemek bude předán novému vlastníkovi čistý, včetně vybudovaných inženýrských sítí.



Prodej stavebního pozemku 904 m²

K Noskovně, Praha 6 - Nebušice [👁️ Panorama](#)

34 990 000 Kč (38 706 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku Praha - Nebušice, pozemek o celkové výměře 904 m² ve vilové čtvrti vhodný k velkorysé výstavbě, na pozemku dožívající stavba rodinného domu, pozemek vedený jako zastavěná plocha 448 m² a zahrada 456 m², v místě mateřská i základní škola, mezinárodní škola, supermarket Albert, Česká pošta, tenisové kurty, 2x BUS MHD a 1x BUS PID



Prodej stavebního pozemku 2 123 m²

U dvou srpů, Praha 5 - Smíchov [📍 Panorama](#)

43 733 800 Kč (20 600 Kč za m²)

Nabízíme Vám ke koupi ojedinělý jihozápadně orientovaný svažité pozemek v zástavbě rodinných domů v rezidenčně atraktivní lokalitě Kavalírka v Praze 5 - Smíchov. Pozemek je tvořen celkem 3 navazujícími pozemky o celkové výměře 2.123 m². Veškeré inženýrské sítě - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn jsou v dosahu pozemku. Pozemek spadá dle platného územního plánu do kategorie Všeobecně obytné území - tj. Plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Atraktivita pozemku je především v jeho umístění a vynikající dostupnosti - jen 4 stanice tram na Anděl, kde nalezneme mimo metro a tramvajovou síť do centra i veškerou občanskou vybavenost počínaje obchody v OC Nový Smíchov, restaurace, zdravotnická zařízení, kulturní příležitosti a množství administrativních budov. Doporučujeme jako investiční příležitost pro developerskou společnost.

Celková cena:	43 733 800 Kč za nemovitost, včetně provize	Aktualizace:	29.07.2021
Cena za m ² :	20 600 Kč	Umístění objektu:	Centrum obce
Poznámka k ceně:	Cena je včetně provize RK.	Plocha pozemku:	2123 m ²
ID zakázky:	737104	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus

Prodej činžovního domu 492 m²

Za Vokovickou vozovnou, Praha 6 - Liboc  Panorama

49 900 000 Kč (101 423 Kč za m²)

G MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Zrekonstruovaná vila s garáží o celkové ploše 492 m² zaujme na první pohled svoji minimalistickou estetikou. Jednoduchá barevná paleta šedé a bílé propůjčuje domu ladnou eleganci, spolu s čistými liniemi podtrhuje pestrost tvarů a barev okolní krajiny. Idylické bydlení ocení především milovníci přírody. Možnost vydat se do údolí Šáreckého potoka a odpočinout si tam od městského ruchu však přijde vhod každému.

Klidné zázemí a bezpečné útočiště skýtá i samotná čtyřpodlažní vila s byty o dispozicích 1+1, 2+1 a 3+kk. V přízemí je navíc dostupná stylová kancelář, v suterénu pak praktický sklad. Jednoduché řešení prostoru je dokonale funkční. Klíčem je denní světlo, kterého je díky velkorysému prosklení všude do sytosti.

Vila dům Divoká Šárka je situován na ulici Za Vokovickou vozovnou na Praze 6, jen kousek od Evropské třídy s přímým propojením na letišti. Klidnou lokalitu charakterizují také bohaté občanské služby a vynikající dopravní dostupnost.

Do centra Prahy se dá dostat do půl hodinky. Ještě blíže se rozkládají zelené plochy Divoké Šárky. K návštěvám zve také nedaleká Obora Hvězda, archeologický park, ale i četné restaurace, kavárny a další provozovny v okolí.

