



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

NÁVRATNOST INVESTIC SPOJENÝCH S VÝSTAVBOU BYTOVÉHO DOMU V OLOMOUCI

THE RETURN ON INVESTMENT ASSOCIATED WITH CONSTRUCTION OF A RESIDENTIAL
BUILDING IN OLOMOUC

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. RENATA KOCHAŇOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. et Ing. MARTIN CUPAL, Ph.D.

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Renata Kochaňová

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Návratnost investic spojených s výstavbou bytového domu v Olomouci.

v anglickém jazyce:

The return on investment associated with construction of a residential building in Olomouc.

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Nejprve student zjistí veškeré investice vložené do výstavby bytového domu. Potom zjistí jaká je cena bytového domu dle oceňovací vyhlášky a jaká je cena bytového domu, pokud by se oceňoval dle oceňovací vyhlášky po jednotlivých bytech. Dále zjistí obvyklou cenu jednotlivých bytů (even. nebytových prostor)a obvyklou cenu bytového domu jako celku. Následně student zjistí, jaké výnosy by dům přinesl, pokud by se pronajal. Výše uvedené ceny porovná a zjistí, jak je nejvýhodnější s novostavbou bytového domu nakládat v současné době.

Cíle diplomové práce:

Cílem bude zjištění, zda po výstavbě bytového domu je výhodnější tento prodat jako celek, po bytech (event. nebytových prostor) nebo jej pronajmout.

Seznam odborné literatury:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2014b. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2014
- [3] VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. vydání. Ekopress, Praha, 2006.
- [4] LUX, M., SUNEKA, P. Jak dobře investovat do bydlení. 1. vydání. Slon, Praha, 2006.
- [5] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Realitní servery

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/2015.

V Brně, dne 21.10.2014

L.S.

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá návratností investic spojených s výstavbou bytového domu Olomouci. Jako první provedeme ocenění stavby dle vyhlášky. Poté zjistíme výši vložených investic do výstavby domu. Dalším krokem bude určení výše nájemného pro jednotlivé byty a garáže. Zjistíme výnosnost z diskontovaného čistého nájemného. Následně zjistíme obvyklou cenu bytů a garáží. Jako poslední zjistíme obvyklou cenu celého bytového domu. Provedeme porovnání, zda z dosažených zisků je výhodnější bytový dům pronajímat, prodat po bytech či prodat celý bytový dům.

Abstrac

This diploma thesis the return on investment associated with construction of a residential building in Olomouc. First we will award the construction according to the decree. Then, we find out the level of investments in the construction of the house. The next step will be to determine the amount of rent for individual apartments and garages. We see the return of discounted net rent. Then we find the usual price of apartments and garages. As the last step we see the usual price of the entire apartment building. We will compare, whether of profits is more profitable to rent apartments and a garage in the house, sell for apartments or sell the entire apartment building.

Klíčová slova

Bytový dům, ocenění, investice, nájem, vnitřní výnosové procento, obvyklá cena.

Keywords

Residential building, valuation, investment, rent, internal rate of return, market value.

Bibliografická citace

KOCHAŇOVÁ, R. *Návratnost investic spojených s výstavbou bytového domu v Olomouci*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 81s. + 95s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně, a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat mému vedoucímu Ing. et Ing. Martinu Cupalovi, Ph. D. za trpělivost, cenné rady s připomínkami a ochotu. Dále bych chtěla poděkovat rodině a kamarádům, kteří mě podporovali při psaní a měli se mnou trpělivost.

OBSAH:

1	Úvod.....	13
2	Vymezení pojmů	14
2.1	Nemovitost.....	14
2.2	Pozemek.....	14
2.3	Parcela	15
2.4	Stavba	16
2.5	Bytový dům	17
2.6	Byt	18
2.7	Nebytový prostor	18
2.8	Podlahová plocha.....	18
2.9	Hodnota	19
2.10	Cena	19
2.10.1	Cena zjištěná	20
2.10.2	Cena pořizovací	20
2.10.3	Cena reprodukční	20
2.10.4	Cena obvyklá	21
2.11	Nájemné	21
2.11.1	Nájemné obvyklé	22
2.11.2	Hrubý výnos z nájemného	22
2.11.3	Čistý výnos z nájemného	22
2.12	Životnost	22
2.12.1	Předpokládaná životnost	23
2.12.2	Zbytková životnost	23
2.12.3	Objektivní životnot stavby.....	23
2.12.4	Ekonomická životnost.....	23

3	Metody oceňování.....	24
3.1	Nákladová metoda	24
3.1.1	Individuální cenová kalkulace	24
3.1.2	Podrobný položkový rozpočet	26
3.1.3	Metody agregovaných položek	26
3.1.4	Propočet ceny.....	26
3.1.5	Opotřebení	27
3.2	Výnosová metoda	28
3.2.1	Základní názvosloví.....	28
3.2.2	Výpočet výnosové metody.....	28
3.3	Porovnávací metoda	30
3.3.1	Názvosloví	31
3.3.2	Podklady pro cenové porovnávání.....	32
3.3.3	Zpracování databáze	32
3.3.4	Metoda přímého porovnání.....	34
3.3.5	Metoda nepřímého porovnávání	34
4	Investice	35
4.1	Riziko.....	36
4.1.1	Riziko a efektivnost investice	38
4.2	Metody návratnosti investice.....	39
4.2.1	Doba návratnosti investičního projektu	39
4.2.2	Čistá současná hodnota	39
4.2.3	Vnitřní výnosové procento.....	40
4.3	Druhy investic.....	41
4.3.1	Akcie	42
4.3.2	Dluhopisy	42

4.3.3	Podílové fondy	43
4.3.4	Komoditní trhy a trhy drahých kovů.....	43
4.4	Investice a nemovitosti	44
4.4.1	Poptávka.....	44
4.4.2	Nabídka.....	45
4.4.3	Tržní rovnováha	46
4.4.4	Segmenty trhu nemovitostí	47
5	Historický vývoj a prostorové rozložení bytového fondu města olomouce	49
5.1	Historický vývoj bytového fondu	49
5.1.1	Vývoj bytového fondu do první světové války.....	49
5.1.2	Vývoj bytového fondu v meziválečném období	50
5.1.3	Vývoj bytového fondu po druhé světové válce	51
5.1.4	Vývoj bytového fondu v transformačním období.....	52
5.2	Rozložení bytového fondu.....	53
5.2.1	Přírodní podmínky	53
5.2.2	Společensko-politické podmínky.....	54
5.2.3	Hospodářské faktory	54
6	Seznámení s postupem a projektem	55
6.1	Stručný postup	55
6.2	Bytový dům	55
7	Ocenění podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.	59
7.1	Bytový dům	59
7.2	Bytové jednotky a garáže	59
8	Zjištění výnosnosti investice.....	62
8.1	Nákladová hodnota	62
8.2	pronájem bytových jednotek	65

8.2.1	Určení výše nájemného	65
8.2.2	Výpočet výnosové hodnoty	67
8.2.3	Výpočet čisté současné hodnoty	70
8.3	Prodej bytových jednotek	70
8.3.1	Určení hodnoty bytů	71
8.3.2	Výpočet tržní hodnoty	73
8.4	Prodej bytového domu	75
9	Vyhodnocení	76
10	Závěr.....	78
11	POUŽITÉ ZDROJE	79
11.1	ZÁKONY A VYHLÁŠKY	79
11.2	TIŠTĚNÉ PUBLIKACE	79
11.3	ELEKTRONICKÉ ZDROJE	79
12	SEZNAM TABULEK.....	80
13	SEZNAM PŘÍLOH	81

1 ÚVOD

Tématem mé diplomové práce je návratnost investice ve výstavbě bytového domu. Vložení investice do výstavby bytového domu je veliký krok, proto je potřeba udělat dobrý průzkum, kde se bude stavba nacházet. Postavit jde kde co, ale na prvním místě potřebujeme, aby se nám investice vrátila. Vše závisí na vybrané lokalitě, nezaměstnanosti lidí v okolí, rozsah bytů k pronájmu či prodeji, občanského vybavení v okolí atd. Je třeba vše promyslet, udělat průzkumy a porovnat více variant. Investor vybere tu nejlepší, která mu zajistí návratnost investice.

Jak ze samotného názvu vyplývá, problematikou bude ocenění vybraného bytového domu, následné porovnání vložené investice s budoucím výnosem a závěrečný výběr vhodné varianty, jak s nemovitostí naložit. Budu porovnávat, zda se vyplatí nemovitost pronajímat, rozprodat po bytových jednotkách nebo prodat bytový dům jako celek. Velikou roli bude mít i lokalita, kde je bytový dům umístěn.

Vybraný bytový dům, který bude předmětem mé práce, se nachází na ulici Novosadský dvůr v Olomouci. Jedná se o 8 patrový dům s 18 byty.

Jako první se budeme zabývat výdaji na pořízení pozemku a náklady na postavení bytového domu. Následně stanovíme předpokládanou výši příjmů z nájemného jednotlivých bytů a zjistíme, zda tyto příjmy nám pokryjí všechny investice. Pak provedeme ocenění jednotlivých bytových jednotek a nemovitosti jako celek, z čehož nám vyjde celková suma za prodej nemovitosti. Tu nakonec porovnáme s vloženými investicemi.

Cílem mé diplomové práce, jako bylo nastíněno výše, bude posoudit a vybrat nejlepší variantu s bytovým domem v ohledu návratnosti investice vložené do výstavby bytového domu.

2 VYMEZENÍ POJMŮ

Pro lepší pochopení a snažší orientaci v další části práce, považuji za vhodné malé shrnutí a vysvětlení základních pojmů. Pro tuto kapitolu je základním předpokladem zpracování předpisů, které se této problematice týkají. Konkrétně se jedná o zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

2.1 NEMOVITOST

Pojem nemovitost zanikla a byla nahrazena pojmem věc nemovitá díky občanskému zákoníku č. 89/2012. Definici nemovité věci nám podává § 498 odstavec 1 ObčZ, který říká, že „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“¹ Všechny ostatní věci jsou movité.

2.2 POZEMEK

Pojem pozemek je definován v několika předpisech.

Pozemek podle stavebního zákona:

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. definuje následovně:

- Stavební pozemek *je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem.*²
- Zastavěný stavební pozemek *je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.*³

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 498 odst. 1

² Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon § 2 pís. b)

³ Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon § 2 pís. c)

Pozemek dle katastrálního zákona:

Podle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle § 27 písmene a) následovně:

*Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemku.*⁴

Podle zákona o oceňování majetku:

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. se pozemky dělí podle § 9 na:

- *Stavební pozemky*
- *Zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost*
- *Lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky*
- *Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy*
- *Jiné pozemky*⁵

2.3 PARCELA

Od pozemku je nutno rozlišovat pojem parcela. Parcela je pozemek, který je polohově a geometricky určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Celý pozemek se může skládat i z několika parcel

Pojem parcela dělí a definuje katastrální zákon č. 344/1992 Sb. dle § 27 písmeno c) a d):

- *Stavební parcela je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří*
- *Pozemková parcela je pozemek, který není stavební parcelou*⁶

⁴ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastr nemovitostí) § 27 pís. a)

⁵ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) § 9

⁶ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastr nemovitostí) § 27 pís. c) a d)

2.4 STAVBA

Pojem stavba se v právních předpisech vyskytuje zásadně ve dvou pojetích, a to občanskoprávním a stavebně právním. Jejich vzájemné zaměňování je zdrojem řady nedorozumění a konfliktních situací.⁷

Stavba podle stavebního zákona:

Stavební zákon č. 183/2006 Sb. definuje pojem stavba dle § 2 odst. 3 a 4 následovně:

*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se také považuje výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*⁸

*Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.*⁹

Stavba podle zákona o oceňování majetku:

Zákon o oceňování majetku nedefinuje pojem stavba. Pro účely oceňování se posuzuje stavba dle účelu využití, které udává zákon č. 151/1997 Sb., § 3:

- *Stavby pozemní*

Budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory

Jednotky

Venkovní úpravy

⁷ BRADÁ, Č. A., FIALA, J., HLAVINKOÁ, V. Nemovitosti oceňování a právní vztahy. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství LINDE PRAHA, a.s., 2007, str.. 13

⁸ Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon § 2 odst. 3

⁹ Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon § 2 odst. 4

- *Stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru*
- *Vodní nádrže a rybníky*
- *Jiné stavby*¹⁰

*Pro účely oceňování je stavba posuzuje podle účelu využití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo ohlášení či oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro která byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebnětechnickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.*¹¹

2.5 BYTOVÝ DŮM

Definici bytového domu nám uvádí vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §2 písmeno a)

*Bytový dům je takový, ve kterém je více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.*¹²

$$\Sigma B \geq \frac{1}{2}(\Sigma B + \Sigma P)$$

¹⁰ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) § 3 odst. 1

¹¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) § 3 odst. 2

¹² Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území §2 písmeno a)

2.6 BYT

Definice bytu je uvedena v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, §2236:

*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujedná-li si pronajímatel s nájemcem, že obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.*¹³

Byt je ještě definován v zákoně č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů § 2:

*Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*¹³

2.7 NEBYTOVÝ PROSTOR

Nebytový prostor je definován v zákoně č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů § 2:

*Nebytovým prostorem je místnost či soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení, nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.*¹⁴

2.8 PODLAHOVÁ PLOCHA

Podlahová plocha je definována v příloze číslo 1 vyhlášky 441/2013 Sb.:

*Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítkou). U polo odkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.*¹⁵

¹² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2236

¹³ Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů § 2

¹⁴ Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů § 2

¹⁵ Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) Příloha č. 1 bod 4

Podlahovou plochou se rozumí vnitřní plocha místností měřená u podlahy. Při měření místností, které jsou pravoúhlé (obdélníkové, čtvercové jsou považovány za speciální případ obdélníkové místnosti), měříme přibližně uprostřed délky protilehlých stěn. Tím dochází k eliminaci nepřesností pravých úhlů. Do podlahové plochy se započítávají plochy, kde se nachází kuchyňská linka a kde se nachází jakákoliv otopná tělesa. Dále se započítávají arkýře a výklenky, mají-li rozměry alespoň 1,2 m široké, 2,0 m vysoké a 0,3 m hluboké. Nezapočítává se plocha okenních výklenků a dveřních ústupků a plocha nábytku vestavěného přímo do zdi. Podlahovou plochu měříme na metry s přesností na centimetry, výsledek se udává vždy v m² se zaokrouhlením na 2 desetinná místa.¹⁶

2.9 HODNOTA

Pojem hodnota není skutečně zaplacená, požadovaná nebo nabízená cena. Jedná se o ekonomickou kategorii, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícím a na druhé straně prodávajícím. Jedná se o odhad. Existuje několik druhů hodnoty, které mohou vyjadřovat odlišné odlišná čísla.¹⁷

2.10 CENA

Cena se používá jako vyjádření částky za zboží nebo služby, ať už jde o požadovanou, nabízenou, nebo skutečně zaplacenou. Částka nemusí být zveřejněna, ale zůstává historickým faktem. Cena může, ale nemusí, mít vztah k hodnotě, kterou přisuzují jiné osoby.¹⁸

¹⁶ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 23–24

¹⁷ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 47

¹⁸ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 47

2.10.1 Cena zjištěná

Občas se nazývá jako cena administrativní, či úřední. Je definována v cenovém předpise, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Je to cena, která je určena podle zákona a nejedná se o cenu mimořádnou a obvyklou.¹⁹

