



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV FINANCÍ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF FINANCES

KRITICKÁ ANALÝZA POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH METOD OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

CRITICAL ANALYSIS OF REAL ESTATE EVALUATION METHODS

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

ONDŘEJ KONEČNÝ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. STANISLAV ŠKAPA, Ph.D.

BRNO 2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Konečný Ondřej

Daňové poradenství (6202R006)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává bakalářskou práci s názvem:

Kritická analýza porovnání jednotlivých metod oceňování nemovitostí

v anglickém jazyce:

Critical Analysis of Real Estate Evaluation Methods

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Vymezení problému a cíle práce

Teoretická východiska práce

Analýza problému a současné situace

Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení

Závěr

Seznam použité literatury

Přílohy

Seznam odborné literatury:

- BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1997. 719 s. ISBN 80-7204-057-X. BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 2009. 8. vyd. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V. a KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2009. 2009. 301 s. ISBN 978-80-7204-615-7.
- BRADÁČ, A., WEIGEL, L. a KLEDUS, M. Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem. I. díl, 1897-1984. 2002. 283 s. ISBN 80-7204-254-8.
- HEICKE, K. a kol. Oceňování nemovitostí. 1976. 318 s.
- WEIGEL, L. Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994). 2002. 161 s. ISBN 80-7204-259-9.

Vedoucí bakalářské práce: doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/2010.

L.S.

Ing. Pavel Svirák, Dr.
Ředitel ústavu

doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA

V Brně, dne 31.05.2010

Abstrakt

Předmětem bakalářské práce je srovnání jednotlivých metod oceňování. Práce se zabývá především otázkami oceňování nemovitostí a znalecké legislativy. V první části jsou zpracována teoretická východiska potřebná k analýze jednotlivých metod. Praktická část zahrnuje samotnou analýzu aplikovanou na zvolené nemovitosti.

Abstract

The aim of this bachelor thesis is a comparison of real estate evaluation methods. The work is mainly concerned with evaluation questions and expert's legislation. The first part contains theory, which is necessary for analysis of evaluation methods. The next practical part includes analysis of a particular real estate property.

Klíčová slova – nemovitosti, oceňování, hodnota, porovnávací metoda, analýza, znalec, znalecký posudek

Keywords – real estate, evaluation, valuation, price, comparison method, analysis, expert, expert's report

Bibliografická citace:

KONEČNÝ, O. *Kritická analýza porovnání jednotlivých metod oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2010. 80 s.

Vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s autorským).

V Brně dne 27. května 2010

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval svému vedoucímu bakalářské práce doc. Ing. Stanislavu Škapovi, Ph.D. za odborné vedení, výbornou komunikaci a konzultace, kterými přispěl k vypracování mé bakalářské práce.

Dále bych rád poděkoval Ing. Milanu Šmahelovi, Ph.D., z Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně, za věcné připomínky a konzultace, kterými taktéž přispěl k vypracování této práce.

OBSAH

ÚVOD	10
VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE	11
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	12
1.1 Znalecká činnost	12
1.1.1 Předpisy upravující znaleckou činnost	12
1.1.2 Jmenování a odvolání znalce	13
1.1.3 Výkon znalecké činnosti	14
1.2 Obecně k oceňování nemovitostí	14
1.3 Základní pojmy při oceňování nemovitostí	15
1.3.1 Cena a hodnota	15
1.3.2 Cena zjištěná, úřední (administrativní)	16
1.3.3 Cena pořizovací a cena reprodukční	16
1.3.4 Věcná hodnota	17
1.3.5 Výnosová hodnota	17
1.3.6 Cena obecná (obvyklá, tržní)	17
1.4 Základní metody oceňování	18
1.5 Oceňovací metody vyhláškové	19
1.5.1 Nákladový způsob ocenění	19
1.5.2 Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění	21
1.5.3 Porovnávací způsob ocenění	24
1.6 Oceňovací metody nevyhláškové	26
1.6.1 Výnosový způsob ocenění	26
1.6.2 Porovnávací způsob ocenění	27
1.6.3 Nákladový způsob ocenění	29
2 ANALÝZA JEDNOTLIVÝCH METOD	31
2.1 Popis imaginární nemovitosti	31
2.2 Analýza nákladové metody	32
2.2.1 Ocenění imaginární nemovitosti nákladovou metodou	32
2.2.2 Analýza jednotlivých faktorů nákladové metody	36
2.3 Analýza výnosové metody	47

2.3.1	Ocenění imaginární nemovitosti výnosovou metodou	47
2.3.2	Analýza jednotlivých faktorů výnosové metody	52
2.4	Analýza porovnávací metody - nevyhláškova.....	56
2.4.1	Ocenění imaginární nemovitosti porovnávací metodou nevyhláškovou.....	56
2.4.2	Analýza jednotlivých faktorů nevyhláškové porovnávací metody	59
2.5	Analýza porovnávací metody - vyhláškova	62
2.5.1	Ocenění imaginární nemovitosti porovnávací metodou vyhláškovou	62
2.5.2	Analýza jednotlivých faktorů porovnávací metody	67
3	ZHODNOCENÍ ANALÝZY A NÁVRHY NA ZLEPŠENÍ	70
3.1	Rekapitulace zjištěných výsledků	70
3.2	Návrhy na zlepšení.....	71
3.2.1	Problematika určení podstandardního a nadstandardního vybavení.....	72
3.2.2	Problematika určení koeficientu polohy K_5 ve velkých městech	73
3.2.3	Problematika určení výše nákladů.....	73
3.2.4	Problematika určení výše pojištění	74
3.2.5	Velký rozdíl u výsledků nákladové a porovnávací metody.....	74
	ZÁVĚR	76
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	77
	SEZNAM TABULEK A GRAFŮ	79

ÚVOD

Oceňování nemovitostí je vědní obor, který stanovuje hodnotu nemovitostí na základě zjištěných parametrů a daných postupů. Tato hodnota se nejčastěji určuje v souvislosti s právními úkony osob, tedy nejčastěji při prodeji nebo koupi nemovitosti, při darování nebo při dědickém, rozvodovém nebo úvěrovém řízení. Dále bývá nejčastěji hodnota nemovitosti zjišťována pro účely řízení před státními orgány, především tedy v řízení před soudy nebo policií.