Celková cena:	49 900 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	492 m ²
Cena za m ² :	101 423 Kč	Užitná plocha:	492 m ²
Poznámka k ceně:	Prodává přímý majitel, neplatíte provizi!	Plocha podlahová:	492 m ²
ID zakázky:	VV	Parkování:	✓
Aktualizace:	01.10.2021	Garáž:	✓
Stavba:	Cihlová	Datum nastěhování:	Ihned
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Umístění objektu:	Centrum obce	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Patrový		

Zdroj: (46)

Prodej činžovního domu 421 m²

Kutnauerovo náměstí, Praha 6 - Břevnov

34 990 000 Kč (83 112 Kč za m²)

G | MIMORÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Exkluzivní nabídka činžovního domu v Praze 6 - Břevnově - Kutnauerovo náměstí. Zajímavá a v místě ojedinělá investiční příležitost vhodná k okamžitému využití jako kombinace bydlení a podnikání nebo k přestavbě a přístavbě s potenciálem zvětšení až na 7 bytů, což může v krátké době výrazně zhodnotit vstupní investici. Prostorný, klasicky zděný dům je členěn do třech nadzemních podlaží a suterénu. V přízemí se nyní nachází komerční prostory - prodejna a kancelář se zázemím - cca 116 m², na kterou navazují v suterénu umístěné skladovací prostory (dalších cca 57 m²). 1.patro domu zahrnuje prostornou bytovou jednotku 4+1 o výměře cca 124 m² sestávající se ze třech samostatných neprůchozích ložnic, obývacího pokoje s balkónem, kuchyně s jídelní halou, šatny, komory, koupelny a toalety. Ve 2.patře se nachází další byt s takřka identickou vnitřní dispozicí opět 4+1 a výměrou cca 124 m². Dům je v dobrém stavebně-technickém stavu po celkové rekonstrukci v roce 2007. Inženýrské sítě jsou kompletní a plně využívány. Každá jednotka má svůj vlastní plynový kotel a samostatné odečty vody, elektra a plynu. K domu náleží pozemek o celkové rozloze 380 m², který je rozdělen na zahradu o výměře 162 m² a zastavěnou plochu a nádvoří o výměře 218 m², kdy lze využít zbývajících cca 60 m² k přístavbě a rozšíření stávajícího domu. Plochu zahrady lze při potenciální přístavbě využít jako zařízení staveniště a v budoucnu jako zahradu přízemních bytů, či jí zpřístupnit k parkování. Ojedinělá nabídka komorního činžovního domu na velmi klidném místě pražského Břevnova a zároveň s veškerou občanskou vybaveností "za rohem" a výbornou dopravní dostupností do centra metropole. Ihned volné bez jakýchkoliv závazků či břemen.

Celková cena:	34 990 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Patrový
Cena za m ² :	83 112 Kč	Užitná plocha:	421 m ²
Poznámka k ceně:	včetně provize RK	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	3779	Plyn:	Plynovod
Aktualizace:	Dnes 🟢	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Cihlová	Elektřina:	230V, 400V
Stav objektu:	Velmi dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Zdroj: (46)

Činžovní dům v klidné rezidenční lokalitě u Kajetánky
 Na Petynce 147/98 | 169 00 Praha 6 | Střešovice

ID-No. 135.592

Podrobnosti

rok výstavby:	ca 1 900	nájem (aktuální):	0 Kč
		nájem (potenciální)*:	1 107 000 Kč
pozemek:	146 m ²	faktor (aktuální):	0,0
		faktor (potenciální)*:	35,2
		výnosnost (aktuální):	0,0 %
užitná plocha:		výnosnost (potenciální)*:	2,8 %
5 byty	300 m ²		
1 nebyt	69 m ²	kupní cena za m ² :	105 691 Kč/m ²
celková užitná plocha:	369 m²	kupní cena:	39 000 000 Kč

*Potenciální nájem kalkulovaný na základě provedeného srovnání nájmu v okolí při následném pronajmutí prostřednictvím oddělení E & V Rentals průměrně za 250 Kč/m² za všechny jednotky.

Základní informace

- Dům pro stabilní nájemníky se zahradou a výhledem na hrad z mezonetového bytu
- Objekt po rekonstrukci, potřebné malé opravy
- Celý objekt volný
- Žádaná lokalita pro bydlení v blízkosti parku Kajetánka s Brusnicí
- Škola a školka - 100 m
- Ústřední vojenská nemocnice – 600 m
- Další občanská vybavenost v okolí
- Dobrá dopravní dostupnost: autobus Kajetánka - 8 minut pěšky
- PENB dohodou, výstavba před r. 1947

Zdroj: (48)

Prodej činžovního domu 450 m²

Střížkovská, Praha 8 - Libeň

41 000 000 Kč (91 111 Kč za m²)

G | MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Prodej bytového domu s několika byty, dalšími nebytovými prostory a vlastními parkovacími místy. Je připravována nástavba dalšího podlaží. Pozemek pod budovou cca 300 m². Vytápění a ohřev vody elektrinou, možnost zavedení plynu. Nyní uvádíme energ. třídu G. Prohlídka je možná kdykoli. Výborná dopravní dostupnost zastávka tram. Bulovka.