2.10.2 Cena pořizovací

Tento druh ceny se také nazývá historickou cenou. Jedná se o cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, ale bez odpočtu opotřebení. Najdeme ji v účetní evidenci.²⁰

2.10.3 Cena reprodukční

Reprodukční cenou se rozumí cena, za kterou by bylo možno pořídit stejnou nebo porovnatelnou novou věc v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb sestavením podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nebo pomocí THU (technickohospodářských ukazatelů). Technickohospodářské ukazatel se udávají v jednotkových cenách za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy atd.²¹

¹⁹ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 47

²⁰ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 50

²¹ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 51

2.10.4 Cena obvyklá

Tento druh ceny nám definuje zákon č. 151/1997 Sb. §2 odst. 1:

*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*²²

2.11 NÁJEMNÉ

Nájemné je definováno občanským zákonem č. 89/2012 Sb. § 2201:

*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje plnit za to pronajímateli nájemné.*²³

Výše nájemného lze stavět peněžitou částku, která je ve dne a místě uzavření smlouvy obvyklá pro podobný byt. Nejčastěji se nájemné sjednává na jeden měsíc. Nájemce platí nájemné dopředu každý měsíc, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Společně s nájemným platí nájemce zálohy na náklady za služby, které zajišťuje pronajímatel.²⁴

²² Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) § 2 odst. 1

²³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2201

²⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2246 – § 2251

2.11.1 Nájemné obvyklé

Jedná se o nájemné, jež je definováno v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Nájemné jež představuje cenu, která byla dosažena při poskytování služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Tuzemskem se rozumí místo v republice, ale nemůžeme použít jakékoliv místo, ale musíme použít stejnou lokalitu, v jaké se nemovitost nachází.²⁵

2.11.2 Hrubý výnos z nájemného

Částka, která je hrazená nájemcem bytu. Do této částky se nezahrnuje cena služeb spojených s užíváním bytu, jedná se především o dodávku elektrické energie, dodávku vody, odvádění odpadních vod, dodávku tepla, osvětlení společných prostor, odvoz komunálního odpadu atd.²⁶

2.11.3 Čistý výnos z nájemného

Čistý výnos z nájemního představuje hrubý výnos z nájemného snížený o částku nákladů spojených s pronajímáním nemovitosti. Především se jedná o náklady pronajímatele, jako je daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, náklady na vytápění a osvětlení společných prostor, správu objektu atd.²⁷

2.12 ŽIVOTNOST

Životností staveb se při oceňování rozumí doba, jež uplyne od vzniku (zpravidla to bývá od začátku jejího užívání) stavby do jejího zchátrání. Za předpokladu, že během jejího užívání na ní byly prováděny běžné udržovací práce. Neboli je to schopnost stavby plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při běžných opravách a údržbách. Životnost se udává v rocích.²⁸

²⁵ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 265

²⁶ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 266

²⁷ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 266

²⁸ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 185

2.12.1 Předpokládaná životnost

Doba předpokládané životnosti stavby, technické životnosti, technické trvání stavby, doba trvání stavby a délka života stavby.²⁹

2.12.2 Zbytková životnost

Zbytková životnost je doba od okamžiku, ke kterému se provádí oceňování, až po zchátrání stavby. Samozřejmě za předpokladu běžné údržby a opravy.³⁰

2.12.3 Objektivní životnot stavby

Tento druh životnosti stavby se používá u metod, které vycházejí ze základní doby trvání stavby při určitém konstrukčním řešení. Zabývá se i zohledněním daných kritérií, jako jsou provádění údržby, vliv užívání a okolí atd.).³¹

2.12.4 Ekonomická životnost

Jedná se o životnost do jejího hospodářského zániku. Většinou bývá kratší než technická životnost. Hospodářský zánik nastává, když je výhodnější stavbu zbourat a postavit novou, nebo když její údržba představuje větší náklady, než jsou výnosy stavby. To je důsledek pro zamyšlení co se stavbu dál.³²

²⁹ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 185

³⁰ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 185

³¹ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 185

³² BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 185

3 METODY OCEŇOVÁNÍ

V této kapitole si přiblížíme jednotlivé metody oceňování. Mezi základní tři metody patří metoda nákladová, výnosová a porovnávací, které následně využijeme při výpočtu.

3.1 NÁKLADVÁ METODA

Nákladová metoda oceňování se zabývá výchozí cenou stavby a následného opotřebení. Nejčastěji se používají tyto metody pro stanovení výchozí hodnoty:

- Individuální cenová kalkulace
- Podrobný položkový rozpočet
- Metoda agregovaných položek
- Propočet ceny ³³

3.1.1 Individuální cenová kalkulace

Nejpodrobnější, nejpresnější a nejpracnější metoda. Rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměru. Výsledné výměry se vynásobí jednotkovou cenou, která se zjistí z příslušných katalogů. Součtem všech položek se zjistí reprodukční (pořizovací cena). ³⁴

Tuto metodu lze použít pouze u staveb, kde je přesně známo složení jednotlivých konstrukcí a jednotlivé výměry. Musí existovat podrobná stavební dokumentace. Projektová dokumentace musí souhlasit s reálnou stavbou. ³⁵

³³ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 99

³⁴ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 130 - 131

³⁵ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 130 - 131

Náklady se rozdělují na dvě hlavní skupiny. První jsou přímé náklady (náklady na jednotlivé položky vynásobené jednotlivými objemy), druhá skupina jsou nepřímé náklady (neexistuje konkrétní položka, ale mají společný charakter).³⁶

Náklady na jednotlivé položky stanoví kalkulační vzorec:

Kalkulační vzorec:

$$\text{Cena} = (\text{materiál} + \text{mzdy} + \text{stroje} + \text{OPN}) + (\text{režie výrobní} + \text{režie správní}) + \text{zisk}$$

Přímé náklady:

- Materiál – vyčíslitelný materiál spotřebovaný přímo na danou stavbu
- Mzdy – mzdy pracovníků potřebné k vynaložení na daný typ práce (bez nákladů na zdravotní a sociální pojištění)
- Stroje – náklady na provoz a údržbu strojů na daný úkon
- Ostatní přímé náklady – ostatní vyčíslitelné náklady související s daným typem prací (např. sociální a zdravotní pojištění, odpisy strojů a zařízení...)

Nepřímé náklady:

- Režie výrobní – spotřeba paliv, energie a materiálu související s řízením, náklady na opravu a údržbu hmotného investičního majetku, cestovné, nájemné...
- Režie správní – náklady související se správou a řízením, obdobné jako režie výrobní, ale souvisí se správou³⁷

³⁶ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 131 - 132

³⁷ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 131 - 132

3.1.2 Podrobný položkový rozpočet

Jedná se o podrobné ocenění stavebního objektu pomocí položek stavebních prací, jednotlivých druhů stavebních prací atd. Cena položek je sestavena buď individuální kalkulací (viz bod 4.1.1.) nebo pomocí směrných orientačních cen. Pro položkový rozpočet se musí vést dokumentace. Pro zjištění orientační ceny lze použít katalogy, ke kterým jsou vydávány i sborníky, ve kterých je uvedeno, jak a co vše se do jednotlivé položky započítává. Jako druhou možnost zjištění orientační ceny lze použít PC program jako má například společnost RTS. (Buildpower).³⁸

3.1.3 Metody agregovaných položek

Agregované položky jsou velmi oblíbené. Vychází z podmínek, že není dostupná prováděcí dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů a konstrukce. Pro ocenění je pak použito tzv. agregovaných položek, které se skládají ze součtu jednotlivých položek konstrukce (tvoří ucelenou konstrukci). Systém slouží pro rychlé a poměrně přesné vyčíslení.³⁹

3.1.4 Propočet ceny

Jedná se, oproti předchozím metodám, o jednodušší způsob, ale méně přesný. Princip spočívá ve stanovení výměry celé stavby (např. obestavěného prostoru, zastavěné plochy...) Pro danou jednotku se v katalogu technickohospodářských ukazatelů (THU) zjistí cena za jednotku a vynásobí se výměrou. Obdrží se reprodukční cena, která se musí opravit o indexy:

- Přepočtu cenových úrovní
- Vlivu vybavení stavby
- Vlivu zastavěné plochy
- Vlivu výšky podlaží
- Vedlejší rozpočtové náklady, vliv umístění staveniště (nejčastěji se udává v procentech)⁴⁰

³⁸ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 133

³⁹ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 135

⁴⁰ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 136 - 137

3.1.5 Opotřebení

Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzniklé vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané životnosti. ⁴¹ *Za stáří stavby se považuje počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí.* ⁴²

Druhy výpočtu opotřebení:

- Klasické druhy opotřebení:
 - Lineární metoda – počítá opotřebení rovnoměrně rozložené od začátku užívání stavby až do jejího konce
 - Kusýnova metoda – uvažuje v prvních letech trvání stavby menší opotřebení. Doporučuje v první osmině životnosti stavby nepočítat s opotřebením a pak počítat s lineární metodou.
 - Kusýn – Röttingerova – u stáří staveb do 1/10 je opotřebení menší než lineární (poloviční), posléze je opotřebení mírně větší než u lineární metody
 - Kvadratická metoda – opotřebení je vyjádřeno kvadratickou funkcí. Na počátku je opotřebení velmi nízké, ke konci výrazně stoupá
 - Semikvadratická metoda – vyjadřuje průměr mezi metodou lineární a kvadratickou
- Analytické metody:

Jedná se o metody využívající možnost váženého průměru jednotlivých konstrukcí. Pro výpočet se použije příloha č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ⁴³

⁴⁰ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 215

⁴² Příloha č. 2 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

⁴³ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 215 - 224

3.2 VÝNOSOVÁ METODA

Základem výnosové metody jsou zisky, které mohou v budoucnu vlastníkovu stavby přinášet zisky. Tyto zisky jsou diskontovány, převádějí se na současnou hodnotu a sčítají se. Dochází k porovnání zisků z vlastnictví nemovitosti se zisky z investování.⁴⁴

3.2.1 Základní názvosloví

Nájemné – peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za ponechání práva nemovitosti užívat byt s přihlédnutím k jeho hodnotě a za údržbu a za všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti.⁴⁵

Hrubý výnos z nájemného – peněžní částka hrazená nájemcem bytu (nezahrnuje cenu plnění poskytovaných s užíváním bytu).⁴⁶

Náklady spojené s pronajímáním nemovitosti – náklady pronajímatele, které musí povinně platit. Jedná se o daň z nemovitosti, pojištění stavby, náklady na opravu a údržbu, správa nemovitostí, odpisy.⁴⁷

Čistý výnos z nájemného – jedná se o hrubý výnos z nájemného mínus náklady spojené s pronajímáním nemovitosti.⁴⁸

3.2.2 Výpočet výnosové metody

Výnosová hodnota je podnikatelský výhled na vlastnictví nemovitosti, která má vynášet výnos. Výpočet se provádí zpětně, tzn. Součtem všech budoucích předpokládaných výnosů. Jelikož výnosy budou v budoucnu, budou také odúročeny.⁴⁹

⁴⁴ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 302

⁴⁵ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 265

⁴⁶ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 266

⁴⁷ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 266

⁴⁸ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 266

⁴⁹ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 267 - 368

Nemovitosti srovnávací; je známa: • cena prodejní (CP) • čistý výnos z nájemného (z)		Míra kapitalizace $u_i = \frac{z_i}{CP_i} \cdot 100\%$	Průměrná míra kapitalizace	Nemovitost oceňovaná (známe čistý výnos z nájemného z)
1		u_1	u	$CV = \frac{z}{u} \cdot 100\%$
2		u_2		
3		u_3		
4		u_4		
...		u_i		
n		u_n		

Obrázek 3.1: Výpočet výnosovou metodou (BRADÁČ, 2004, s. 58)

Výnosy se počítají z nájemného, které je možno dle reálných předpokladů dosáhnout při pronajmutí všech pronajímatelných prostor nemovitostí. Je třeba počítat s případem, že nebudou pronajaty všechny prostory po celý rok. Zohledňujeme to dvěma možnostmi. První je, že to zohledníme ve výnosech, pokud víme konkrétní využití. Druhá možnost je procento z výnosů v nákladech. Výnosy by měly být přehledně specifikovány (např. tabulkou s poměrem podlahových ploch a příslušného nájemného). Při stanovování výše nájemného je třeba vycházet z noha faktorů:

- Pro byty:
 - Obec (velikost, úroveň výnosů a cen v obci, nezaměstnanost)
 - Část obce (poloha, složení obyvatelstva, hluk/klid, vybavenost)
 - Vlastní objekt (poloha budovy v obci – vzdálenost od centra, složení obyvatel objektu, veřejná doprava, přístup a příjezd k objektu, parkování)
 - Vlastní pronajímaný byt (podlaží, kategorie bytu, poloha k světovým stranám, příslušenství bytu – sklep, balkon, lodžie ..., výhled).⁵⁰

⁵⁰ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

Pro oceňování se pracuje s čistým výnosem před zdaněním. Základní výpočet:

$$CV = N/p * 100$$

CV – cena zjištěná výnosovým způsobem

N – roční nájemné

p – míra kapitalizace uvedená v procentech

Roční nájemné se zjistí ze smluv. Nejsou-li k dispozici smlouvy, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny. Roční nájemné je souhrn nájemného za podlahové plochy stavby, které je možno pronajmout. Sníží se o podlahovou plochu nepronajímatelných prostor. Roční nájemné se sníží o 40%, jeli vlastník pozemku jiná osoba, jinak o 5% z ceny pozemku.⁵¹

3.3 POROVNÁVACÍ METODA

Porovnávací metoda vychází z porovnávání předmětu se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění porovnáváním provádíme na základě řady hledisek:

- Druhu a účelu věci
- Koncepce a technických parametrů
- Materiálu
- Kvality provedení
- Podmínek výroby
- Technického stavu
- Opravitelnosti
- Dostupnosti náhradních materiálů
- Atd.⁵²

⁵¹ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 322 - 324

⁵² BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 327

Porovnávání nemovitostí je složité. Nemovitosti nelze přesunout vedle sebe a dopodrobna porovnat, proto jejich cena závisí na poloze. Jejich poloha by se měla vždy zohlednit v porovnávání (blíže centra města jsou nemovitosti žádané). Dalším důležitým parametrem pro porovnávání je velikost (byty se porovnávají ve stejné bytové kategorii a velikosti), technický stav, druh použitého materiálu, atd. Při porovnávání je třeba brát ohled, na kolik jsou porovnávané nemovitosti podobné.⁵³

3.3.1 Názvosloví

- Nemovitost oceňovaná – jedná se o nemovitost, které je potřeba zjistit cenu
- Nemovitost srovnávací – nemovitost, u níž známe cenu a parametry, které chceme použít pro srovnání (velikost, poloha, technická vybavenost, atd.)
- Metoda mono kritériální – metoda, kdy posuzovaným parametrem je jen jeden druh
- Metoda multikritériální – metoda, kdy posuzujeme více parametrů
- Tržní cena nemovitostí – cena zjištěná z trhu nemovitostí (nemovitost prodaná nebo k prodeji nabízená)
- Jednotková cena – cena za jednotku výměry (např. Kč/m² podlahové plochy)
- Jednotková tržní cena – tržní cena přepočtená na jednotku
- Koeficient odlišnosti – jedná se o koeficient vyjadřující jednu vlastnost
- Index odlišnosti – index vyjadřující více vlastností (pro vytvoření se používá kombinace více koeficientů)⁵⁴

⁵³ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 327

⁵⁴ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 328 - 331

3.3.2 Podklady pro cenové porovnávání

Tržní ceny nemovitostí:

Skutečné dosahované ceny nemovitostí jsou důležitým podkladem cenového porovnání. Tyto údaje bývají těžko dostupné a ne vždy jsou přesné (může dojít ke zkreslení – prodej příbuzným...).⁵⁵

Realitní inzerce:

Zde si musíme uvědomit, že nabízené (inzerované) ceny bývají zpravidla větší, než požadované (důvodem je zisk realitních kanceláří). Z inzerátů je třeba vzít co největší počet dostupných informací o srovnávacích objektech. Výhodou dnešní doby je internet. Většina realitních kanceláří má své webové stránky, lze si v pohodlí získat velikou databázi.⁵⁶

Cenové mapy pozemků:

Měly by být zpracovány podle skutečně dosažených cen. Cenová mapa je vystavena pro obce a jejich okolí. V dnešní době ještě hodně obcí nemá cenovou mapu.⁵⁷

Vlastní databáze znalce:

Pro objektivní stanovení ceny je vhodné, aby si znalec vedl vlastní databázi cen a nájemného. Je nutno databázi neustále doplňovat.⁵⁸

3.3.3 Zpracování databáze

Databáze se sestavuje obzvláště důkladně. Jelikož je každá nemovitost jedinečná, musí se vyrobit rozsáhlá databáze, ale pokud možno s co nejpodobnějšími koeficienty odlišnosti. Nejčastěji se jedná o výběrové soubory, které jsou součástí základního souboru. Nejpravděpodobnější hodnotou zde bude aritmetický průměr

⁵⁵ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 338

⁵⁶ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 338 - 339

⁵⁷ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 339

⁵⁸ BRÁDÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 339 - 340

Aritmetický průměr:

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

Obrázek 3.2: Výpočet aritmetického průměru (BRADÁČ, 2004, s. 340)

Rozdíl mezi nejpravděpodobnější hodnotou a jednotlivou hodnotou vyjadřuje odchylka.