Nejdůležitější roli při oceňování nemovitostí zastává osoba soudního znalce. Jedině soudní znalec může pro výše uvedené účely vypracovávat znalecké posudky, ve kterých by měl co nejlépe uplatňovat své znalosti a zkušenosti tak, aby výsledkem byla kvalitně odvedená práce ve formě onoho znaleckého posudku. Nejčastějším cílem znaleckého posudku bývá určení hodnoty oceňované nemovitosti. Nicméně nemusí se vždy jednat jen o ocenění nebo určení hodnoty nemovitosti, ale znalec ve znaleckém posudku může řešit také například otázku reálného dělení nemovitosti nebo otázku technického stavu stavby.

Byl bych velice rád, kdyby tato práce oslovila všechny ty, kteří se všeobecně o nemovitosti, ať již více či méně zajímají. Jsem přesvědčen o tom, že problematika oceňování nemovitostí je velice zajímavým oborem a byl bych potěšen, kdyby tato práce byla pro každého čtenáře přínosem.

VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE

Cílem znalce při zpracování znaleckého posudku zpravidla bývá zjistit hodnotu předmětné nemovitosti. Samotnou hodnotu nemovitosti má znalec možnost zjistit více oceňovacími metodami, přičemž ve znalecké praxi bývá naprosto běžné, že zjištěné hodnoty podle jednotlivých oceňovacích metod se od sebe mohou výrazně lišit, jelikož každá oceňovací metoda je specifická svým postupem i svým výpočtem. Jednotlivé metody ocenění jsou také ovlivňovány určitými faktory, které v důsledku hodnotu oceňované nemovitosti také významně ovlivňují.

Hlavním cílem této práce tedy je analyzovat jednotlivé oceňovací metody a z výsledků analýzy zjistit, do jaké míry se od sebe liší jednotlivé metody oceňování, jaké faktory a v jaké míře je ovlivňují a jaký to má vliv na určení hodnoty nemovitosti.

Sekundárním cílem práce je vyhledat v průběhu analýzy jakékoli nesrovnalosti, nepřesnosti a jiné vlivy, které negativně působí na jednotlivé oceňovací metody, upozornit na ně a navrhnout taková řešení, aby se význam těchto negativních vlivů snížil na minimum, popř. odpadnul úplně.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

1.1 Znalecká činnost

„Znaleckou činností se ve smyslu zákona rozumí znalecká činnost před státními orgány a orgány, na které přešly úkoly státních orgánů, jakož i znalecká činnost prováděna v souvislosti s právními úkony fyzických nebo právnických osob. Při znaleckém posuzování v řízení před státními orgány tedy znalec nemusí zkoumat, zda se jedná o právní úkon; jednoznačně se o znaleckou činnost jedná. Naproti tomu bude-li požádán o vypracování znaleckého posudku organizací nebo občanem, musí se jednat o posuzování v souvislosti s právním úkonem. Právní úkon přitom může být zamýšlený, na základě závěru posudku se pak může nebo i nemusí uskutečnit. Do okruhu znalecké činnosti bude náležet např. odhad ceny rodinného domu, který je předmětem jednání o koupi, nebo ocenění v případě dělení nebo vypořádání podílového spoluvlastnictví apod. Uvedená úprava ve vztahu k organizacím nebo občanům sleduje i význam preventivní, neboť za pomoci znaleckého posudku lze často dosáhnout smíru.“ (BRADÁČ, 1999, s. 33)

1.1.1 Předpisy upravující znaleckou činnost

Znalecká činnost je upravena především:

- zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících
 - prováděcí vyhláškou ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 s doplňky:
 - o vyhláška MSp ČSR č. 11/1985 Sb. (ve vztahu ke znalcům řeší mj. vydávání potvrzení pro zhotovení znalecké pečeti namísto původního zařizování přímo soudem)
 - o vyhláška MSp ČSR č. 184/1990 Sb. (ve vztahu ke znalcům řeší znalečné znaleckých ústavů)
 - o vyhláška MSp ČSR č. 77/1993 Sb. (ve vztahu ke znalcům řeší znalečné jednotlivých znalců ve výši 75 až 125,- Kč/h namísto původních 35,- Kč/h a dále možnosti zvýšení až o 50% v některých případech)
- (BRADÁČ, 1999, s. 31)

1.1.2 Jmenování a odvolání znalce

Jmenování znalců do funkce provádí ministr spravedlnost nebo předseda krajského soudu a to podle místa bydliště znalce. Ke jmenování znalců dochází na základě výběru mezi osobami, které splňují podmínky pro jmenování. Návrhy na jmenování mohou podat státní orgány, vědecké instituce, vysoké školy, dále organizace, ve kterých pracují osoby přicházející v úvahu, jakož i příslušné orgány společenských organizací, pokud to vyplývá z úkolů těchto organizací. Znalcem může být jmenován i ten, kdo sám o jmenování požádá. Pro každý obor by mělo být jmenováno tolik znalců, aby bez neúměrného zatěžování stačili krýt potřeby posudků. Podmínky ke jmenování znalcem:

- české státní občanství
- potřebné znalosti a zkušenosti v oboru, přednost mají uchazeči, kteří absolvovali speciální výuku pro znaleckou činnost, pokud v oboru taková výuka je zařízena
- osobní vlastnosti takové, aby dávaly předpoklad řádného výkonu znalecké činnosti
- souhlas uchazeče se jmenováním

Odvolání a vyškrtnutí znalce ze seznamu znalců provádí ten orgán, který znalce jmenoval. Znalec může být odvolán z funkce z těchto důvodů:

- dodatečně se ukáže, že nebyly splněny podmínky pro jmenování, anebo tyto podmínky odpadly
- po jmenování nastanou skutečnosti, pro které znalec nemůže svou činnost trvale vykonávat
- znalec přes výstrahu neplní nebo porušuje své povinnosti
- organizace, u níž je znalec zaměstnán prokáže, že mu znalecká činnost brání v řádném výkonu povinností vyplývajících z pracovního poměru
- znalec požádá o odvolání¹