Celková cena:	41 000 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	450 m ²
Cena za m ² :	91 111 Kč	Parkování:	3
ID zakázky:	113-14-014	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	Včera	Topení:	Lokální elektrické
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Dobrý	Elektřina:	230V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Podlaží:	3	Vybavení:	✘

Zdroj: (46)

Činžovní dům s možností půdní vestavby
Koněvova 1074/72 | 130 00 Praha 3 | Žižkov

ID-No. 214.487

Podrobnosti

rok výstavby:	ca. 1900	nájem (aktuální):	987 600 Kč
		nájem (potenciální):*	1 539 564 Kč
pozemek:	251 m ²	faktor (aktuální):	45,6
		faktor (potenciální):*	29,2
		výnosnost (aktuální):	2,2 %
užitná plocha:		výnosnost (potenciální):*	3,4 %
6 bytových jednotek	381 m ²		
2 obchodní jednotky	104 m ²	kupní cena za m ² :	92 784 Kč/m ²
celková užitná plocha:	485 m²	kupní cena:	45 000 000 Kč

*Potenciální nájem kalkulovaný na základě provedeného srovnání nájmu v okolí při následném pronajmutí prostřednictvím oddělení E & V Rentals průměrně za 221 Kč/m² za byty a 424 Kč/m² za obchody.

Základní informace

- Činžovní dům s možností půdní vestavby (ÚR a SP v přípravě)
- Výborná lokalita pro komerční využití – BUS přímo před domem, tak i pro bydlení – park Vítkov a Parukářka v těsné blízkosti
- Majitel v současné době zpracovává ÚR a SP na výstavbu půdního prostoru (2 bytové jednotky - celkem 119 m²) Krov je vysoký cca 7 m – potenciál výstavby i 2 podlaží (cca 200 m²)
- Páteřní vodovodní a odpadní stoupačky v plastu, páteřní elektrické rozvody v mědi
- Topení – WAW, střecha tašková (2012), okna původní
- Potenciál využití sklepních prostor ke komerčním účelům
- Právě probíhá rekonstrukce Koněvovy ulice
- Výborná dostupnost MHD - BUS - Černínova, TRAM - Ohrada 5 min. METRO - Florenc 10 min.
- Prodej nemovitosti
- PENB neznámý, výstavba před r. 1947

Zdroj: (49)

Příloha 17 – Stanovení ceny pojištění dle srovnávače pojištění

Pojistná částka 12 200 000 Kč			
Vyberte si variantu pojištění >>	nižší	střední	vyšší
Podrobnosti	4 528 Kč ročně	6 038 Kč ročně	11 545 Kč ročně
Živelní škody	12 200 000 Kč	12 200 000 Kč	12 200 000 Kč
Odcizení stavebních součástí	-	12 200 000 Kč	12 200 000 Kč
Poškození/zničení pochatelem při vloupání	-	122 000 Kč	610 000 Kč
Přepětí, nepřímý úder blesku	-	244 000 Kč	1 220 000 Kč
Vandalismus	-	12 200 000 Kč	12 200 000 Kč
Pojištění skel all-risk	-	244 000 Kč	1 220 000 Kč
Vodovodní škody	12 200 000 Kč	12 200 000 Kč	12 200 000 Kč
Zatečení srážek	-	244 000 Kč	1 220 000 Kč
Povodeň a záplava +/-	-	-	12 200 000 Kč
Pojištění odpovědnosti za škodu +/-	-	5 000 000 Kč	10 000 000 Kč

Zdroj: (50)

Příloha 18 - Výpočet daně z nemovitosti – stavba

Zastavěná plocha v m ²	<input type="text" value="194"/>	? nápověda
Počet nadzemních podlaží (mimo přízemí)	<input type="text" value="3"/>	? nápověda
Koeficient podle velikosti obce	<input type="text" value="4,5"/>	? nápověda
Místní koeficient	<input type="text" value="2"/>	? nápověda
Přepočítat		
Nahlásit chybu v kalkulačce		<input type="text" value="Vložit kalkulačku na můj web"/>