Odchylka:

$$v_j = \bar{x} - x_j$$

Obrázek 2.3: Výpočet odchylky (BRADÁČ, 2004, s. 340)

Směrodatná a odchylka udává charakteristiku rozptylu hodnot od průměru:

Směrodatná odchylka:

$$\sigma = \pm \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (\bar{x} - x_i)^2}{n}}$$

Obrázek 3.3: Výpočet směrodatné odchylky (BRADÁČ, 2004, s. 341)

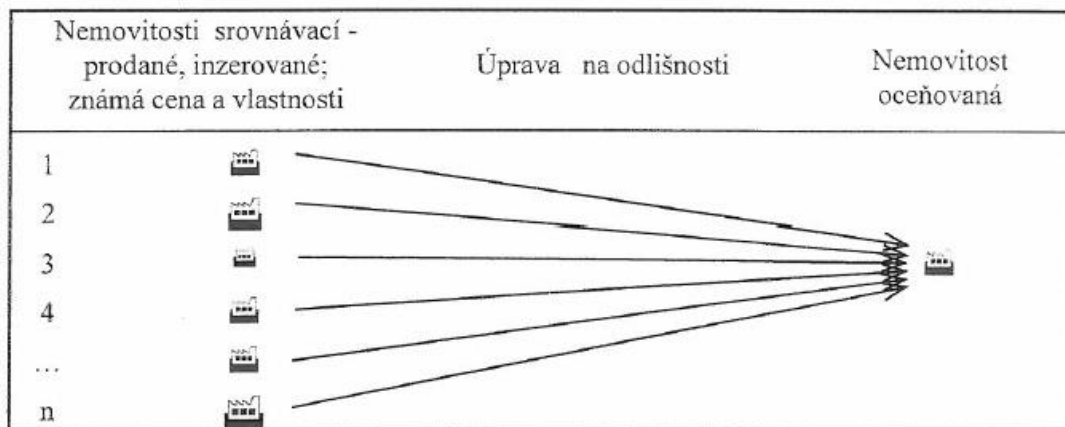
Následně se vyloučí případné extrémy (maxima a minima) z databáze. Může se stát, že některý objekt bude nevhodný, proto se to kontroluje pomocí statistických testů.⁵⁹

⁵⁹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 340 - 342

3.3.4 Metoda přímého porovnání

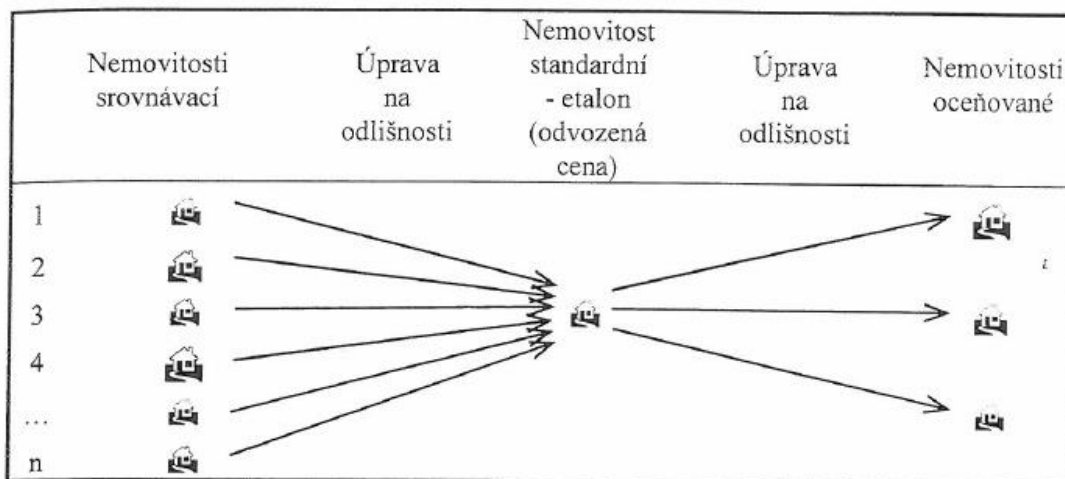
Metoda přímého porovnávání se zabývá přímého porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostí srovnávací. Používají se koeficienty odlišnosti.⁶⁰



Obrázek 3.4: Metoda přímého porovnání (BRADÁČ, 2004, s. 56)

3.3.5 Metoda nepřímého porovnávání

Metoda nepřímého porovnávání využívá vytvoření standardního objektu (etalonu), který byl vytvořen z porovnávacích nemovitostí a následně se porovná s oceňovanou nemovitostí.⁶¹



Obrázek 3.5: Metoda nepřímého porovnávání (BRADÁČ, 2004, s. 57)

⁶⁰ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 56

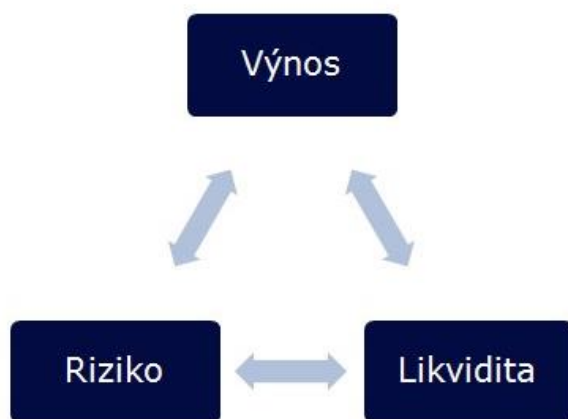
⁶¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. Strana 57

4 INVESTICE

Investice je vložení stanoveného množství peněz za účelem očekávání nejistého toku peněz v budoucnu. Peněžní příjmy z investic jsou tvořeny hlavně ziskem pro zdanění a odpisy. Investování je vždy riskantní, proto je třeba si dobře promyslet a zvážit, zda je vhodné do věci investovat. Pro pomoc při rozhodování nám slouží tři velmi důležité faktory:

- Očekávaný výnos – kolik nám investice vynese
- Riziko – jaké riziko nese investice
- Likvidita – jaký je předpokládaný dopad likvidity investice (tzn. schopnost proměnit investici v peníze).⁶²



Obrázek 4.1: Magický trojúhelník (PATRIA ONLINE, 2015, Úvod do investování)

Tyto faktory tvoří takzvaný magický trojúhelník, od kterého se odvíjí jakékoliv investiční rozhodování. Bohužel neexistuje investice, která by přinesla vysoký výnos, za minimálního rizika. Proto se každý investor snaží najít možnosti, aby se vyhovělo jeho požadavkům a investice byla, pokud možno, co nejmenší. Investoři se dělí do tří základních skupin, právě podle toho, v jaké části magického trojúhelníku se nachází:

- Konzervativní – investor se snaží najít investici s co nejmenší mírou rizika, stačí mu jen malý zisk

⁶² REZŇÁKOVÁ, M. *Finanční management.: studijní text pro kombinované studium*. 1. vyd. Brno: VUT, 2001, 183 s. ISBN 80-214-1968-7. Strana 101–103

- Progresivní – investor investuje se střední mírou rizika, vkládá majetek do střednědobého až dlouhodobého časového horizontu
- Dynamický – občas nazývaný agresivní, zde investor hodlá výrazně zvýšit hodnotu svého majetku, ale s přítomností velmi vysokého rizika, kterého si je vědom.⁶³

4.1 RIZIKO

Odhad výnosu z investice je jedním z nejnáročnějších a nejdůležitějších procesů. Ne vždy bývá odhad přesný, z praxe spíše vyplývá, že odhad je velmi nepřesný, proto existuje riziko. Riziko je nebezpečí, že dosažené výsledky budou odlišné od výsledků očekávaných. Riziko může vzniknout různými příčinami, podle kterých můžeme vytvořit různé druhy rizika:

- Riziko trhu – zahrnuje celou řadu možných událostí (přírodní katastrofy, politický převrat, atd.)
- Inflační riziko – zahrnuje vliv inflace, bere e v úvahu reálný výnos, nikoli pouze nominální výnos
- Kreditní riziko – vyjadřuje nebezpečí nesplácení nominální hodnoty dluhopisu
- Likviditní riziko – projevuje se okamžiku, kdy investor chce prodat aktiva, ale nenajde hned kupce
- Úrokové riziko – s růste úrokových sazeb poklesne tržní cena akcií (dluhopisů) a poklesne sena investice
- Měnové riziko – záleží, v jaké měně investor investoval, pokud tato měna poklesne vůči domácí měně, výnos z investice poklesne (a naopak).⁶⁴

⁶³ Patria: Akademie investování [online]. [cit. 2015-07-15]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-do-ceho-investovat.html>

⁶⁴ Patria: Akademie investování [online]. [cit. 2015-07-15]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-do-ceho-investovat.html>

Proti riziku se lze ochránit dvěma způsoby, eliminace rizika a redukce nepříznivých vlivů rizika. První způsob znamená, že se snažíme odstranit příčiny vzniku rizika, je to složitý proces a málo používaný. Druhý způsob využívá defenzivní přístup k riziku, je obvyklejší a využívá různé druhy ochrany:

- Volbu právní formy podnikání
- Stanovení rizikových mezí pro jednotlivé případy
- Diverzifikace rizika
- Flexibilitu v podnikání bez velikých nákladů
- Dělení rizika na účastníky, kteří se podílejí na projektu
- Přesunutí rizika
- Pojištění pojistitelných rizik
- Etapová a příprava a realizace projektu
- Tvorba rezerv⁶⁵

Riziko musíme posuzovat především z dopadu na výnosnost investice, tzv. riziko změny předpokládané investice. Existuje zde kompenzace rizika, kdy investor požaduje výnosnost na určité úrovni (tzv. požadovaná výnosnost), která hraje velmi důležitou roli při výběru efektivnosti investování. Investici považujeme za přijatelnou, pokud platí rovnice:

$$\text{Očekávaná výnosnost} \geq \text{požadovaná výnosnost}$$

Požadovaná výnosnost lze rozdělit na dva druhy:

- Bezriziková – zde se investuje do bezrizikových (případně mírně rizikových investic), výnos ale není nijak veliký
- Riziková – zde je riziko velmi znatelné, proto je i výnos veliký

Vztah rizika a výnosnosti je lineární přímka a dá se znázornit grafem:⁶⁶

⁶⁵ REZŇÁKOVÁ, M. *Finanční management.: studijní text pro kombinované studium*. 1. vyd. Brno: VUT, 2001, 183 s. ISBN 80-214-1968-7. Strana 103–106

⁶⁶ REZŇÁKOVÁ, M. *Finanční management.: studijní text pro kombinované studium*. 1. vyd. Brno: VUT, 2001, 183 s. ISBN 80-214-1968-7. Strana 103–106



Obrázek 4.2: Vztah výnosnosti a rizika (ŘEZŇÁKOVÁ, 2007, s. 105)

4.1.1 Riziko a efektivnost investice

Riziko se promítá do efektivnosti investic. Nejčastěji používané jsou:

- Úprava diskontní sazby – zde se upravuje výše diskontní sazby s ohledem na riziko. Čím vyšší riziko, tím vyšší diskontní sazba pro stanovení čisté současné hodnoty a naopak.
- Stanovení rizikových tříd – i zde dochází k úpravě diskontní sazby, ale podle zkušenosti investičních manažerů se stupněm rizika u různých druhů investic.
- Metoda koeficientu – dochází k úpravě čitatele v vzorci čisté současné hodnoty. Objevuje se jistotní koeficient, který udává míru jistoty, že očekávaný peněžní tok nastane. Určuje se během investování a životnosti v rozmezí 0 – 1. Čím je vyšší, tím jsou peněžní toky jistější.
- Ostatní technické postupy – promítají riziko do čisté současné hodnoty a umožní identifikovat hlavní riziko investice. Jedná se o způsoby analýza citlivosti, technika rozhodovacích stromů a simulační analýza.⁶⁷

⁶⁷ REZŇÁKOVÁ, M. *Finanční management.: studijní text pro kombinované studium*. 1. vyd. Brno: VUT, 2001, 183 s. ISBN 80-214-1968-7. Strana 106–109

4.2 METODY NÁVRATNOSTI INVESTICE

Pro posuzování investic existuje několik metod. Nejčastěji používané jsou doba návratnosti, čistá současná hodnota a vnitřní výnosové procento.

4.2.1 Doba návratnosti investičního projektu

Doba návratnosti je důležitý a v praxi často používaný ukazatel hodnocení investic. Jak z názvu vyplývá, udává nám dobu, po kterou bude ohrožený počáteční kapitál investice. Jedná se o dobu, za kterou se nám investice vrátí.