¹ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění. §3-5, §20

1.1.3 Výkon znalecké činnosti

Výkon znalecké činnosti přesně upravuje příslušná legislativa. Znalci jsou povinni vykonávat znaleckou činnost řádně a ve stanovené lhůtě. Dále je znalec povinen vykonávat svojí činnost osobně. „Znamená to, že by část práce neměl svěřit k provedení někomu dalšímu. Výjimkou jsou některé práce přípravné, které znalec nemusí vykonávat osobně, práce pomocné a přibrání konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek; o možnosti přibrání konzultanta je však třeba předem požádat státní orgán, který znalce pro podání posudku ustanovil. Do posudku znalec uvede důvody přibrání konzultanta, přičemž však znalec nese odpovědnost za celý posudek, včetně konzultované části.“ (BRADÁČ, 1999, s. 36)

1.2 Obecně k oceňování nemovitostí

Oceňování nemovitostí je vědní obor, který stanovuje hodnotu nemovitostí na základě zjištěných parametrů a daných postupů. Tato hodnota se nejčastěji určuje v souvislosti s prodejem nebo nákupem nemovitostí. Oceněním můžeme chápat přiřazení peněžního ekvivalentu (hodnoty, ceny) konkrétní movité nebo nemovité věci.

Je všeobecně známé, že za nemovitosti jsou považovány pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. „Specifikem nemovitostí oproti jiným věcem je skutečnost, že jsou pevně vázány na určité místo. Tím je také dána komplikovanost jejich ocenění, zejména pokud se týká obecné (obvyklé, tržní) ceny. Není problém vypočítat náklady na pořízení stavby. Problém je však stanovení obvyklé ceny pozemku, obzvláště když se v daném místě prodeje podobných pozemků nerealizovaly, takže není s čím srovnávat.“ (BRADÁČ, 1999, s. 547)

V tržním hospodářství bývá důležitým ukazatelem při rozhodování o koupi nemovitosti její případná výnosnost. Ve volném tržním prostředí má na cenu majetku základní vliv působení nabídky a poptávky. Přitom je zřejmé, jako u každého jiného zboží, že pokud bude převažovat nabídka podobných nemovitostí nad poptávkou, cena těchto nemovitostí bude klesat, naopak pokud bude převládat poptávka po určitém druhu nemovitostí, cena vzroste. Toho můžeme být svědky v poslední době především na trhu s byty nebo v některých lokalitách například u provozně výrobních staveb nebo administrativních budov. (BRADÁČ, 1999, s. 547)

„Přitom ovšem je naopak v dlouhodobém výhledu jasné, že při převažující nabídce nemovitostí určitého druhu se tyto přestanou stavět, poněvadž se nevyplácí. Po jisté další době jich však začne být nedostatek, poptávka a následně cena se zvýší a začne být lukrativní stavby stavět. Toto bylo prokázáno globálně například u cen administrativních budov.“ (BRADÁČ, 1999, s. 547)

Z důvodů výše zmíněných ve většině případů nepostačuje zjištění ceny jedinou metodikou. Ve znalecké praxi bývá běžné ocenění věcnou a výnosovou hodnotou, s využitím porovnávacích metod.

Oceňování se může provádět pro následující účely:

- odhad hodnoty pro jednání o prodeji resp. koupi věcí
- výpočet daní při darování, koupi resp. prodeji, dědictví
- zvýšení kapitálu, dělení či slučování společností
- přistoupení nebo vystoupení společníků
- úvěrové řízení (podklad pro peněžní ústavy)
- uzavírání pojistných smluv
- ocenění pro účely řízení bankrotu a vyrovnání, skončení výroby, likvidace podniku
- zjištění náhrad pro restituce a mimosoudní rehabilitace
- stanovení výše majetkové újmy (přímé škody) (BRADÁČ, 1999, s. 508)

1.3 Základní pojmy při oceňování nemovitostí

1.3.1 Cena a hodnota

„Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.“ (BRADÁČ, 2009, s. 47)

Pojem **cena** je užívána v souvislosti s nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částkou za zboží nebo službu. Tuto částku lze vyjádřit konkrétním číslem, může nebo nemusí být zveřejněna, nicméně však zůstává historickým faktem. Může, ale také nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota naopak od ceny není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomické vyjádření peněžního vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícím a na druhé straně prodat prodávajícím. „Nelze tudíž hovořit o přesném čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí, v závislosti na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a k jakému účelu je hodnota zkoumána.“² „Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. výnosová hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“ (BRADÁČ, 2009, s. 47)

1.3.2 Cena zjištěná, úřední (administrativní)

Pojmem cena zjištěná nebo někdy také cena úřední nebo cena administrativní se označuje cena, zjištěná podle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění. Prováděcím předpisem k tomu to zákonu je vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Předpis se použije v případě, kdy jiný předpis stanoví, že je potřeba ocenit podle tohoto zákona, dále v případech, kdy tak rozhodne příslušný orgán nebo pokud se tak dohodnou jednotlivé strany. (BRADÁČ, 1999, s. 513)

1.3.3 Cena pořizovací a cena reprodukční

Cena pořizovací vyjadřuje cenu, za kterou by bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení, tedy v minulosti. U nemovitosti je cenou pořizovací myšlena cena v době jejího postavení. Cena je vyjádřena bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční vyjadřuje cenu, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době jejího ocenění, také bez odpočtu opotřebení. (BRADÁČ, 2009, s. 50)

² KRATĚNA, J. *Několik poznámek k obvyklé ceně a tržní hodnotě* [online].

1.3.4 Věcná hodnota

Věcnou hodnotu můžeme definovat jako reprodukční cenu věci, sníženou o přiměřené opotřebení, které odpovídá průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání. V případě vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci se věcná hodnota snižuje i o náklady na opravu těchto závad. Podle právního názvosloví tak můžeme označovat i cenu časovou. Obdobou této ceny podle zákona o oceňování je tzv. **cena zjištěná nákladovým způsobem**. Je však nutné poznamenat, že se jedná o cenu zjištěnou nákladovým způsobem **bez koeficientu prodejnosti K_p** . (BRADÁČ, 2009, s. 51)

1.3.5 Výnosová hodnota

„**Výnosová hodnota** reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by vynášela nemovitost.“ (BRADÁČ, 2009, s. 267) Výnosovou hodnotu nemovitosti můžeme tedy definovat jako **součet diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu**.