Výsledná daň:

7 424 Kč

Spočítejte si také:

[Daňová kalkulačka 2021 – výpočet daně z příjmů pro zaměstnance za rok 2020](#)

[Daňová kalkulačka: daň z nabytí nemovitých věcí 2021](#)

Příloha 19 - Výpočet daně z nemovitosti – pozemek

Druh nemovitosti	Stavební pozemek	? nápověda
Výměra parcely v m2	597	? nápověda
Výměra zastavěná nemovitými stavbami v m2	0	? nápověda
Koeficient podle velikosti obce	4,5	? nápověda
Místní koeficient	2	? nápověda
Přepočítat		
✖ Nahlásit chybu v kalkulačce		Vložit kalkulačku na můj web

Výsledná daň:

10 746 Kč

Spočítejte si také:

[Daňová kalkulačka 2021 – výpočet daně z příjmů pro zaměstnance za rok 2020](#)

[Daňová kalkulačka: daň z nabytí nemovitých věcí 2021](#)

CENA NEMOVITOSTI

38 500 000 Kč

VČETNĚ PROVIZE, VČETNĚ PRÁVNÍHO SERVISU

Kategorie	Činžovní domy	Parkování	Ano
Lokalita	Osamocená, Praha - Vokovice	Garáž	Ano
Okres	Hlavní město Praha	Počet garáží	1
Plocha užitná	417 m ²	Komunikace	Asfaltová
Plocha pozemku	597 m ²	Telekomunikace	Internet, Satelit
Plocha zastavěná	236 m ²	Doprava	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Počet podlaží	4	Voda	Dálkový vodovod
Stav objektu	Velmi dobrý	Elektrína	230V
Budova	Cihlová	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Poloha objektu	Rohový	Topení	Ústřední plynové
Umístění objektu	Klidná část obce		
Zástavba	Obytná		
Rok výstavby	1930		
En. náročnost b.	D - Méně úsporná		
Ukazatel ENB podle vyhlášky	127 kWh/m ² za rok vyhláška 78/2013 Sb		
Zařízený	Částečně		
Míst k parkování	5		

Příloha 21 - Vybraná kuchyňská linka

Rohová kuchyně Emilia mat levý roh 243x143 cm (šedá mat)



★★★★★ 100% 1 recenze

Dnes doprava zdarma!

Cena s DPH: **18 499 Kč**

Splátky: Koupit na splátky

Původní cena: ~~36 999 Kč~~

Ušetříte: 50% 18 500 Kč

Kvalita: STANDARD ★

Po celé ČR zajišťujeme:



Dopravu s výnosem



Profesionální montáž



Dt s i

Jednotlivé služby a jejich popis najdete v košíku u vybraného zboží.

Šířka (cm) 243, Výška (cm) 202,6, Hloubka (cm) 60, lstd, šedá [další specifikace](#)



Rohová kuchyně Emilia pravý roh 243x143 cm (bílá lesk/černá)

19 999 Kč

★★★★★



Zdroj: (62)

Příloha 22 - Změna výpočtu opotřebení stavby po modernizaci

Konstrukce a vybavení	Cenový podíl v %	Stáří (S) v letech	Životnost (Ž) v letech	Zbývající životnost	S/Ž	Opotřebení
Základy, zvláštní zakládání	4,50%	83	150	67	0,553	0,0249
Svislé a kompletní konstrukce	15,70%	83	150	67	0,553	0,0869
Vodorovné konstrukce	9,40%	83	150	67	0,553	0,0520
Úpravy povrchu, podlahy obytných prostor	10,20%	14	45	31	0,311	0,0317
Střecha s živičnou krytinou	6,50%	14	50	36	0,280	0,0182
Kontaktní zateplovací systém	3,40%	14	50	36	0,280	0,0095
Vnější fasádní omítka	1,50%	14	50	36	0,280	0,0042
Vnitřní schodiště a chodba	2,90%	83	150	67	0,553	0,0160
Vnitřní kanalizace	1,50%	14	40	26	0,350	0,0053
Vnitřní vodovod	1,30%	14	40	26	0,350	0,0046
Vnitřní plynovod	0,80%	83	100	17	0,830	0,0066
Kotelna pro vytápění domu	1,60%	14	30	16	0,467	0,0075
Zdroj teplé vody	1,50%	4	40	36	0,100	0,0015
Armatury	0,70%	14	40	26	0,350	0,0025
Otopná tělesa	0,90%	20	50	30	0,400	0,0036
Konstrukce klempířské	3,70%	14	40	26	0,350	0,0130
Okna	5,57%	14	40	26	0,350	0,0195
Dveře	3,54%	14	40	26	0,350	0,0124
Podlahy vnějších teras	1,20%	14	50	36	0,280	0,0034
Podlahy vlysové a parketové	0,40%	83	110	27	0,755	0,0030
Nátěry	1,30%	14	25	11	0,560	0,0073
Malby	0,50%	5	15	10	0,333	0,0017
Montáž zařízení velkokuchyní – restaurace	1,50%	1	25	24	0,040	0,0006
Elektroinstalace	5,50%	4	40	36	0,100	0,0055

Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	1,20%	4	25	21	0,160	0,0019
Montáže vzduchotechnických zařízení – restaurace	0,40%	1	25	24	0,040	0,0002
Montáže měřících a regul. zařízení	0,30%	14	25	11	0,560	0,0017
Ostatní	2,50%	14	40	26	0,350	0,0088
Koupelny a kuchyně v bytech právě modernizované						
Vnitřní hygienické vybavení koupelny	2,80%	0	30	30	0,000	0,0000
Vnitřní hygienické vybavení – WC místností	0,24%	0	30	30	0,000	0,0000
Rozvod potrubí	0,67%	0	40	40	0,000	0,0000
Podlahy z dlaždic a obklady – koupelny a WC	1,14%	0	40	40	0,000	0,0000
Vybavení kuchyně	0,41%	0	25	25	0,000	0,0000
Obklady keramické - kuchyňské	0,17%	0	25	25	0,000	0,0000
Koupelny a kuchyně v bytech po modernizaci v minulosti						
Vnitřní hygienické vybavení koupelny	2,10%	14	30	16	0,467	0,0098
Vnitřní hygienické vybavení – WC místností	0,31%	14	30	16	0,467	0,0014
Rozvod potrubí	0,51%	14	40	26	0,350	0,0018
Podlahy z dlaždic a obklady – koupelny a WC	0,86%	14	40	26	0,350	0,0030
Vybavení kuchyně	0,55%	14	25	11	0,560	0,0031
Obklady keramické – kuchyňské	0,23%	14	25	11	0,560	0,0013
Celkem	100,00%					0,3741
Celkové opotřebení stavby						37,408 %

Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 23 - Výpočet ceny pojištění domácnosti a odpovědnosti pro byt. jed.

Pojistná částka		500 000 Kč		
Vyberte si variantu pojištění >>	nižší	střední	vyšší	
Podrobnosti	1 267 Kč	3 461 Kč	4 352 Kč	
	ročně	ročně	ročně	
Cennosti/věci zvláštní hodnoty	100 000 Kč	100 000 Kč	100 000 Kč	
Věci v nebytových prostorech	100 000 Kč	100 000 Kč	100 000 Kč	
Stavební součásti	100 000 Kč	100 000 Kč	100 000 Kč	
Přepětí	10 000 Kč	20 000 Kč	100 000 Kč	
Pojištění skel all-risk	20 000 Kč	20 000 Kč	20 000 Kč	
Odcizení, krádež	-	500 000 Kč	500 000 Kč	
Vandalismus	-	500 000 Kč	500 000 Kč	
Zatečení atmosférických srážek	-	20 000 Kč	100 000 Kč	
Pojištění odpovědnosti za škodu +/-	-	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	
Povodeň a záplava +/-	-	-	500 000 Kč	

Zdroj: (50)

Příloha 24 - Vyhodnocení scénářů, finanční cashflow, cashflow pro efektivnost

Přílohu není možné tisknout, proto se nachází na CD přiloženém k této práci.

Příloha obsahuje celkem 6 listů

List 1 – Nákup 2016 prodej 2022

List 2 – Scénář 1

List 3 – Scénář 2

List 4 – Scénář 3 – včetně odvodů

List 5 – Scénář 3 – bez odvodů

List 6 – Porovnání scénářů