Základní vzorec pro výpočet:

$$DN = \frac{KV}{Z_r}$$

Obrázek 4.3: Výpočet doby návratnosti investice (ŘEZŇÁKOVÁ, 2001, s. 145)

Kde platí:

DN	... doba návratnosti
KV	... kapitálový výdaj
Z _r	... průměrný roční zisk z investice

Tato metoda má své nedostatky, především nebere v úvahu příjmy z investičního projektu, které vznikají po době návratnosti až do konce životnosti. Dále nebere v úvahu časovou hodnotu peněz. Používá se jako doplňkový ukazatel.⁶⁸

4.2.2 Čistá současná hodnota

Tato metoda patří mezi jednu z nejdéle používaných a jedná se o teoreticky nejpřesnější metodu, ve které je zahrnuta celá doba životnosti projektu. Čistá současná hodnota je rozdíl mezi diskontovanými peněžními příjmy z investice a kapitálovými výdaji (mohou být taky diskontované, pokud se jedná o výstavbu, která se realizuje několik let).⁶⁹

⁶⁸ REZŇÁKOVÁ, M. *Finanční management.: studijní text pro kombinované studium*. 1. vyd. Brno: VUT, 2001, 183 s. ISBN 80-214-1968-7. Strana 145

⁶⁹ REZŇÁKOVÁ, M. *Finanční management.: studijní text pro kombinované studium*. 1. vyd. Brno: VUT, 2001, 183 s. ISBN 80-214-1968-7. Strana 146 - 147

Základní vzorec pro výpočet:

$$\check{CSH} = \sum_{t=1}^N \frac{P_t}{(1+i)^t} - KV$$

Obrázek 4.4: Vzorec pro výpočet čisté současné hodnoty (ŘEZŇÁKOVÁ, 2001, s. 146)

Kde platí:

ČSH ... čistá současná hodnota

P_t ... příjem z investice (jednotlivé roky životnosti) Kč

KV ... kapitálový výdaj v Kč

N ... doba životnosti investice

t ... jednotlivé roky životnosti investice

i ... diskontní sazba investičního projektu (úrok)

Čistá současná hodnota > 0 je přijatelná pro investiční projekt, zaručuje požadovanou míru výnosnosti a zvyšuje tržní hodnotu podniku o ČSH. Naopak čistá současná hodnota < 0 není přijatelná pro investiční projekt, jelikož nezaručuje požadovanou míru výnosnosti a snižovala by tržní hodnotu podniku. Nastanou i případy, kdy je čistá současná hodnota $= 0$, pak je přijatelná pro investiční záměr (zaručuje požadovanou výnosnost), ale nezvyšuje a nezmenšuje tržní hodnotu podniku. Nejlepší je vybírat čistou současnou hodnotu s nejvyšším číslem (zaručí největší výnosy).⁷⁰

4.2.3 Vnitřní výnosové procento

Jedná se o výnosovou míru vyjádřenou v procentech. Je to míra, kdy současná hodnota očekávaných peněžních příjmů z investice se rovná současné hodnotě kapitálových výdajů na investice vynaložené. Jinými slovy jde o výnosovou míru, kdy čistá současná hodnota se rovná 0.

$$\sum_{t=1}^N \frac{P_t}{(1+i)^t} - KV = 0$$

Obrázek 8 4.5: Vzorec pro výpočet výnosové míry (ŘEZŇÁKOVÁ, 2001, s. 148)

⁷⁰ REZŇÁKOVÁ, M. *Finanční management.: studijní text pro kombinované studium*. 1. vyd. Brno: VUT, 2001, 183 s. ISBN 80-214-1968-7. Strana 146 - 147

Na základě jednoduché lineární interpolace získáme vzorec pro výpočet vnitřního výnosového procenta:

$$VVP = i_n + \frac{\check{C}SH_n}{\check{C}SH_n - \check{C}SH_v} \cdot (i_v - i_n)$$

Kde platí:

VVP	... vnitřní výnosové procento
$\check{C}SH_n$	... čistá současná hodnota při nižší diskontní míře (kladná)
$\check{C}SH_v$	... čistá současná hodnota při vyšší diskontní míře (záporná)
i_v	... vyšší hodnota diskontní míry
i_n	... nižší hodnota diskontní míry

Metoda vnitřního výnosového procenta se v praxi často používá, ve většině případů se její výsledky shodují s výsledky čisté současné hodnoty. U této metody existují rizika, pokud existují nestandartní peněžní toky investic, je potřebné se rozhodovat mezi vzájemně se vylučujícími projekty. Za vhodné investiční záměry považujeme ty, kde dosahuje vyšší výnos než je požadovaná výnosnost. Vybíráme variantu s nejvyšším výnosovým procentem.⁷¹

4.3 DRUHY INVESTIC

V dnešní době existuje veliký výběr kam investovat. Můžeme najít bezpečné varianty, ale také velmi rizikové, každá má své klady a zápory. Záleží jen na nás a naší povaze, do čeho jsme schopni vložit finanční prostředky. Nejčastější druhy investic jsou akcie, dluhopisy, podílové fondy a komoditní trhy...⁷²

⁷¹ REZŇÁKOVÁ, M. *Finanční management.: studijní text pro kombinované studium*. 1. vyd. Brno: VUT, 2001, 183 s. ISBN 80-214-1968-7. Strana 147 - 149

⁷² Patria: *Akademie investování* [online]. [cit. 2015-07-15]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-do-ceho-investovat.html>

4.3.1 Akcie

Akcie jsou základním investičním nástrojem, se kterým se můžeme setkat. Jedná se o cenný papír, jenž dává majiteli právo na část zisku společnosti, který je vyplácen formou dividendu (většinou jsou vypláceny jednou za rok). Aktuální cena akcie představuje hospodaření a vývoj firmy. Akcie existují ve dvou formách – listinná a dematerializovaná. Listinné se vyskytovali spíše v historii, dnes je najdeme jen výjimečně. Jejich velká nevýhoda byly snadná možnost padělání, ztráty či zničení. Dnešní standardní formou akcí jsou akcie dematerializované. Jedná se o záznamy v elektronické podobě, který má výhodu rychlého jednání (přepis, převod, atd.). Při obchodování s akciemi jsme samozřejmě vystaveni riziku. Vzniká zde například:

- Tržní riziko – riziko ztráty z tržní změny
- Měnové riziko – jedná se o akcie, se kterými se obchoduje v cizí měně (poklesne-li cizí měna oproti domácí, investorům se zmenší hodnota akcie)
- Inflační riziko – trvalé znehodnocení peněz
- Likvidační riziko – hrozba možnosti hned nebo v blízké době nepřevést hodnotu akce zpátky na finanční prostředky

S akciemi se obchoduje na burzách. Dříve se obchodovalo na otevřeném místě, kde se obchodníci překřičovali. Dnes se obchoduje, až a pár výjimek, elektronicky.⁷³

4.3.2 Dluhopisy

Jedná se o formu závazku, v němž dlužník slibuje splatit věřiteli částku k předem stanovenému datu společně s výnosem ve formě kuponových plateb. Dluhopisy se vydávají ve splatnosti i několik desítek let. Existuje několik druhů dluhopisů z pohledu dlužníků např. státní (stát je dlužníkem), korporátní (firma je dlužníkem), dluhopisy nadnárodních institucí... Dále dluhopisy můžeme rozdělit podle kalkulace na kuponové (zde je jasně udáno kolik a jakým způsobem bude vypláceno) a bez kuponové (tento druh dluhopisů se kupuje pod cenou a jeho výnos je sleva při jeho koupi).⁷⁴

⁷³ Patria: Akademie investování [online]. [cit. 2015-07-15]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-do-ceho-investovat>.

⁷⁴ Patria: Akademie investování [online]. [cit. 2015-07-15]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-do-ceho-investovat>.

Důležitou vlastností dluhopisů je, že mají předem stanovenou splatnost. Dělíme je podle doby splatnosti na krátkodobé (splatnost do 1 roku), střednědobé (splatnost 1 až 3 – 5 let) a dlouhodobé (splatnost nad 5 let).⁷⁵

Eminentem se může stát kdokoliv, ale z veliké části se dělí na dvě hlavní skupiny – stát a firmy. Státní dluhopisy přinášejí nižší výnos, protože se považují za bezpečné. Naopak korporátní jsou rizikovější, proto výnos je větší.⁷⁶

4.3.3 Podílové fondy

Podílové fondy se zabývají kolektivním investováním. Jedná se o cenný papír, který určuje investorovi výši jeho investice (podíl) oproti ostatním investorům. Existují fondy akciové, dluhopisové, peněžního trhu atd.⁷⁷

Každý fond má svého manažera, který dohlíží na fond a vede jednotlivé investice. Podílové listy nejsou nabízeny na burzách a jejich nákup a odkup probíhá přes fondem stanovené distribuční partnery (banky, finanční poradci).⁷⁸

4.3.4 Komoditní trhy a trhy drahých kovů

Tento druh investic býval dříve v pozadí, ale v dnešní době se o něj projevuje větší a větší zájem. Rozlišujeme čtyři hlavní skupiny – energetické (zde se nachází ropa, zemní plyn, topný olej a elektrická energie), průmyslové (hliník, měď, olovo, cín a zinek), zemědělské (pšenice, kukuřice, káva, kakao, bavlna a cukr) a drahé kovy (zlato, stříbro a platina).⁷⁹

⁷⁵ Patria: *Akademie investování* [online]. [cit. 2015-07-15]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-do-ceho-investovat>

⁷⁶ Patria: *Akademie investování* [online]. [cit. 2015-07-15]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-do-ceho-investovat>

⁷⁷ Patria: *Akademie investování* [online]. [cit. 2015-07-15]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-do-ceho-investovat>

⁷⁸ Patria: *Akademie investování* [online]. [cit. 2015-07-15]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-do-ceho-investovat>

⁷⁹ Patria: *Akademie investování* [online]. [cit. 2015-07-15]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-do-ceho-investovat>

4.4 INVESTICE A NEMOVITOSTI

Investice do nemovitostí je považována za dlouhodobou investici. Ale bohužel je ovlivněna velikou řadou kritérií (inflace, lokalita, informovanost trhu, nabídka, poptávka...).

4.4.1 Poptávka

Poptávka nám ukazuje závislost poptávaného zboží na ceně. Rozlišujeme ji na celkovou (zahrnuje všechno na kupním trhu), individuální (vyjadřuje poptávku po jednom druhu) a tržní (souhrn poptávek na jednom individuálním trhu – např. trh s nemovitostmi).

Poptávka je křivka klesající zleva doprava. Klesá-li cena, roste poptávka po zboží a naopak (nastává pak děj klesající poptávky). Díky zákonu klesající poptávky můžou nastat i další jevy – důchodový efekt (kupující nemá dostatek finančních prostředků pro nákup dražšího zboží, proto kupuje menší množství) a substituční efekt (kupující při zvýšené ceně hledá levnější náhražky).

Růst poptávky na trhu s nemovitostmi:

- Růst počtu obyvatel
- Snížení úrokových sazeb
- Očekávané zdražení realit
- Snížení daní
- Zvýšení disponibilního příjmu

Pokles poptávky na trhu s nemovitostmi:

- Zvýšení úrokových sazeb
- Zvýšení nezaměstnanosti
- Hospodářská recese
- Zvýšení daní z pozemku a budov ⁸⁰

⁸⁰ ŠKAPA, S. 1RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2013/2014.

4.4.2 Nabídka

Nabídka je nabízené množství statků (zboží a služeb), které výrobci dobrovolně dodávají na trh za určitou cenu. Existují dva druhy nabídky individuální (nabídka jednoho výrobce) a tržní (nabídka zaměřující se na určitý trh neboli součet jednotlivých individuálních nabídek). Nabídku vyjadřuje křivka, která roste (stoupá) zleva doprava.⁸¹

Pro realitní trhy se nabídka liší v krátkodobém, střednědobém a dlouhodobém období.

- Krátkodobé období – křivka nabídky je svislá a cenově neelastická. Počet nabízených realit je konstantní a nelze okamžitě nabídnout větší objem (výstavba trvá dlouho). Díky poptávce po realitách dojde ke zvýšení ceny.
- Střednědobé období – křivka je velmi strmě stoupající, zde můžeme omezeně reagovat na zvýšenou poptávku (rozšíření o přístavby, nástavby, rekonstrukce...)
- Dlouhodobé období – křivka má pozvolně rostoucí tvar. Bereme v ohled už všechny možnosti od koupě pozemku, změn v územním plánu, výstavbu a koupi bytů.

Růst nabídky na realitním trhu:

- Snížení úrokových sazeb
- Ekonomický boom
- Příchod nových firem
- Zlevnění stavebních technologií
- Snížení daní

⁸¹ ŠKAPA, S. 1RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2013/2014.

Pokles nabídky na realitním trhu:

- Zvýšení nákladů na investice
- Špatné počasí (např. dlouhá a tuhá zima, dlouhé deštivé počasí...)
- Zvýšení úrokových sazeb
- Zvýšení daní
- Odchod firem z trhu
- Snižování mezd⁸²

4.4.3 Tržní rovnováha

Tržní rovnováha nastává v místě průsečíku křivek nabídky a poptávky. Nastává jev, kdy na trhu není přebytek a ani nedostatek zboží. Existuje jedna cena, při které se poptávané množství rovná nabízenému množství. Tato cena se nazývá rovnovážná cena. Rovnováha není trvalá, jelikož neustále dochází k interakci mezi nakupujícím a prodávajícím, dochází ke vzniku nedostatku či přebytku.

- Nedostatek – poptávané zboží převyšuje nabízené (cena je nižší než rovnovážná cena).
- Přebytek – nabízené zboží převyšuje poptávané (cena je vyšší než rovnovážná cena).⁸³

⁸² ŠKAPA, S. 1RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2013/2014.

⁸³ ŠKAPA, S. 1RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2013/2014.

4.4.4 Segmenty trhu nemovitostí

Trh s nemovitostmi lze rozčlenit na tři základní části: pozemky, rezidenční a komerční segmenty.

Pozemky:

Pozemky jsou relativně stabilní komoditou trhu, nepodléhají významným výkyvům poptávky a nabídky. Tato komodita je omezená. Velikost půdy je konečná (je dána velikostí kontinentů na Zemi) a nelze ji zvětšovat. Cenu pozemků určuje jednak nabídka a poptávka, tak spousta dalších činitelů:

- Lokalita
- Inženýrské sítě a technická infrastruktura – dostupnost sítí ovlivňuje cenu pozemku
- Územně plánovací dokumentace – určuje druh a možnosti výstavby na pozemku
- Velikost pozemku
- Dopravní napojení – čím lepší napojení tím vyšší cena ⁸⁴

Rezidenční nemovitosti

Zde se nachází nejširší spektrum nemovitostí, patří sem rodinné domy, bytové domy, nájemní domy, chaty, chalupy a rekreační střediska. Základní determinanty ovlivňující ceny nemovitostí:

- Lokalita
- Územně plánovací dokumentace
- Inženýrské sítě a technická infrastruktura
- Velikost bytu či rodinného domu

⁸⁴ ŠKAPA, S. 1RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2013/2014.

Existuje velké množství faktorů, které ovlivňují poptávku po rezidenčních nemovitostech. Mezi základní a hlavní faktory patří příjmy domácností, nezaměstnanost, úroková míra u hypoték, demografické faktory, životní styl (zda bude domácnost financovaná jedním, či více členy), daně, příspěvky na bydlení a mnoho dalšího. Na druhé straně existuje mnoho faktorů ovlivňující nabídku po rezidenčních nemovitostech. Patří sem nabídka financování bydlení, ceny práce, ceny stavebních materiálů, ceny komit, daně, ceny pozemků, bytová politika atd.⁸⁵

Komerční nemovitosti

Ceny komerčních nemovitostí jsou závislé na konkrétních nemovitostech. Rozhodujeme se podle podnikatelského záměru, aby nemovitost stačila na daný záměr, a zajistí rozvoj při podnikání. Náklady nesmí být příliš velké a nesmíme se zatížit vysokým financováním z cizích zdrojů. To vše by znamenalo dlouhodobý malý zisk. Obecně se akceptuje cena, která poskytuje investorovi 8 až 10 letý výnos z nájmu, který by zaplatil v případě pronajímání nemovitosti.⁸⁶

⁸⁵ ŠKAPA, S. 1RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2013/2014.

⁸⁶ ŠKAPA, S. 1RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2013/2014.

5 HISTORICKÝ VÝVOJ A PROSTOROVÉ ROZLOŽENÍ BYTOVÉHO FONDU MĚSTA OLOMOUCE

Podklad pro diplomovou práci byl použit projekt bytového domu v Olomouci. Lokalitu města Olomouce jsem si zvolila záměrně, jelikož se jedná jedno ze studentských měst v České republice a je blízko mého domova.