1.3.6 Cena obecná (obvyklá, tržní)

Cena obecná, v dnešní době používaná spíše už jako cena obvyklá nebo cena tržní, vyjadřuje cenu, za kterou je možné věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Obvyklou cenu výstižně definuje zákon o oceňování. „Obvyklou cenou se 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.“³ „Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla aritmetickým průměrem realizovaných prodejů nebo vybudování staveb, které jsou

³ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění. §2

stejně nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod., jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínkách, **nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem nebo peněžní částkou.**⁴

1.4 Základní metody oceňování

V procesu oceňování nemovitostí jsou využívány zpravidla tři hlavní metody ocenění. Jedná se o nákladový způsob ocenění, výnosový způsob ocenění a porovnávací neboli komparativní způsob ocenění. Každý z uvedených způsobů ocenění je specifický svým postupem i svým výpočtem. Jednotlivé způsoby ocenění jsou také ovlivňovány určitými faktory, které v důsledku ovlivňují více či méně hodnotu oceňované nemovitosti.

Dále je důležité zmínit, že jednotlivé metody mohou být použity dvěma odlišnými způsoby. Tyto způsoby se odvíjí od toho, zda-li chceme zjistit administrativní anebo obvyklou cenu. Při zjišťování administrativní ceny je nutné vycházet a postupovat podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, resp. podle provádějící vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V tomto případě legislativa přesně určuje, jakou metodu má znalec u ocenění dané nemovitosti zvolit. Jedná se tedy o ocenění **vyhláškové**. Pokud má znalec za úkol zjistit cenu obvyklou, jedná se o **nevyhláškové** ocenění a znalec do jisté míry nemusí postupovat podle zákona. Do jisté míry z toho důvodu, že při zjišťování ceny obvyklé se cena neurčuje na základě pouze jednoho způsobu ocenění, ale určí se na základě kombinace více způsobů ocenění, mezi nimiž je zpravidla zahrnuto i ocenění vyhláškové.

Rozdělení způsobů oceňování

Oceňovací metody vyhláškové

- Nákladový způsob ocenění
- Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění
- Porovnávací způsob ocenění

⁴ KRATĚNA, J. *Několik poznámek k obvyklé ceně a tržní hodnotě* [online].

Oceňovací metody nevyhláškové

- Porovnávací způsob ocenění
- Výnosový způsob ocenění
- Nákladový způsob ocenění

1.5 Oceňovací metody vyhláškové

Oceňovací metody vyhláškové upravuje vyhláška č. 3/2008 Sb.

1.5.1 Nákladový způsob ocenění

Stavby oceňované tímto způsobem

- budovy a haly z části nepronajaté nebo nepronajmutelné
- rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky
 - s obestavěným prostorem větším jak 1 100 m³ nebo
 - nacházející se v Praze v katastrálním území Hradčany, Josefov, Malá Strana, Nové Město, Staré Město, Vinohrady nebo Vyšehrad nebo
 - nacházející se v Brně v katastrálním území Město Brno nebo
 - nacházející se v Ostravě v katastrálním území Moravská Ostrava nebo
 - je-li na pozemcích ve funkčním celku s nimi stavba určená k podnikání nebo
 - rozestavěné
- rekreační a zahrádkářské chaty
 - nacházející se v Praze v katastrálním území Hradčany, Josefov, Malá Strana, Nové Město, Staré Město, Vinohrady, Vyšehrad, Holešovice, Karlín nebo Žižkov nebo
 - nacházející se v Brně v katastrálním území Město Brno nebo
 - rozestavěné
- vedlejší stavby, které netvoří příslušenství k jiné stavbě
- garáže samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní, tvořící příslušenství jiné stavby neoceňované porovnávacím způsobem nebo rozestavěné garáže

- byty, které se nenacházejí ve vícebytových domech nebo rozestavěné byty
- nebytové prostory
- rybníky, vodní nádrže a ostatní vodní díla
- rozestavěné stavby, stavby určené k odstranění, stavby bez základů
- stavba z více konstrukčních systémů nebo stavby s víceúčelovým užitím⁵

Obecný postup při výpočtu ceny rodinného domu pomocí nákladového způsobu ocenění

Cena rodinného domu (CN_{RD}) se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru (OP), základní cenou (ZC) stanovenou v závislosti na druhu konstrukce, koeficientem vybavení stavby (K_4), koeficientem polohy (K_5), koeficientem inflace (K_i) a koeficientem prodejnosti (K_p) podle vzorce

$$CN_{RD} = OP \times ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p - A$$

Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem se přiměřeně sníží o opotřebení (A) vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby. (BRADÁČ, SCHOLZOVÁ, KREJČÍ, 2010, s. 17,18,25)

Faktory ovlivňující cenu

Velikost obestavěného prostoru

Konstrukce rodinného domu (promítá se do základní ceny)

- typ konstrukce (zděná, železobetonová, dřevěná)
- typ střechy (šikmá, strmá nebo plochá)
- počet podlaží
- sklep (podsklepený nebo nepodsklepený)

Koeficient vybavení stavby K_4

- nadstandardní nebo podstandardní vybavení stavby

Koeficient polohy K_5

- velikost obce, v níž se stavba nachází

Koeficient inflace K_i

- typ stavby

⁵ Vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění. § 3-20

Koeficient prodejnosti K_p

- počet obyvatel

Opotřebení stavby (BRADÁČ, SCHOLZOVÁ, KREJČÍ, 2010, s. 17,18)

1.5.2 Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění

Stavby oceňované tímto způsobem

Kombinací nákladového a výnosového způsobu lze oceňovat pouze budovy nebo haly a to jen v určitých případech. Hlavním kritériem pro využití tohoto způsobu ocenění je to, zda-li je budova nebo hala pronajata. Pokud je budova nebo hala pronajata zcela, použije se toto ocenění pro všechny typy těchto staveb. Pokud jsou budovy nebo haly pronajaty jen zcela, aby bylo možné použít tento způsob ocenění, musí se jednat o tyto typy budov:

- budovy pro bohoslužby a náboženské aktivity
- budovy pro administrativu a služby
- budovy pro obchod (společné stravování)
- domy vícebytové
- garáže nad 100 m³ nebo s více jak 2 podlažími
- budovy ke skladování a manipulaci
- budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
- ostatní nebytové budovy

Není-li stavba vyjmenovaných typů pronajata, avšak lze ji v místě pronajmout za předpokladu, že její stavebně technický stav to umožňuje, ocení se i taková stavba kombinací nákladového a výnosového způsobu. Nájemné za nepronajaté plochy se dopočte ve výši obvyklého nájemného.⁶

Obecný postup při výpočtu ceny budovy pomocí kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění

Jak je již z názvu tohoto způsobu ocenění zřejmé, cena stavby se bude odvíjet na základě dvou metod ocenění – nákladového (bez koeficientu prodejnosti) a výnosového.