Město Olomouc je šesté největší město v České republice (podle počtu obyvatel). Po Praze je město Olomouc druhá největší památková rezervace v republice. Najdeme zde sídlo starobylé univerzity, arcibiskupství, Moravské filharmonie, mnoho muzeí a divadel. K relaxaci najdeme rozlehlé parky, zoologickou zahradu, aquapark, plavecký stadion a desítky kilometrů cyklostezek.⁸⁷

5.1 HISTORICKÝ VÝVOJ BYTOVÉHO FONDU

Město Olomouc bylo v historii významnou vojenskou pevností, kde se veškerý život odehrával uvnitř hradeb.

5.1.1 Vývoj bytového fondu do první světové války

Město bylo obestavěno hradbami, což nedovolovalo realizaci moderních ideových, politických a urbanizačních trendů druhé poloviny 19. století. Vše se začalo zlepšovat koncem 70. let 19. století, kdy došlo k procesu trvajícího několik desítek let, a to bourání hradeb, které působily jako bariéra jakéhokoli průmyslového či stavebního rozvoje.⁸⁸

Stavební boom byl brzděn spory o směr výstavby. Němci chtěli stavět na západ a propojit město s německými obcemi. Naopak Češi chtěli stavět na východ. Dalším nemalým problémem bylo vlastnictví pozemků. Ty nakonec muselo město odkoupit od armády.⁸⁹

⁸⁷ *OLOMOUC: O městě* [online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z <https://www.olomouc.eu/o-meste>

⁸⁸ *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce* [online]. Olomouc, 2012 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: [http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_\(2011\)_UUR.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_(2011)_UUR.pdf). Seminární práce. Univerzita Palackého v Olomouci.

⁸⁹ *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce* [online]. Olomouc, 2012 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: [http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_\(2011\)_UUR.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_(2011)_UUR.pdf). Seminární práce. Univerzita Palackého v Olomouci.

Poprvé se v tomto období setkáváme s plánováním urbanistických koncepcí. Důležitý byl zastavovací plán z roku 1894, zde se řešily změny historického jádra a zástavba koupených pozemků. V předměstských obcích se stavělo zejména podél cest směřujících k centru Olomouce. Vznikaly veřejné budovy, budovy pro vojenské účely (jízďárna, kasárna, vojenská nemocnice). Bydlení v této době bylo situováno v části města západ – východ. Postupem času se město více rozrůstalo a přestávalo kapacitně stačit, proto se rozrůstalo do dalších přilehlých obcí. Jako řešení byla integrace těchto obcí s Olomoucí.⁹⁰

Bytová výstavba v tomto období byla situována v centru města a jeho těsném okolí. Po následné integraci blízkých obcí i v těchto městských částech. Jedná se zejména o městské části Olomouc, Pavlovičky, Řepčín, Bělidla a Topolany. Naopak u novodobých městských částí se bytová výstavba z této doby vyskytuje ojediněle.⁹¹

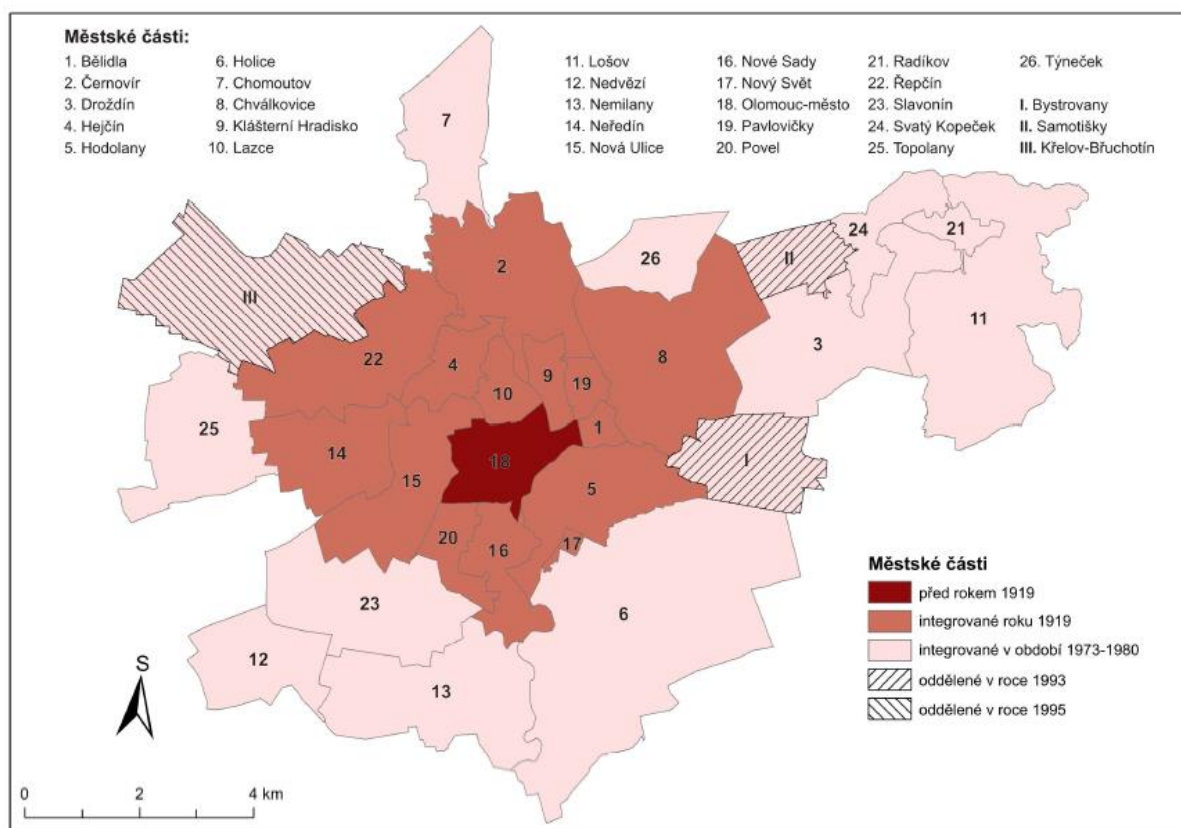
5.1.2 Vývoj bytového fondu v meziválečném období

Velikým mezníkem bylo jaro roku 1919. Oficiálně byl vydán zákon o připojení 13 blízkých obcí (Hodolany, Nová Ulice, Bělidla, Černovír, Hejčín, Chválkovice, Lazce, Neředín, Nové Sady, Nový Svět, Pavlovičky, Povel a Řepčín). Díky tomuto spojení došlo k zjednodušení administrativy a zvětšení města, což vedlo k dalšímu rozvoji průmyslu (nejednou byl dostatek místa). Dalším velkým ovlivněním byla výstavba železniční dopravy, která spojovala města Přerov a Moravskou Třebou. Pozitivní průmyslový vývoj měl za důsledek více obyvatel a docházelo k výstavbě bytových domů. Tak vyrostlo v Olomouci mezi lety 1920 – 1933 více než 1700 domů s bytovou funkcí. Budovaly se především v oblastech, kde byl dostatek stavebních pozemků a finančních prostředků (hodně částí byla finančně vyčerpaná, díky rozvoji průmyslu).⁹²

⁹⁰ *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce* [online]. Olomouc, 2012 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: [http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_\(2011\)_UUR.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_(2011)_UUR.pdf). Seminární práce. Univerzita Palackého v Olomouci.

⁹¹ *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce* [online]. Olomouc, 2012 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: [http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_\(2011\)_UUR.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_(2011)_UUR.pdf). Seminární práce. Univerzita Palackého v Olomouci.

⁹² *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce* [online]. Olomouc, 2012 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: [http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_\(2011\)_UUR.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_(2011)_UUR.pdf). Seminární práce. Univerzita Palackého v Olomouci.



Obrázek 5.1: Prostorový růst Olomouce v průběhu 20. století (Bartoš, 2002; Kuča, 2000)

5.1.3 Vývoj bytového fondu po druhé světové válce

OBDOBÍ 19445 - 1970

Po druhé světové válce nastala snaha o posílení průmyslové základny. V souvislosti s tím je zvýšená poptávka po bydlení. Důsledkem toho byla výstavba sídliště pro 700 lidí v Hejčíně. Následně se stavěla sídliště v Řepčíně. Do stejného období spadají činžovní domy na Ladově ulici. Díky většímu rozvoji města musela být rozšířena i dopravní infrastruktura. Vznikaly velké ulice, které propojovaly hlavní nádraží, průmyslové zóny a obytné části města.⁹³

Mezi další důležité akty této doby patří zahájení výstavby sídliště v Neředíně a Nové Ulici. Jedná se o rozsáhlý komplex panelových domů s kapacitou téměř 2000 bytů. Následně se začala stavět další sídliště v Hodolanech a Hejčíně.⁹⁴

⁹³ Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce [online]. Olomouc, 2012 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: [http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_\(2011\)_UUR.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_(2011)_UUR.pdf). Seminární práce. Univerzita Palackého v Olomouci.

⁹⁴ Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce [online]. Olomouc, 2012 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: [http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_\(2011\)_UUR.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_(2011)_UUR.pdf). Seminární práce. Univerzita Palackého v Olomouci.

OBDOBÍ 1971 – 1989

Období 70. let je spojeno s další integrací příměstských obcí. Je ale odlišná od roku 1919. Nyní se jedná o přibližně 8 letý proces. Dotkl se obcí Bystrovany, Droždín, Holice, Chomoutov, Křelov – Břuchotín, Lošov, Nedvězí, Nemilany, Radíkov, Samotišky, Slavonín, Svatý Kopeček, Topolany a Týneček. Olomouc se díky tomu zvětšila o cca 10 000 obyvatel. Došlo k dokončení výstavby sídliště v Neředíně, dále vznikaly komplexy rodinné domů. Léta 70. a 80. měla zásadní podíl na současné podobě Olomouckých předměstí díky výstavbě panelových sídlišť. Podoba venkovských obcí zemědělského charakteru definitivně vymizela. Dále se objevovala zástavba tzv. panelové „výplně“. Jednalo se o výstavbu jednotlivých panelových domů v místech, kde na ně byl ještě volný prostor. Neřešilo se, že výstavba těchto domů zohyzdí celkový vzhled čtvrti. Byla nutnost nových bytů, a proto se hledalo místo, kde e dalo. Výstavba se dotkla i menších částí města (např. Nemilany a Radíkov), zde se nejednalo o výstavbu panelových domů, ale o cihlové bytové domy a rodinné domy. Na území města Olomouce má třetina bytů původ právě v této době.⁹⁵

5.1.4 Vývoj bytového fondu v transformačním období

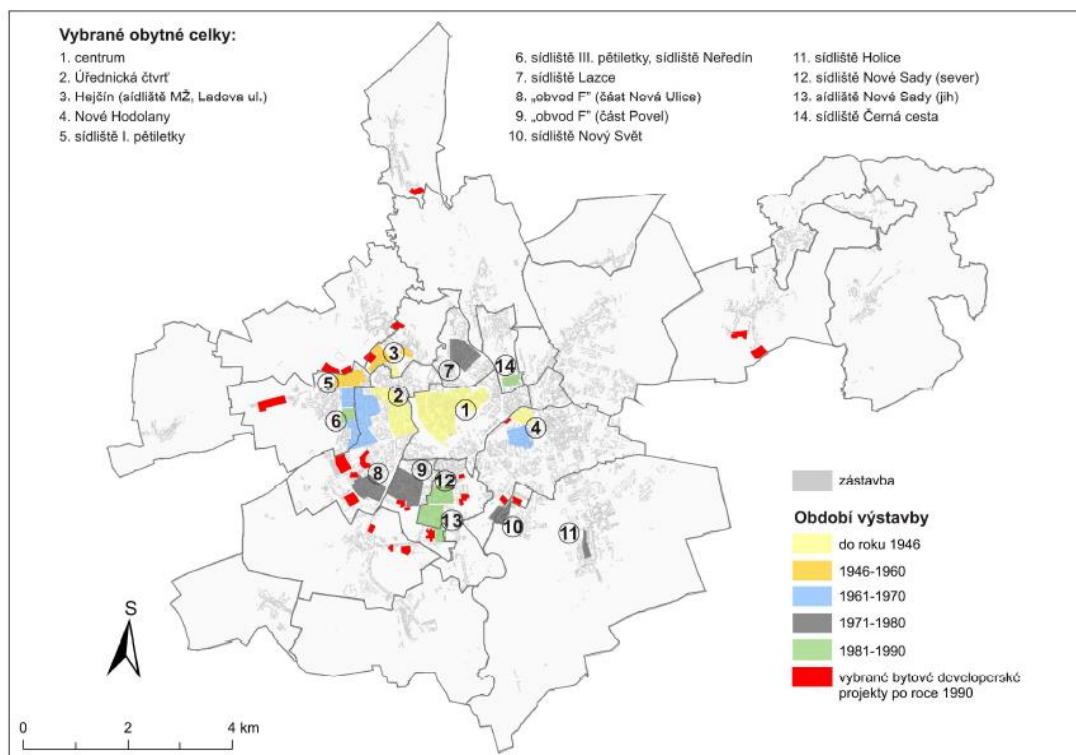
Stavební vývoj v porevolučních letech se nesl v duchu dokončování rozestavěných staveb (dokončovala se sídliště). Dalším významným znakem je situování novostaveb mezi starší zástavbu. Často se jedná o problém, protože ne vždy je vzhled novostaveb přizpůsobován okolí. Dochází proto k zohyzďování historických částí. V okrajových částech Olomouce dochází k neřízené výstavbě (vznik tzv. satelitních městeček). Jedná se o velkou zástavbu, ale ne příliš dobře řešenou. Zapomnělo se na veřejnou zeleň, veřejné prostory a místy dokonce chodníky (jedná se o městskou část Neředín).⁹⁶

Od druh poloviny 90. let byl trend developerských projektů s bytovými domy. Na území města jich probíhalo a probíhá poměrně veliké množství.⁹⁷

⁹⁵ *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce* [online]. Olomouc, 2012 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: [http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_\(2011\)_UUR.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_(2011)_UUR.pdf). Seminární práce. Univerzita Palackého v Olomouci.

⁹⁶ *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce* [online]. Olomouc, 2012 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: [http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_\(2011\)_UUR.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_(2011)_UUR.pdf). Seminární práce. Univerzita Palackého v Olomouci.

⁹⁷ *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce* [online]. Olomouc, 2012 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: [http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_\(2011\)_UUR.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_(2011)_UUR.pdf). Seminární práce. Univerzita Palackého v Olomouci.



Obrázek 5.2: Vývoj bytové výstavby v Olomouci (ČSÚ, 2004; Kuča, 2000; Schulz, 2009)

5.2 ROZLOŽENÍ BYTOVÉHO FONDU

Rozložení bytového fondu, kvalitu a jeho formu ovlivňuje celá řada faktorů. Tyto faktory lze klasifikovat do třech základních skupin (přírodní podmínky, společensko-politické a hospodářské)

5.2.1 Přírodní podmínky

Město Olomouc leží v Hornomoravském úvalu a Vně karpatských sníženin. Historické centrum a nejbližší okolí leží v nížině o nadmořské výšce v rozmezí 212 – 220 m. n. m. Vzdálenější části města mají nadmořskou výšku 280m. n. m. Jedinou výjimku tvoří severovýchodní část města Olomouce, kterou od zbytku města oddělují zlomový svah s převýšením téměř 200m. Městem Olomouc protéká řeka Morava, do které se v centru vlévá řeka Bystřice.⁹⁸

⁹⁸ *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce* [online]. Olomouc, 2012 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: [http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_\(2011\)_UUR.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_(2011)_UUR.pdf). Seminární práce. Univerzita Palackého v Olomouci.