⁶ Vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění. § 22,23

Nákladové ocenění

Princip je prakticky stejný jako u výpočtu ceny rodinného domu s tím rozdílem, že u budov a hal vstupuje do výpočtu více koeficientů, tedy více faktorů, které ovlivňují výslednou cenu nemovitosti. Naopak je ze vzorce vypuštěn koeficient prodejnosti (K_p).

Cena budovy nebo haly (CN_B) se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru (OP), základní cenou (ZC) stanovenou v závislosti na účelu užití, koeficientem přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce (K_1), koeficientem přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy (K_2), koeficientem přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží (K_3), koeficientem vybavení stavby (K_4), koeficientem polohy (K_5), koeficientem inflace (K_i) podle vzorce

$$CN_B = OP \times ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i - A$$

Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem se přiměřeně sníží o opotřebení (A) vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby. (BRADÁČ, SCHOLZOVÁ, KREJČÍ, 2010, s. 25,26)

Faktory ovlivňující cenu u nákladového ocenění

Velikost obestavěného prostoru

Účel užití budovy nebo haly

Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce K_1

- typ konstrukce

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy K_2

- velikost zastavěné plochy

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží K_3

- výška podlaží

Koeficient vybavení stavby K_4

- nadstandardní nebo podstandardní vybavení stavby

Koeficient polohy K_5

- velikost obce, v níž se stavba nachází

Koeficient inflace K_i

- typ stavby

Opotřebení stavby (BRADÁČ, SCHOLZOVÁ, KREJČÍ, 2010, s. 16,17)

Výnosové ocenění

Cena budovy nebo haly (CV_B) se zjistí jako podíl ročního nájemného (N) upraveného o náklady a mírou kapitalizace (p) v procentech vynásobené 100 podle vzorce

$$CV_B = \frac{N}{p} \times 100$$

Faktory ovlivňující cenu u výnosového ocenění

Výše ročního nájemného

- roční nájemné se zjistí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného; nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny

Náklady

- k nemovitosti jsou dány v konstantní výši 40%
- nájemné z pozemku

Míra kapitalizace

- fixně stanovena podle typu stavby (BRADÁČ, SCHOLZOVÁ, KREJČÍ, 2010, s. 26)

Kombinace nákladového a výnosového ocenění

Cena nemovitosti se zjistí na základě zařazení nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti v tabulce č. 1 a na základě výpočtu stanoveného v tabulce č. 2.

Tab. 1: Zařazení nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti

Označ. skupiny	CHARAKTERISTIKA SKUPIN DLE ANALÝZY ROZVOJE NEMOVITOSTI	
	Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nemovitosti nebo na její poptávku	Rozvojové možnosti nemovitosti
A	s pozitivním dopadem	ano
B		ne
C	bez zásadních změn – stabilizovaná oblast	ano
D		ne
E	s negativním dopadem	ano
F		ne

Zdroj: Příloha č. 17 k vyhlášce č. 3/2008 Sb., v platném znění.

Tab. 2: Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu

Kód skupiny:	VÝPOČET CENY NEMOVITOSTÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU:		
	CV ≤ CN		CV > CN
	Pro stavbu	Pro soubor staveb	Pro stavbu a pro soubor staveb
A	CV + 0,50 R	CV + 0,30 R	CV
B, C	CV + 0,30 R	CV + 0,15 R	CV – 0,05R
D, E	CV + 0,10 R	CV + 0,05 R	CV – 0,10 R
F	CV	CV	CV – 0,15 R

Zdroj: Příloha č. 17 k vyhlášce č. 3/2008 Sb., v platném znění.

kde $R = |CV - CN|$

CV – cena stavby zjištěna výnosovým způsobem

CN – cena stavby zjištěna nákladovým způsobem

Faktory ovlivňující konečnou cenu

Změny okolí a podmínek

- tímto se rozumějí budoucí změny charakteru okolní zástavby v návaznosti na územní plán, realizace staveb v okolí posuzované nemovitosti s výrazným dopadem na její výnosnost nebo prodejnost (např. objekty občanské vybavenosti, dopravní a průmyslové stavby, stanice metra, otvírka těžebního území aj.), fiskální a dotační politika státu, cenové regulace aj.

Rozvojové možnosti nemovitosti

- tímto se rozumí posouzení, zda stávající využití odpovídá jejímu nejlepšímu a nejvyššímu využití, zda stavebně technické parametry stavby odpovídají požadavkům vyplývajícím z předpokládaných změn, případně zda je možná její změna (např. stavebními úpravami, změnou účelu užití stavby), aby se zachovala nebo zvýšila výnosnost nemovitosti, u pozemků posouzení možnosti další zástavby, aj. (BRADÁČ, SCHOLZOVÁ, KREJČÍ, 2010, s. 109)

1.5.3 Porovnávací způsob ocenění

Stavby oceňované tímto způsobem

- garáže dokončené samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní, které netvoří příslušenství jiných staveb kromě staveb oceňovaných porovnávacím způsobem

- dokončené byty ve vícebytových domech
- dokončené zahrádkářské a rekreační chaty
- dokončené rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky do 1100 m³ obestavěného prostoru⁷

Obecný postup při výpočtu ceny rodinného domu pomocí porovnávacího způsobu ocenění