5.2.2 Společensko-politické podmínky

Velmi důležitým faktorem, který značně ovlivnil podobu města, byla existence vojenské pevnosti. Veškerý život se odehrával za hradbami. Ke zrušení části hradeb a statutu státní pevnosti došlo roku 1886. To mělo za důsledek okamžitou expanzi v rozvoji města do okolí. Dalším faktorem byla změna administrativních hranic města v 1919. Bylo k městu přičleněno mnoho okolních obcí, další rozšíření nastalo v 70. letech. Oproti tomu v 90. letech došlo k odpojení 3 částí, ze kterých se staly samostatné obce.⁹⁹

Podoba a struktura města byla značně ovlivněna v komunistické éře. Z pohledu bydlení se jednalo např. o zrušení trhu s pozemky a zavedení regulovaných nebo pevně stanovených cen půdy, znárodnění většiny nájemních domů, velké obytné jednotky se rozdělovaly na menší (většinou dva až tři byty). Rozmístění bytového fondu bylo ovlivněno legislativou týkající se ochrany zemědělských a půdních fondů.¹⁰⁰

5.2.3 Hospodářské faktory

Do těchto faktorů patří zejména zakládání a vývoj průmyslových podniků, spojených na požadavky prostoru potřebných pro vznik průmyslových areálů, později se jednalo o průmyslové zóny (na území města Olomouce se jednalo o rozvoj průmyslových oblastí ve východní části města). S touto problematikou souvisí i budování dopravní infrastruktury a v pozdějších letech i budování obchodních center.¹⁰¹

⁹⁹ *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce* [online]. Olomouc, 2012 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: [http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_\(2011\)_UUR.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_(2011)_UUR.pdf). Seminární práce. Univerzita Palackého v Olomouci.

¹⁰⁰ *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce* [online]. Olomouc, 2012 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: [http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_\(2011\)_UUR.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_(2011)_UUR.pdf). Seminární práce. Univerzita Palackého v Olomouci.

¹⁰¹ *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce* [online]. Olomouc, 2012 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: [http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_\(2011\)_UUR.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_(2011)_UUR.pdf). Seminární práce. Univerzita Palackého v Olomouci.

6 SEZNÁMENÍ S POSTUPEM A PROJEKTEM

6.1 STRUČNÝ POSTUP

V této části se stručně seznámíme s postupem ocenění. Jako první provedeme ocenění bytového domu jako celku podle vyhlášky č. 3/2008Sb. Druhým krokem bude ocenění jednotlivých bytových jednotek a garáží podle stejné vyhlášky.

Abychom mohli postavit stavbu, musíme nejprve koupit pozemek. Proto provedeme odhad ceny pozemku podle cenové mapy města Olomouce. Následně se provede výstavba bytového domu.

Developerská firma poskytla půdorysy jednotlivých podlaží a sdělila celou cenu stavby, podrobný položkový rozpočet bohužel nebyl dodán. Nyní jsme schopni určit veškeré náklady na výstavbu, které se provedou součtem ceny pozemku a ceny výstavby (od developerské firmy). Následně pomocí porovnávací metody zjistíme ceny nájmů jednotlivých bytových jednotek, poté provedeme výpočet čistého nájemného a příjmů z investice. Naši druhou úvahou je možnost rozprodat byty po bytových jednotkách. Použijeme zase porovnávací metodu, abychom zjistili jednotlivé ceny bytových jednotek. Nakonec stanovíme rozdíl mezi celkovou hodnotou pro výstavbu a součtem všech příjmů z prodeje bytů.

Na závěr vyhodnotíme, zda je výhodnější bytový dům pronajímat nebo jej rozprodat po bytových jednotkách.

Předpokládáme, že výhodnější návratnost investice bude při rozprodání jednotlivých jednotek.

6.2 BYTOVÝ DŮM

Bytový dům se nachází v městské části Nové Sady ve městě Olomouc, přístup k němu je z ulice Jeronýmova. Jedná se o komplex bytových domů Novosadský Dvůr, pro naši práci máme dům „C“.



Obrázek 6.1: Ilustrace bytového komplexu Novosadský Dvůr (NOVOSADSKY-DVUR ONLINE, 2015, Popis a lokalita)

Stavba je založena na železobetonových pilotách a monolitické základové desce. Jedná se o zděnou stavbu s kombinací železobetonových stěn. V celém domě převažují keramické tvárnice „Citherm“. Střecha je valbová s keramickou krytinou.

Bytový dům je postaven s 20 bytovými jednotkami, ke kterým náleží v 1NP komory. V domě se nachází bytové jednotky s dispozicemi 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk. V prvním nadzemním podlaží se nachází komory pro jednotlivé byty a 6 garážových stání. V druhém nadzemním podlaží se nachází tři bytové jednotky. První je o dispozici 2+kk s podlahovou plochou 51,35 m² a lodžii 9,13 m². Druhý byt je 3+kk o výměře 75,49 m² s terasou 15,95 m² a poslední je 4+kk o výměře 89,36 m² s terasou 13,10 m². Třetí až páté nadzemní podlaží je totožné. Na každém jsou tři bytové jednotky 2+kk s výměrou 51,42 m² s lodžii 8,72 m², 3+kk o výměře 75,49 m² s terasou 15,95 m² a 4+kk o výměře 89,36 m² s terasou 10,08 m². Šesté nadzemní podlaží obsahuje také tři bytové jednotky 2+kk o rozloze 51,34 m² s balkonem 8,91 m², 3+kk o výměře 75,41 m² s terasou 15,95 m² a 4+kk o výměře 89,36 m² s lodžii 18,698 m². Sedmé patro má také tři bytové jednotky 1+kk o výměře 30,57 m² s balkonem 7,40 m², 4+kk 84,54 m² s terasou 24,12 m² a 4+kk o výměře 85,66 m² s lodžii 18,28 m². Na posledním osmém patře jsou už jen dvě bytové jednotky 2+kk o výměře 51,72 m² s balkonem a terasou 7,44 a 16,83 m² a 2+kk 67,43 m² s terasou 14,16 m². Pro lepší orientaci jsem vytvořila tabulku bytových jednotek a garáží:

Tabulka 1: Seznam jednotek bytového domu

Označení	Dispozice	Podlahová plocha [m²]	podlaží	Příslušenství terasa/lodžie/balkon	Plocha příslušenství [m²]
G1	-	18,12	1NP	-	-
G2	-	17,70	1NP	-	-
G3	-	22,25	1NP	-	-
G4	-	22,42	1NP	-	-
G5	-	19,33	1NP	-	-
G6	-	19,20	1NP	-	-
I	2+kk	51,35	2NP	lodžie	9,13
II	3+kk	75,49	2NP	terasa	15,95
III	4+kk	89,36	2NP	terasa	13,10
+IV	2+kk	51,42	3NP	lodžie	8,73
V	3+kk	75,49	3NP	terasa	15,95
VI	4+kk	89,36	3NP	terasa	10,08
VII	2+kk	51,42	4NP	lodžie	8,73
VIII	3+kk	75,49	4NP	terasa	15,95
IX	4+kk	89,36	4NP	terasa	10,08
X	2+kk	51,42	5NP	lodžie	8,73
XI	3+kk	75,49	5NP	terasa	15,95
XII	4+kk	89,36	5NP	terasa	10,08
XIII	2+kk	51,34	6NP	balkon	8,91
XIV	3+kk	75,41	6NP	terasa	15,95
XV	4+kk	89,36	6NP	lodžie	18,98
XVI	1+kk	30,57	7NP	balkon	7,40

XVII	4+kk	84,54	7NP	terasa	24,12
XVIII	4+kk	85,66	7NP	lodžie	18,82
XIX	2+kk	51,72	8NP	balkon + terasa	7,44 + 16,83
XX	2+kk	67,43	8NP	terasa	14,16

7 OCENĚNÍ PODLE VYHLÁŠKY Č. 441/2013 SB.

7.1 BYTOVÝ DŮM

Nejprve provedeme ocenění bytového domu podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 12. Cena budovy se zjistí vynásobením základní ceny a obestavěného prostoru v m³. Základní cenu vynásobíme koeficienty K₁ až K₅ a K_i a K_p.

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

ZC – základní cena zjištěná (přílohy č. 8) vyhlášky, pro náš případ 2 150 Kč

K₁ – koeficient podle druhu konstrukce (přílohy č. 10 vyhlášky), pro náš případ 0,939

K₂ – koeficient podle velikosti průměrné zastavěné plochy, pro náš 1,01

K₃ – koeficient podle průměrné výšky v podlaží, pro náš případ 1,14

K₄ – koeficient vybavení stavby (přílohy č. 21 vyhlášky avšak v rozmezí 0,8 – 1,20), pro náš případ 0,93

K₅ – koeficient polohový (přílohy č. 20 vyhlášky), pro náš případ 1,1

K_i – koeficient změny ceny staveb (přílohy č. 41 vyhlášky), pro náš případ 2,112

$$ZCU = 2\,150 \times 0,939 \times 1,01 \times 1,14 \times 0,93 \times 1,1 \times 2,112 = 5\,022 \text{ Kč}$$

Nyní základní cenou vynásobíme obestavěný prostor:

$$7573 \text{ m}^3 \times 5\,022 \text{ Kč} = \mathbf{38\,031\,606 \text{ Kč}}$$

Cena bytového domu dle oceňovací vyhlášky je 38 031 606 Kč.

7.2 BYTOVÉ JEDNOTKY A GARÁŽE

Pro ocenění bytových jednotek a garáží použijeme vyhlášku č. 441/2013 Sb. § 21:

Cena se stanoví vynásobením základní ceny koeficienty K₁, K₄, K₅, K_i a m² podlahové plochy.

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

ZC – základní cena zjištěná (přílohy č. 8) vyhlášky, pro náš případ 9 630 Kč/m² (pro garáže 4 210 Kč/m²)

K_1 – koeficient podle druhu konstrukce (přílohy č. 10 vyhlášky), pro náš případ 0,939

K_4 – koeficient vybavení stavby (přílohy č. 21 vyhlášky avšak v rozmezí 0,8 – 1,20),
pro náš případ 1,1 (pro garáže 0,8)

K_5 – koeficient polohový (přílohy č. 20 vyhlášky), pro náš případ 1,1

K_i – koeficient změny ceny staveb (přílohy č. 38 vyhlášky), pro náš případ 2,131

Pro byty:

$$ZCU = 9\,630 \times 0,939 \times 1,1 \times 1,1 \times 2,131 = 23\,316 \text{ Kč}$$

Pro garáže:

$$ZCU = 4\,210 \times 0,939 \times 0,80 \times 1,1 \times 2,131 = 7\,413 \text{ Kč}$$

Pro přehlednost jsem vytvořila tabulku:

Tabulka 2: Ocenění bytů a garáží

Byt	Podlahová plocha [m²]	Cena jednotky [Kč]	Komora	Podlahová plocha [m²]	Cena jednotky [Kč]
I	51,35	1 620 136	K1	2,11	15 401
II	75,49	2 381 774	K2	2,27	16 569
III	89,36	2 819 384	K3	2,44	17 810
IV	51,42	1 622 345	K4	2,12	15 474
V	75,49	2 381 774	K5	2,27	16 569
VI	89,36	2 819 384	K6	2,48	18 102
VII	51,42	1 622 345	K7	2,23	16 277
VIII	75,49	2 381 774	K8	2,37	17 299
IX	89,36	2 819 384	K9	2,48	18 102
X	51,42	1 622 345	K10	2,27	16 569
XI	75,49	2 381 774	K11	2,37	17 299

XII	89,36	2 819 384	K12	2,91	21 240
XIII	51,34	1 619 821	K13	2,27	16 569
XIV	75,41	2 379 250	K14	2,38	17 372
XV	89,36	2 819 384	K15	3,17	23 138
XVI	30,57	964 509	K16	2,05	14 963
XVII	84,54	2 667 309	K17	3,92	28 612
XVIII	85,66	2 702 646	K18	4,43	32 335
XIX	51,72	1 631 810	K19	5,20	37 955
XX	67,43	2 127 474	K20	7,08	51 677
G1	18,12	544 807			
G2	17,70	531 885			
G3	22,25	668 613			
G4	22,42	673 721			
G5	19,33	580 867			
G6	19,20	576 960			
Celkem		33 549 018 Kč			429 327 Kč

Celková cena bytového domu dle jednotlivých ocenění jednotek je 33 978 345Kč.

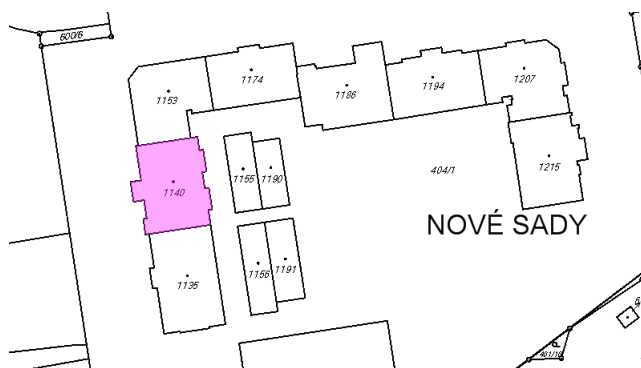
8 ZJIŠTĚNÍ VÝNOSNOSTI INVESTICE

8.1 NÁKLADOÁ HODNOTA

Bytový dům se nachází v katastrálním Nové Sady u Olomouce na parcelním čísle 404/1 a st. 1140.

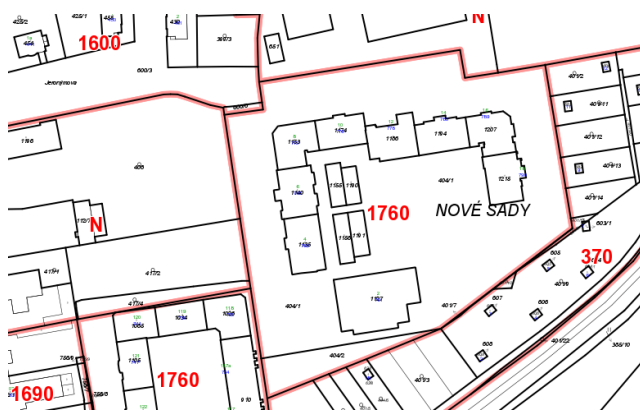


Obrázek 8.1: Výřez z katastrální mapy (cuzk.cz, 2015)



Obrázek 8.2: Výřez z katastrální mapy (cuzk.cz, 2015)

Pozemková parcela 404/1 má výměr 10 897 m². Z cenové mapy města Olomouce zjistíme cenu za 1 m² daného pozemku.