Cena rodinného domu (CP_{RD}) se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru (OP), základní cenou (ZC) stanovenou v závislosti na poloze stavby a indexem cenového porovnání (I) podle vzorce

$$CP_{RD} = OP \times ZC \times I$$

Index cenového porovnání sestává z dalších tří dílčích indexů - indexu trhu (I_T), indexu polohy (I_P) a indexu konstrukce a vybavení (I_V) vynásobením mezi sebou podle vzorce

$$I = I_T \times I_P \times I_V \quad ^7$$

Faktory ovlivňující cenu

Velikost obestavěného prostoru

Umístění nemovitosti v kraji (v obci), počet obyvatel

Index cenového porovnání

- Index trhu I_T (situace na dílčím trhu s nemovitostmi, vlastnictví nemovitosti, vliv právních vztahů na prodejnost nemovitosti)
- Index polohy I_P (poloha nemovitosti v obci, úřady v obci, obyvatelstvo apod.)
- Index konstrukce a vybavení I_V (druh stavby, provedení obvodových stěn, vybavení rodinného domu, vedlejší stavby apod.) (BRADÁČ, SCHOLZOVÁ, KREJČÍ, 2010, s. 113-117, 126-127)

⁷ Vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění. § 26a

1.6 Oceňovací metody nevyhláškové

Nevyhláškové ocenění se používá v těch případech, kdy je cílem zjistit obvyklou cenu nemovitosti. Mezi takové případy můžeme zařadit například zvažování prodeje nemovitosti ze strany vlastníka, potřebu objektivního a nezávislého posouzení ceny v rámci soudního, správního nebo daňového řízení nebo ocenění pro potřeby bank v souvislosti s poskytnutím hypotéky a případné zástavy nemovitosti.⁸ Obvyklá cena se málokdy stanoví na základě pouze jedné oceňovací metody. Proto se při stanovení obvyklé ceny využívá zpravidla všech níže popsaných oceňovacích metod. Výsledný odhad obvyklé ceny pak záleží na úvaze a odborném posouzení znalce. Znalec se může buď přiklonit určité metodě, které přiřkne nejvyšší váhu a podle ní pak stanoví obvyklou cenu anebo může zprůměrnovat zjištěné hodnoty a obvyklá cena se bude v tomto případě přibližovat, popř. se bude rovnat ceně zprůměrnované.

1.6.1 Výnosový způsob ocenění

Princip zjištění výnosové hodnoty nevyhláškovým způsobem je prakticky stejný jako u vyhláškového způsobu ocenění. U obou způsobů vycházíme z výše nájemného a kapitalizační míry. Nicméně hlavním rozdílem těchto dvou oceňovacích metod je způsob, jakým dochází ke zjištění výše nákladů spojených s pronájmem nemovitosti a způsob zjištění míry kapitalizace. U vyhláškového ocenění je jak výše nákladů, tak míra kapitalizace pevně dána předpisem, kdežto u nevyhláškového ocenění je potřeba tyto faktory reálně vyčíslit.

Obecný postup při výpočtu ceny nemovitosti pomocí výnosového způsobu ocenění

Cena nemovitosti (CV_N) se zjistí jako podíl ročního nájemného (N) upraveného o náklady a mírou kapitalizace (p) v procentech vynásobené 100 podle vzorce

$$CV_N = \frac{N}{p} \times 100$$

⁸ JEDLIČKA, V. *Některé aspekty určení ceny obvyklé u nemovitostí* [online].

Faktory ovlivňující cenu u výnosového ocenění

Výnosy

- výnos je nutné počítat z nájemného, kterého lze reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti; je také potřeba počítat s tím, že vzhledem k výměně nájemníků nemusí být všechny prostory nemovitosti pronajaty po celý rok

Náklady

- daň z nemovitosti
- pojištění stavby
- opravy a údržba
- amortizace
- ostatní náklady

Míra kapitalizace

- je zjišťována porovnáním popř. náhradními metodikami (BRADÁČ, 2009, s. 268,298,302,305-307)

1.6.2 Porovnávací způsob ocenění

Hlavním principem tohoto způsobu ocenění je porovnání oceňované nemovitosti s jinými srovnávacími nemovitostmi. V zásadě se může jednat o porovnání přímé nebo nepřímé. U metody přímého porovnání je oceňovaná nemovitost porovnávána přímo s jednotlivými srovnávacími nemovitostmi, kdežto u nepřímého porovnání se vychází ze souboru nemovitostí, který je zpracován na průměrnou nemovitost a ta pak dále slouží jako předmět porovnání s již konkrétní oceňovanou nemovitostí.⁹ Pro účely této práce byla zvolena metoda přímého porovnání.

Obecný postup při výpočtu ceny nemovitosti pomocí porovnávacího způsobu ocenění

Při výpočtu ceny porovnávacím způsobem vycházíme z databáze srovnávacích objektů. Náš oceňovaný objekt přímo porovnáваме s jednotlivými objekty z databáze pomocí indexu odlišnosti, kterým určujeme, o kolik je cena oceňovaná nemovitost vyšší resp. nižší než cena nemovitosti srovnávací. Indexovanou cenu tržní (ITC) zjistíme tak,

⁹ CUPAL, M. *Porovnávací metody v oceňování nemovitostí* [online].

že tržní cenu srovnávací nemovitosti vydělíme indexem odlišnosti (I). Výsledná tržní cena (TC) oceňované nemovitosti je pak průměrem indexovaných tržních cen jednotlivých srovnávacích nemovitostí. (BRADÁČ, 2009, s. 332)

Tab. 3: Vztahy při porovnávacím způsobu ocenění

Objekty srovnávací		Index odlišnosti	Objekt oceňovaný	
Číslo	Tržní cena objektu	Index odlišnosti srovnávacího objektu vůči objektu oceňovanému	Indexovaná tržní cena, odvozená ze srovnávacího objektu	Průměrná cena oceňovaného objektu
1	TC_{S1}	I_{S1}	$ITC_{S1} = \frac{TC_{S1}}{I_{S1}}$	$TC_O = \frac{\sum_{i=1}^n ITC_{Si}}{n}$
2	TC_{S2}	I_{S2}	$ITC_{S2} = \frac{TC_{S2}}{I_{S2}}$	
...	...	...	...	
i	TC_{Si}	I_{Si}	$ITC_{Si} = \frac{TC_{Si}}{I_{Si}}$	
...	...	...	...	
n	TC_{Sn}	I_{Sn}	$ITC_{Sn} = \frac{TC_{Sn}}{I_{Sn}}$	

Zdroj: BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. s. 333

Index odlišnosti zjistíme vynásobením jednotlivých dílčích indexů (K_i) mezi sebou. Tyto dílčí indexy charakterizují velikost vlivu jednotlivých kritérií. Těmito kritérii bývá nejčastěji poloha nemovitosti, velikost nemovitosti, vybavení nemovitosti a další.

$$IO = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n$$

Faktory ovlivňující cenu

Databáze srovnávacích nemovitostí

- databáze slouží jako hlavní zdroj informací, potřebný pro porovnávací ocenění; databáze by měla zahrnovat velké množství srovnávacích objektů, aby bylo možné dosáhnout co nejpřesnějšího odhadu; databáze by měla poskytovat především tržní cenu nemovitosti a důkladný popis nemovitosti nejlépe i s obrázkem; hlavním zdrojem pro vytvoření takovéto databáze je realitní inzerce

Index odlišnosti IO

- zahrnuje v sobě vliv více vlastností, které mají podíl na rozdílu ceny nemovitosti srovnávané a oceňované; index odlišnosti tedy vyjadřuje, kolikrát je cena oceňované nemovitosti vyšší nebo nižší než cena srovnávací nemovitosti; pokud je index odlišnosti větší než jedna, znamená to, že cena oceňovaného objektu je nižší než cena srovnávacího objektu; pokud je index odlišnosti menší než jedna, je to přesně naopak, a pokud je index odlišnosti roven jedné, ceny jak oceňovaného tak srovnávacího objektu jsou na stejné úrovni (BRADÁČ, 2009, s. 331)

1.6.3 Nákladový způsob ocenění

Nákladovým způsobem je zjišťována cena časová, tedy reprodukční cena, snížená o přiměřené opotřebení. Způsob výpočtu časové ceny odpovídá ceně zjištěné nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění, **bez koeficientu prodejnosti K_p** . Jedná se tedy o naprosto stejný postup výpočtu jako u vyhláškového ocenění nákladovým způsobem bez zahrnutí zmíněného koeficientu prodejnosti K_p . (BRADÁČ, 2009, s. 51)

Obecný postup při výpočtu ceny rodinného domu pomocí nákladového způsobu ocenění

Cena rodinného domu (CN_{RD}) se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru (OP), základní cenou (ZC) stanovenou v závislosti na druhu konstrukce, koeficientem vybavení stavby (K_4), koeficientem polohy (K_5) a koeficientem inflace (K_i) podle vzorce

$$CN_{RD} = OP \times ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i - A$$

Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem se přiměřeně sníží o opotřebení (A) vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby. (BRADÁČ, SCHOLZOVÁ, KREJČÍ, 2010, s. 17,18,25)

Faktory ovlivňující cenu

Velikost obestavěného prostoru

Konstrukce rodinného domu (promítá se do základní ceny)

- typ konstrukce (zděná, železobetonová, dřevěná)
- typ střechy (šikmá, strmá nebo plochá)
- počet podlaží
- sklep (podsklepený nebo nepodsklepený)

Koeficient vybavení stavby K_4

- nadstandardní nebo podstandardní vybavení stavby

Koeficient polohy K_5

- velikost obce, v níž se stavba nachází

Koeficient inflace K_i

- typ stavby

Opotřebení stavby (BRADÁČ, SCHOLZOVÁ, KREJČÍ, 2010, s. 17,18,25)

2 ANALÝZA JEDNOTLIVÝCH METOD

V této praktické části se již zaměříme detailněji na jednotlivé metody a jejich faktory a koeficienty ovlivňující samotnou hodnotu nemovitosti. Pro účely analýzy jednotlivých metod si bude nutné zvolit nemovitost, ze které se bude vycházet. Nejčastějšími typy nemovitostí, se kterými se člověk může v běžném životě setkat, jsou rodinné domy. I proto se v analýzách zaměřím právě na tento typ stavby.

Aby byly výsledky jednotlivých analýz nějakým způsobem měřitelné a vypovídající, je zapotřebí, aby se vycházelo z tzv. “průměrné nemovitosti”. “Průměrnou nemovitostí” je myšlena nemovitost, která je standardně vybavena a všechny koeficienty, které nemovitost nadále ovlivňují se rovnají jedné. Jelikož by bylo v reálu velice obtížné nalézt nemovitost takových parametrů, která by přesně odpovídala nemovitosti potřebné pro naši analýzu, bude nutné si takovou nemovitost nadefinovat. Nadále o takové nemovitosti budeme hovořit tedy jako o nemovitosti imaginární.

Analyzovat budeme celkem čtyři metody – nákladovou podle vyhlášky, výnosovou metodu a obě dvě porovnávací metody (vyhláškovou i nevyhláškovou). Každá ze čtyř metod, která bude podrobena analýze bude sestávat ze dvou částí. V první části bude naše imaginární nemovitost oceněna vždy danou metodou. Ve druhé části se pak budou analyzovány jednotlivé faktory, které vstupují do výpočtu dané metody a které tedy hodnotu nemovitosti ovlivňují.

2.1 Popis imaginární nemovitosti

Pro účely analýzy je zapotřebí si tedy definovat a detailně popsat naši imaginární nemovitost. Jedná se o zděný nepodsklepený dvoupatrový rodinný dům 6+1 s dvougaráží, podkrovím a sedlovou střechou o zastavěné ploše 140 m² a užitné ploše 280 m². Půdorys je obdélníkového tvaru o rozměrech 10 m x 14 m. Výška 1. a 2. podlaží je 3 m, výška hřebene podkroví má 3,71 m. Rodinný dům se nachází v obci Planá nad Lužnicí v okrese Tábor a jde o novostavbu – zkolaudována v roce 2010. Proč byla zvolena právě tato lokalita, bude objasněno níže. Veškeré prvky konstrukce a vybavení jsou uvažovány za standardní, tzn. základy běžně zakládáné s izolací, zdivo v tloušťce 45 cm s tepelně izolační schopností, střecha s krovem běžného provedení,

krytina pálená nebo pozinkovaný plech, vnitřní a fasádní omítky vápenné štukované, podlahy keramická dlažba nebo PVC, vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, plyn nebo elektrickou energii, elektroinstalace, rozvody teplé i studené vody, instalace plynu, odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC.