Obrázek 8.3: Výřez z cenové mapy města Olomouce (Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce, olomouc.eu/podnikatel/profil-mesta-a-informace-pro-investory/cenova-mapa, 28.7.2015)

Z mapy vyčteme, že cena 1 m^2 pro daný pozemek je 1 760 Kč. Jednoduchým výpočtem zjistíme cenu celého pozemku (vynásobením výměry a jednotkové ceny). Pozemek má tedy hodnotu 19 178 720 Kč. Jelikož se na pozemku nachází 13 staveb, vypočítáme cenu pozemku v poměrové části zastavění jednotlivými stavbami (jednotlivé plochy zastavění jsme získali z katastru nemovitostí). Celková hodnota poměrové části pozemku pro náš dům bude 1 612 140 Kč. Od společnosti Stavoprojekt Olomouc jsme dostali finální částku na výstavbu bytového domu, ta činí 26 500 000 Kč bez DPH. Jelikož byla stavba realizována v roce 2007, dohledali jsme výši DPH pro rok 2007, které činilo 5%. Po přepočtu ceny jsme se dostali k výsledné ceně 27 825 000 Kč.

Nákladovou hodnotu zjistíme přerozdělením investice mezi jednotlivé bytové jednotky podle jejich podlahových ploch. Vše jsem zaznamenala do tabulky pro lepší orientaci.

Tabulka 3: Nákladové hodnoty

Byt	Podlahová plocha [m^2]	Cena bez pozemku [Kč]	Cena pozemku v poměru k ploše	Cena s pozemkem [Kč]
I	51,35	939 970,00	54 460,00	994 430,00
II	75,49	1 381 850	80 060,00	1 461 910,00

III	89,36	1 635 740	94 770,00	1 730 510,00
IV	51,42	941 250	54 530,00	995 780,00
V	75,49	1 381 850	80 060,00	1 461 910,00
VI	89,36	1 635 740	94 770,00	1 730 510,00
VII	51,42	941 250	54 530,00	995 780,00
VIII	75,49	1 381 850	80 060,00	1 461 910,00
IX	89,36	1 635 740	94 770,00	1 730 510,00
X	51,42	941 250	54 530,00	995 780,00
XI	75,49	1 381 850	80 060,00	1 461 910,00
XII	89,36	1 635 740	94 770,00	1 730 510,00
XIII	51,34	939 780	54 450,00	994 230,00
XIV	75,41	1 380 390	79 980,00	1 460 370,00
XV	89,36	1 635 740	94 770,00	1 730 510,00
XVI	30,57	559 590	32 420,00	592 010,00
XVII	84,54	1 547 510	89 660,00	1 637 170,00
XVIII	85,66	1 568 010	90 850,00	1 658 860,00
XIX	51,72	946 740	54 850,00	1 001 590,00
XX	67,43	1 234 310	71 510,00	1 305 820,00
G1	18,12	331 870	19 230,00	351 100,00
G2	17,70	323 000	18 770,00	342 770,00
G3	22,25	407 290	23 600,00	430 890,00
G4	22,42	410 400	23 780,00	434 180,00
G5	19,33	353 840	20 500,00	374 340,00
G6	19,20	351 460	20 360,00	371 820,00

8.2 PRONÁJEM BYTOVÝCH JENDOTEK

Město Olomouc je 6. největší město v České republice. Žije zde kolem 100 000 obyvatel. Najdeme zde i vysoké školy, proto je zde mnoho bytů na pronájem. Ve velké míře je zájem o byty 3+kk a 2+kk. Menší zájem je už o 1+kk a 4+kk. Dokonce se najde i pár pronájmů garáží, či parkovacích ploch.

8.2.1 Určení výše nájemného

Pro určení výše nájemného jsem použila porovnávací metodu. Jako první jsem sestavila databázi pronajímaných bytů v Olomouci, z inzerátů na internetovém serveru www.sreality.cz. Celá databáze je uvedena v přílohách 1 až 4, kde jsou rozděleny byty podle jednotlivých dispozic (1+kk – 4+kk). U každého typu bytů je vybráno osm srovnávacích bytů. Jen u typu 4+kk je použito 6 srovnávacích bytů, jelikož byl veliký nedostatek s těmito byty. Porovnávací metoda byla vybrána především z důvodu zohlednění různorodosti bytů. Ta se nám promítla do 6 koeficientů:

- K1 – poloha ve městě; zde jsem zohledňovala, jak daleko se od centra města nachází daný byt
- K2 – poloha v domě; v jakém patře se byt nachází a zda má bytový dům výtah
- K3 – vybavenost; určuji, zda se pronajímá byt vybavený nábytkem
- K4 – technický stav; jedná se o novostavbu, rekonstrukci, starý byt
- K5 – příslušenství; zde jsem zohledňovala, jestli k bytu patří balkon, terasa či lodžie a jak velká
- K6 – parkování; jestli je k bytu parkovací místo (ne možnost parkovat před domem, ale pronajaté místo či garáž)

Pro pronájem garáží byla vytvořena samostatná databáze, která je uvedena v příloze

č. 5. Jelikož se nenašel dostatečný počet pronajímaných garáží v oblasti města Olomouce, máme jen 6 porovnatelných objektů. Jako u bytů i zde máme koeficienty odlišnosti:

- K1 – poloha ve městě; zde jsem zohledňovala, jak daleko se od centra města nachází daná garáž
- K2 – velikost; porovnávala jsem pronajímatelnou plochu garáže

- K3 – technický stav; v jakém stavu se garáž nachází (novostavba, udržovaná stavba, stará stavba...)
- K4 – vlastní kóje; zda má garáž vlastní uzamykatelnou kóji, nebo je prostor celý společný
- K5 – vybavení; nachází se elektrické vybavení, okno...

Přímé porovnávání pro garáže jsem provedla jen jednou, aby mi vyšla cena za 1 m². Ostatní ceny jsem vypočítala vynásobením plochy a ceny za 1 m².

Všechny výpočty jsou uvedeny v příloze č. 6. Výsledky jsem pro přehlednost uvedla do tabulky:

Tabulka 4: Nájmy bytů

Byt	Dispozice	Podlahová plocha [m²]	Cena za 1m² [Kč/m²]	Cena bytu [Kč]
I	2+kk	51,35	189	9 720,00
II	3+kk	75,49	148	11 160,00
III	4+kk	89,36	134	12 030,00
IV	2+kk	51,42	187	9 600,00
V	3+kk	75,49	122	10 870,00
VI	4+kk	89,36	132	11 840,00
VII	2+kk	51,42	180	9 230,00
VIII	3+kk	75,49	138	10 440,00
IX	4+kk	89,36	129	11 570,00
X	2+kk	51,42	178	9 140,00
XI	3+kk	75,49	140	10 550,00
XII	4+kk	89,36	129	11 520,00
XIII	2+kk	51,34	174	8 950,00

XIV	3+kk	75,41	140	10 530,00
XV	4+kk	89,36	128	11 430,00
XVI	1+kk	30,57	181	5 540,00
XVII	4+kk	84,54	128	10 860,00
XVIII	4+kk	85,66	127	10 870,00
XIX	2+kk	51,72	157	9 070,00
XX	2+kk	67,43	172	11 580,00
G1		18,12	60	1 080,00
G2		17,70	60	1 060,00
G3		22,25	60	1 340,00
G4		22,42	60	1 350,00
G5		19,33	60	1 160,00
G6		19,20	60	1 150,00

Z tabulky nám vyplývá, že ceny nájmu se za 1 m² v Olomouci pohybují od 122 Kč – 189 Kč v závislosti na dispozici bytu. Pro dispozici 1kk máme jen jeden byt, tak nemáme uvedený rozptyl. Ale naopak pro byty 2+kk je výše měsíčního nájmu 9 070 Kč – 11 580 Kč. U bytů typu 3+kk je rozptyl nájmu 10 440 Kč – 11 160 Kč. U posledního typu bytů 4+kk je výše nájmu 10 860 Kč – 12 030 Kč. U garáží jsem stanovila cenu za 1 m² 60 Kč. Jelikož se všechny nachází na stejném podlaží a liší se jen plochou. Ceny pronájmu garáží se pohybují v rozmezí 1 060 Kč až 1 350 Kč za měsíc.

8.2.2 Výpočet výnosové hodnoty

Výnosová metoda vychází z databáze pronájmu bytů a následnému určení výše pronájmu bytů (viz výše) a garáží. Jelikož máme spočítané nájemné za jeden měsíc, jsme schopni jednoduše spočítat výši nájemného za kalendářní rok. Tím získáme hrubý výnos z nájemného. Ale my potřebujeme čistý výnos z nájemného, kterého dosáhneme odečtením výdajů jednotlivých jednotek. Mezi tyto výdaje patří:

- Daň z nemovitosti – vypočtena orientačně - pro výpočet jsem použila online kalkulačku, kde se zadává pozemek, druh pozemku, zastavěná plocha, druh stavby, počet podlaží, počet obyvatel v obci a místní koeficient.
- Pojištění – fixně zvoleno ve výši 3 promile z reprodukční ceny (ceny nákladů na jednotlivý byt bez uvažování ceny pozemku)
- Odpisy – úrokovou míru jsem uvažovala 3 % a úročitel q 1,03. Jelikož se jedná o novostavbu, životnost předpokládám 50 let.
- Náklady na údržbu – uvažovala jsem malé 0,6 % z reprodukční ceny, jelikož se jedná o novostavbu.
- Správa nemovitostí – závisí na velikosti objektu, já jsem uvažovala 4 000 Kč
- Jiné náklady – sem jsem zahrnula předpoklad, že bytový dům nebude neustále 100 % obsazen, může dojít k nezaplacení nájemného a jiné problémy. Pro tento případ počítám s 5 % z reprodukční ceny.

Součtem jednotlivých výdajů zjistíme celkové výdaje vynaložené na bytové jednotky a bytový dům. Od hrubého výnosu z nájemného odečteme celkové výdaje a vyjde nám čisté roční nájemné. Nyní se dostáváme k výpočtu samotné výnosové hodnoty. Čisté roční nájemné už známe, míru kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty je 6,0 % Jelikož se jedná o novostavbu, předpokládáme, že se bude pronajímat řádově v desítkách let, proto je nezbytné předpokládat i zvýšení nájmů. Pro můj případ jsem zvolila navýšení nájmů každý ro o 1,5 %. Použijeme výpočet věčnou rentou, protože je předpoklad dlouhodobého pronájmu.

Celý výpočet je uveden v tabulce v příloze č. 7, výsledky jsem opět uvedla do tabulky:

Tabulka 5: Cena bytu stanovená výnosovou hodnotou

Byt	Dispozice	Podlahová plocha [m²]	Cena bytu
I	2+kk	51,35	2 041 300,00
II	3+kk	75,49	2 249 900,00
III	4+kk	89,36	2 380 600,00

IV	2+kk	51,42	2 010 500,00
V	3+kk	75,49	2 176 500,00
VI	4+kk	89,36	2 332 500,00
VII	2+kk	51,42	1 916 700,00
VIII	3+kk	75,49	2 067 500,00
IX	4+kk	89,36	2 264 100,00
X	2+kk	51,42	1 893 900,00
XI	3+kk	75,49	2 095 400,00
XII	4+kk	89,36	2 251 400,00
XIII	2+kk	51,34	1 846 300,00
XIV	3+kk	75,41	2 090 900,00
XV	4+kk	89,36	2 228 600,00
XVI	1+kk	30,57	1 116 800,00
XVII	4+kk	84,54	2 115 400,00
XVIII	4+kk	85,66	2 110 700,00
XIX	2+kk	51,72	1 874 200,00
XX	2+kk	67,43	2 408 500,00
G1		18,12	77 300,00
G2		17,70	75 000,00
G3		22,25	111 400,00
G4		22,42	112 700,00
G5		19,33	88 000,00
G6		19,20	86 600,00
Celkem			41 471 700,00

8.2.3 Výpočet čisté současné hodnoty

Při výpočtu čisté současné hodnoty využijeme čistého příjmu z nájemného a míry kapitalizace. Musíme čistý příjem odúročit a tím získáme aktualizovaný peněžní tok pro každý rok. Čistá současná hodnota je rovna sumě aktualizovaných peněžních toků zmenšených o investici vloženou do výstavby bytového domu.

Pro celý objekt jsem uvažovala úrokovou míru 4,5 %. Při předpokladu, že stavba bude využívána dlouhodobě, je nutné si uvědomit, že za nějaký čas musím vložit větší investici na opravy. Každá stavba potřebuje údržbu a dojde k opotřebení krátkodobých prvků, které bude nutno vyměnit. Já jsem uvažovala investici ve výši 800 000 Kč v roce 25 od začátku užívání stavby.

Výpočet čisté současné hodnoty je uveden v příloze č. 8. Výsledek je, že čistá současná hodnota nám dosáhla 20 153 184 Kč. K navrácení investice do výstavby bytového domu došlo už v 21 roce stáří stavby. Takový druh investice je velice vhodný.

Pro výpočet vnitřního výnosového procenta použijeme úrokovou míru takovou, aby výsledná hodnota byla záporná. Pro náš případ jsem uvažovala úrokovou míru 9%. Pokud bychom zvolili úrokovou míru 7,9 %, nedošlo by k výdělku, ale ani k prodělku. Výše investice vložené do výstavby se se rovnala výši příjmu ze stavby.

Tabulka 6: Čistá současná hodnota a vnitřní výnosové procento

i [%]	ČSH [Kč]	VVP [%]
4,5	20 153 184,00	7,9
9	-3 619 202,00	

8.3 PRODEJ BYTOVÝCH JEDNOTEK

Ve městě Olomouc je na prodej mnoho bytových jednotek. Nejvíce zastoupených najdeme v kategorii 2+kk. Dalšími hodně žádanými byty jsou 1+kk a 3+kk. Nakonec pár bytů najdeme i v kategorii 4+kk. Oproti pronájmu bytů je prodej více zastoupený. V dnešní době se v Olomouci hodně staví, proto je na prodej mnoho nových bytů.

8.3.1 Určení hodnoty bytů

Pro určení hodnoty bytů jsem použila porovnávací metodu. Sestavila jsem databázi pro prodej bytových jednotek v kategoriích 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk. Celá databáze je uvedena v přílohách č. 9 – příloha č. 12. Byty jsem se snažila vybírat podobné velikosti, stavebního provedení (zděné byty, nebyly vybrány panelové), ale u kategorie 4+kk byla nabídka poměrně malá, proto jsem musela vybrat i byty s větší podlahovou plochou, než byly byty v projektu. Databáze byla vytvořena z internetových inzerátů na portále www.sreality.cz.

Při porovnávání bytových jednotek jsem zohlednila různorodost do 6 koeficientů:

- K1 – poloha ve městě; zde jsem zohledňovala, jak daleko se od centra města nachází daný byt
- K2 – poloha v domě; v jakém patře se byt nachází a zda má bytový dům výťah
- K3 – vybavenost; určuji, zda se pronajímá byt vybavený nábytkem
- K4 – technický stav; jedná se o novostavbu, rekonstrukci, starý byt
- K5 – příslušenství; zde jsem zohledňovala, jestli k byt patří balón, terasa či lodžie a jak velká
- K6 – parkování; jestli je k bytu parkovací místo (ne možnost parkovat před domem, ale pronajaté místo či garáž)

Pro garáže byla vytvořena databáze, která je uvedena v příloze č. 13. Jelikož je na trhu dostatek garáží, které jsou na prodej, mohla jsem vybrat 8 zástupců. Jejich rozdíly nám rozlišuje 5 koeficientů odlišnosti:

- K1 – poloha ve městě; zde jsem zohledňovala, jak daleko se od centra města nachází daná garáž
- K2 – velikost; porovnávala jsem pronajímatelnou plochu garáže
- K3 – technický stav; v jakém stavu se garáž nachází (novostavba, udržovaná stavba, stará stavba...)
- K4 – vlastní kóje; zda má garáž vlastní uzamykatelnou kóji, nebo je prostor celý společný
- K5 – vybavení; nachází se elektrické vybavení, okno...

Všechny výpočty jsou uvedeny v příloze č. 12. Výsledky jsem pro přehlednost uvedla do tabulky:

Tabulka 7: Ceny bytů porovnávací metodou

Byt	Dispozice	Podlahová plocha [m²]	Cena za 1m² [Kč/m²]	Cena bytu [Kč]
I	2+kk	51,35	36 441	1 871 230
II	3+kk	75,49	37 841	2 856 607
III	4+kk	89,36	30 558	2 730 669
IV	2+kk	51,42	35 588	1 829 952
V	3+kk	75,49	37 387	2 822 337
VI	4+kk	89,36	30 282	2 706 013
VII	2+kk	51,42	34 383	1 767 994
VIII	3+kk	75,49	36 501	2 755 456
IX	4+kk	89,36	29 425	2 629 434
X	2+kk	51,42	34 305	1 763 941
XI	3+kk	75,49	36 231	2 735 073
XII	4+kk	89,36	29 478	2 634 165
XIII	2+kk	51,34	34 146	1 753 055
XIV	3+kk	75,41	35 962	2 711 868
XV	4+kk	89,36	29 562	2 641 699
XVI	1+kk	30,57	34 859	1 065 631
XVII	4+kk	84,54	29 547	2 497 941
XVIII	4+kk	85,66	29 117	2 494 173
XIX	2+kk	51,72	34 161	1 766 825

XX	2+kk	67,43	34 023	2 294 147
G1		18,12	11 735	212 630
G2		17,70	11 735	207 710
G3		22,25	11 735	261 100
G4		22,42	11 735	263 100
G5		19,33	11 735	226 830
G6		19,20	11 735	225 310

Z tabulky nám vyplývá, že byty o dispozici 2+kk se pohybují v rozmezí 1 763 941 až 2 294 147 Kč. Nejdražší byt 2+kk je byt XX, jelikož má velikou plochu a také terasu. Byty 3+kk se pohybují v rozmezí 2 711 868 Kč až 2 856 607 Kč. A nakonec byty 4+kk se pohybují od 2 494 173 až 2 730 669 Kč. Cena se vždy snižuje s rostoucím umístěním v bytovém domě. Nejdražší jsou byty 3+kk v ohledu ceny za m², naopak byty 4+kk jsou cenově za m² levnější, protože mají větší plochu. Celkově cena bytů 4+kk klesá.

8.3.2 Výpočet tržní hodnoty

Tržní hodnotu určíme váženým průměrem z vypočtených hodnot nákladovou metodou, výnosovou metodou a porovnávací metodou. Velkou váhu přikládám k porovnávací metodě, jelikož byl dostatek bytů pro porovnávání, a to 40%. Výnosová metoda bude druhá v zastoupení, a to 30%, jelikož byl dobrý dostatek pro porovnávání pronájmů bytů. A na poslední nákladovou metodu zbyde 30%.

Následuje tabulka pro výsledky:

Tabulka 8: Tržní hodnota bytů

Byt	Nákladová metoda [Kč]	Výnosová metoda [Kč]	Porovnávací metoda [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
I	994 430,00	2 041 300,00	1 871 230	1 659 210
II	1 461 910,00	2 249 900,00	2 856 607	2 256 180

III	1 730 510,00	2 380 600,00	2 730 669	2 325 600
IV	995 780,00	2 010 500,00	1 829 952	1 633 870
V	1 461 910,00	2 176 500,00	2 822 337	2 220 460
VI	1 730 510,00	2 332 500,00	2 706 013	2 301 310
VII	995 780,00	1 916 700,00	1 767 994	1 580 940
VIII	1 461 910,00	2 067 500,00	2 755 456	2 161 000
IX	1 730 510,00	2 264 100,00	2 629 434	2 250 160
X	995 780,00	1 893 900,00	1 763 941	1 572 480
XI	1 461 910,00	2 095 400,00	2 735 073	2 161 220
XII	1 730 510,00	2 251 400,00	2 634 165	2 248 240
XIII	994 230,00	1 846 300,00	1 753 055	1 553 380
XIV	1 460 370,00	2 090 900,00	2 711 868	2 150 130
XV	1 730 510,00	2 228 600,00	2 641 699	2 244 410
XVI	592 010,00	1 116 800,00	1 065 631	938 900
XVII	1 637 170,00	2 115 400,00	2 497 941	2 124 950
XVIII	1 658 860,00	2 110 700,00	2 494 173	2 128 540
XIX	1 001 590,00	1 874 200,00	1 766 825	1 569 470
XX	1 305 820,00	2 408 500,00	2 294 147	2 031 955
G1	351 100,00	77 300,00	212 630	213 570
G2	342 770,00	75 000,00	207 710	208 420
G3	430 890,00	111 400,00	261 100	267 130
G4	434 180,00	112 700,00	263 100	269 300
G5	374 340,00	88 000,00	226 830	221 330
G6	371 820,00	86 600,00	225 310	227 650
Celkem:				40 519 800

8.4 PRODEJ BYTOVÉHO DOMU

Prodej bytových domů v Olomouci není moc zastoupený. Prodávají se starší typy domů. Sestavila jsem malou databázi, o čtyřech objektech, pro porovnávací metodu. Jelikož nebylo mnoho domů na výběr, vybrala jsem menší domy, bohužel jsem nenašla žádnou novostavbu. K vytvoření databáze jsem použila server www.sreality.cz. Databáze je uvedena v příloze č. 15.

Jelikož jsou všechny bytové domy odlišné, vše jsem promítla do 5 koeficientů odlišností:

- K1 – poloha ve městě; zde jsem zohledňovala, jak daleko se od centra města nachází daný bytový dům
- K2 – poloha velikost domu; zohledňovala jsem velikost užitkové plochy
- K3 – technický stav; zde jsem uvažovala o technickém stavu budovy (velikou roli zde hrálo stáří a celkový před rekonstrukční stav)
- K4 – občanská vybavenost v okolí; jak daleko se nachází škola, obchod, zastávka tramvaje
- K5 – dostupnost parkování; jestli jsou u domu (případně v blízké vzdálenosti)

Výpočet je uveden v příloze č. 16. Celková cena bytového domu vyšla 24 712 620 Kč. Cena nedosahuje ani výše nákladů na výstavbu domu. Je to ovlivněno nedokonalou databází. Jak už bylo zmíněno byly vybrány jen 4 bytové domy, ale nejednalo se o novostavby a hlavně menší domy. V našem případě by se cena stavby zvedla, jelikož se jedná o novostavbu. Ale i přes to bych nedoporučovala prodat celý bytový dům.

9 VYHODNOCENÍ

Tato diplomová práce se zabývá třemi základními variantami, jak zhodnotit vložené investice do výstavby bytového domu. Jako první jsem řešila, zda se bytový dům v Olomouci na ulici Novosadský dvůr vyplatí pronajímat po jednotlivých bytových jednotkách a garážích. Druhá varianta byla dům rozprodat po bytových jednotkách a garážích. A nakonec třetí prodat celý bytový dům jako celek.

Nejdříve jsme provedli ocenění objektu podle vyhláška č. 441/2013 Sb. Jako celku a následně po jednotlivých bytech. V prvním případě nám vyšla hodnota 38 031 606 Kč. Ve druhém případě jen 33 978 345 Kč. Nyní máme představu, jakou hodnotu má náš objekt, abychom jej neprodali za málo peněz a netratili. V takovém případě by bylo lepší si nemovitost ponechat.

V první variantě jsme uvažovali pronájem všech jednotek a garáží po dobu 50 let. Při výpočtech jsme zjistili, že doba návratnosti se nachází v 21. roce životnosti stavby. Což je velice přínosné. Čistá současná hodnota nám vyšla kladná, proto dochází k zisku financí. Celkový zisk po 50. letech pronajímání bytového domu by byl 20 153 184 Kč.

U druhé možnosti jsme uvažovali rozprodat bytový dům po jednotkách. Celkovou cenu nám bude udávat součet tržních hodnot všech bytových jednotek a garáží. Od tohoto výsledku odečteme celkové náklady na výstavbu bytového domu a pořízení pozemku. Celková tržní hodnota je tedy 40 519 800 Kč a od ní odečtem celkové náklady, které jsou 29 437 140 Kč. Zisk je 11 082 660 Kč.

Tabulka 9: Výsledné zisky z prodeje a pronájmu

Bytový dům v Olomouci	Pronájem bytů	Prodej bytů
Zisk	20 153 184 Kč	11 082 660 Kč

Při porovnání je vidět, že ziskové jsou obě možnosti. Z hlediska časového užívání stavby je krátkodobé pronajímání velice nevýhodné. Investice se do 21. roku života stavby nevrátí. Jestliže investor plánuje krátkodobý záměr se stavbou a čeká co nejdříve zisky, je pro něj výhodné rozprodat bytový dům po jednotkách. Ale na druhou stranu, jestli investor má dlouhodobý záměr, je lepší stavbu pronajímat.

Poslední možností bylo prodat dům jako celek. Při porovnávací metodě jsme zjistili cenu domu 24 712 620 Kč. Výše ceny nedosahuje ani výši nákladů vynaložené na postavení domu. Jak bylo zmíněno výše, cena by se zvětšila, protože se jedná o novostavbu. V Olomouci se moc neobchoduje s bytovými domy. Proto bych tuto variantu nedoporučovala.

Mnou navržená varianta je bytový dům pronajímat, jelikož přinese větší zisk. Já jsem předpokládala, že bude výhodnější bytový dům rozprodat po samostatných jednotkách. Ale tato varianta se nepotvrdila, protože má menší zhodnocení investice.

Investor na ulici Novosadský dvůr vystavěl celý komplex bytových domů. Každý nakonec rozprodal po jednotkách a následně vystavěl další bytový dům. V jeho případě to je výhodnější, protože nemusí řešit správu nemovitostí a mít neustálé starosti s bytovými domy.

10 ZÁVĚR

Tato diplomová práce byla zaměřena na návratnost investice spojená s výstavbou bytového domu v Olomouci. Byly na výběr tři možnosti. První byla pronajímat bytový dům po jednotkách. Druhou možností bylo rozprodat bytové jednotky a garáže. Jako poslední možnost bylo prodat bytový dům jako celek. Následně jsem vyhodnotila, která varianta bude nejvýhodnější.

Bytový dům se nachází na ulici Novosadský důr. Jedná se o zděný 8 podlažní objekt o 20 bytových jednotkách a 6 garážích. V přízemí se nachází sklepní kóje a již zmiňované garáže. V každém dalším podlaží se nachází 3 bytové jednotky (převážně 2+kk, 3+kk a 4+kk), výjimku tvoří předposlední podlaží (zde se nachází 1+kk, 4+kk a 4+kk) a poslední podlaží, které má jen 2 jednotky (2+kk a 2+kk). Investor mi poskytl výkresovou dokumentaci a uvedl celkovou cenu bytového domu, ke které jsem následně připočetla cenu pozemku.

Nejdříve jsem ocenila daný objekt jako celek a následně jsem ocenila objekt po jednotlivých bytech, garážích a komorách. Pro výpočet byly použity tři základní metody: nákladová, výnosová a porovnávací. Nákladovou metodu jsem zjistila nákladovou cenu pomocí ceny pozemku a celkovými náklady vynaloženými na výstavbu bytového domu. Výnosová metoda vycházela z porovnání nájmů obdobných bytů v Olomouci, které byly zjištěny z realitního trhu, následně jsem vypočítala čistou současnou hodnotu a vnitřní výnosové procento. Porovnávací metoda je velmi podobná výnosové, jen se neporovnávaly nájem, ale ceny nabízené za prodej obdobných bytů v Olomouci. Poté jsem určila tržní hodnotu váhovým průměrem z předešlých tří variant, kdy největší hodnotu měla nákladová metoda (šlo o novostavbu, tak jsme měli doklad o vynaložených investicích) a výnosová a porovnávací metoda měli stejnou hodnotu. Nakonec jsem pomocí porovnávací metody určila cenu bytového domu jako celku.

Vyhodnocení investice vzniklo při porovnání celkových nákladů s výnosy. Z hlediska časové investice jsou rozdílné výsledky. Pro krátkodobou investici je vhodné dům rozprodat po bytech a pro dlouhodobou investici je naopak vhodné bytový dům pronajímat. Prodaní bytového domu jako celku je velmi neefektivní. Jelikož jde o novostavbu, prodejní cena by byla vyšší (porovnávací objekty byly starší a menší), ale výnosnost by byla malá.

Závěrem diplomové práce je, že efektivní využití investice do výstavby bytového domu, pronajímání bytových jednotek a garáží. Dojde k vyššímu zisku než u prodeje bytů a garáží.

11 POUŽITÉ ZDROJE

11.1 ZÁKONY A VYHLÁŠKY

- 1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- 2) Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- 3) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- 4) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- 5) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- 6) Vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška)

11.2 TIŠTĚNÉ PUBLIKACE

- 7) BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- 8) REZŇÁKOVÁ, M. Finanční management.: studijní text pro kombinované studium. 1. vyd. Brno: VUT, 2001, 183 s. ISBN 80-214-1968-7
- 9) VALACH, J. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 2. vydání. Ekopress, Praha, 2006.

11.3 ELEKTRONICKÉ ZDROJE

- 10) *Patria: Akademie investování* [online]. [cit. 2015-01-22]. Dostupné z: <http://www.patria.cz/akademie/uvod-do-investovani-do-ceho-investovat.html>
- 11) ŠKAPA, S. 1RBRK – Realitní kanceláře a realitní trhy. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství. Přednášky z akademického roku 2013/2014
- 12) *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce* [online]. Olomouc, 2012 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: [http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_\(2011\)_UUR.pdf](http://geography.upol.cz/soubory/lide/kladivo/publikace/Kladivo_Simacek_(2011)_UUR.pdf). Seminární práce. Univerzita Palackého v Olomouci.
- 13) *Nabídka realit* [online]. Seznam.cz, a.s., 2015. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>

12 SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1: Seznam jednotek bytového domu	57
Tabulka č. 2: Ocenění bytů a garáží	60
Tabulka č. 3: Nákladové hodnoty.....	63
Tabulka č. 4: Nájem bytů	66
Tabulka č. 5: Cena bytů stanovená výnosovou hodnotou.....	68
Tabulka č. 6: Čistá současná hodnota a vnitřní výnosové procento	70
Tabulka č. 7: Ceny bytů porovnávací metodou	72
Tabulka č. 8: Tržní hodnota bytů	73
Tabulka č. 9: Výsledné zisky z prodeje a pronájmu	76

13 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Databáze pronájem 1+kk

Příloha č. 2: Databáze pronájem 2+kk

Příloha č. 3: Databáze pronájem 3+kk

Příloha č. 4: Databáze pronájem 4+kk

Příloha č. 5: Databáze pronájem garáže

Příloha č. 6: Výpočet nájemného

Příloha č. 7: Výpočet výnosové hodnoty

Příloha č. 8: Výpočet ČSH

Příloha č. 9: Databáze prodej 1+kk

Příloha č. 10: Databáze prodej 2+kk

Příloha č. 11: Databáze prodej 3+kk

Příloha č. 12: Databáze prodej 4+kk

Příloha č. 13: Databáze prodej garáže

Příloha č. 14: Výpočet ceny bytů

Příloha č. 15: Databáze prodeje bytových domů

Příloha č. 16: Výpočet prodeje bytového domu

Příloha č. 17: Souhlas a cena

Příloha č. 18: Výkresová dokumentace