2.2 Analýza nákladové metody

2.2.1 Ocenění imaginární nemovitosti nákladovou metodou

Výpočet obestavěného prostoru

Aby bylo možné tuto nemovitost teoreticky ocenit jak nákladovým tak i porovnávacím způsobem ocenění, byly zvoleny takové rozměry stavby, aby velikost obestavěného prostoru byla přesně 1100 m³. Toto je totiž hranice určena oceňovací vyhláškou, která určuje, jestli se bude nemovitost oceňovat právě nákladovou nebo porovnávací metodou.

Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby (1. podlaží), vrchní stavby (2. podlaží) a zastřešení (podkroví). Obestavěný prostor spodní i vrchní stavby se vypočte vynásobením zastavěné plochy a výškou jednotlivých podlaží. Obestavěný prostor podkroví se vypočte vynásobením zastavěné plochy podkroví a polovinou výšky hřebene.

Tab. 4: Výpočet obestavěného prostoru

1. podlaží:	10m x 14m x 3m	420 m ³
2. podlaží:	10m x 14m x 3m	420 m ³
podkroví:	10m x 14m x (3,71m / 2)	260 m ³
Obestavěný prostor celkem:		1100 m³

Zdroj: Práce autora

Určení základní ceny

Základní cena se určí na základě zatřídění stavby podle typu konstrukce. V našem případě se jedná o zděnou nepodsklepenou dvoupatrovou budovu, což je budova typu B a tomuto typu odpovídá základní cena 1975,- Kč za 1 m³ obestavěného prostoru.

Tab. 5: Základní ceny za m³ obestavěného prostoru RD (v Kč za 1 m³)

Rodinný dům Rekreační chalupa Rekreační domek	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží				Podsklepený			
se šikmou nebo strmou střechou	s jedním nadzemním podlažím		se dvěma nadzemními podlažními		s jedním nadzemním podlažím		se dvěma nadzemními podlažními	
Konstrukce	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena	Typ	Cena
zděná	A	2 290,-	B	1 975,-	C	2 130,-	D	1 900,-
železobetonová - monolitická	E	2 495,-	F	2 140,-	G	2 340,-	H	2 065,-
železobetonová - montovaná	CH	2 390,-	I	2 050,-	J	2 235,-	K	1 975,-
dřevěná	L	2 080,-	M	1 780,-	N	1 925,-	O	1 705,-

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění. Příloha č. 6.

Základní cenu je potřeba ještě upravit o koeficient vyjadřujícího náklady na účelové využití podkroví. Kritériem je poměr velikost zastavěné plochy podkroví k velikosti zastavěné plochy 1. podlaží. V našem případě podkroví zaujímá celou zastavěnou plochu 1. podlaží, proto jak vyplývá z následující tabulky se základní cena upraví vynásobením koeficientu 1,12. Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru po úpravě koeficientem účelového využití podkroví tedy činí 2212,- Kč.

Tab. 6: Koeficienty účelového využití podkroví

Stavba	s jedním nadzemním podlažím	se dvěma nadzem. podlažními
a) podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,05	1,04
b) podkroví nad 1/3 do 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,09	1,075
c) podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží	1,12	1,100

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění. Příloha č. 6.

Koeficient vybavení stavby K₄

Problematiku odlišnosti vybavení jednotlivých nemovitostí řeší koeficient K₄. Ten se vypočte podle vzorce $K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n})$ kde 1 a 0,54 jsou konstanty a $\underline{n}$ představuje součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením. Objemové podíly konstrukcí a vybavení nalezneme v příloze č. 15, vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění.

V našem případě máme nemovitost, která je vybavena standardně, tedy žádná z konstrukcí nebo vybavení není podstandardní nebo nadstandardní. Koeficient vybavení K_4 se tedy rovná jedné.

Koeficient prodejnosti K_p

Při úvaze, do jakého okresu a kraje tuto nemovitost umístit bylo zapotřebí vycházet především z tohoto koeficientu. Tento koeficient upravuje rozdíly mezi cenou administrativně zjištěnou a cenou skutečně zaplacenou vzhledem k poloze nemovitosti. Koeficient prodejnosti roven jedné nám tedy říká, že hodnota nemovitosti vypočtená nákladovým způsobem plně odpovídá cenové hladině tohoto typu nemovitosti vzhledem k její poloze. Cílem tedy bylo vyhledat z přílohy č. 39, vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění, takový kraj a okres, kde tento koeficient nemá na určení hodnoty nemovitosti umístěné v tomto místě žádný vliv, tedy že koeficient prodejnosti se bude v dané lokalitě rovnat jedné, popř. se bude této hodnotě nejvíce přibližovat. Koeficient prodejnosti roven přesně jedné nebylo možné objevit, jelikož jednoduše taková hodnota koeficientu nebyla pro žádný okres stanovena, nicméně nejbližší hodnota, kterou bylo možné najít je 0,998. Tato hodnota je stanovena pro všechny obce v okrese Tábor s počtem obyvatel od 2001 do 5000. Odchylku koeficientu 0,002 můžeme hodnotit jako zanedbatelnou a proto při následujících výpočtech budeme nadále uvažovat koeficient prodejnosti $K_p = 1$.

Koeficient polohy K_5

Polohový koeficient určujeme podle tabulky v příloze č. 14, vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění. Tento koeficient má vliv na nemovitost umístěnou v krajském, okresním nebo lázeňském městě a to tak, že hodnotu nemovitosti zvyšuje, naopak u nemovitosti umístěné v obci, která nemá status města, koeficient hodnotu nemovitosti snižuje. U ostatních nevyjmenovaných měst je koeficient polohy roven jedné.

Při určení, kde se bude naše imaginární nemovitost nacházet, bylo nutné vycházet právě z koeficientu polohy a také z koeficientu prodejnosti. Koeficient prodejnosti nám stanovil, že danou nemovitost musíme umístit do obce s 2 až 5 tisíci obyvateli v okrese Tábor a koeficient polohy nám stanovil, že zvolená obec musí mít status města. Těmto podmínkám vyhovuje více měst (Planá nad Lužnicí, Chýnov,

Mladá Vožice) a je prakticky jedno, do které z nich naši imaginární nemovitost umístíme. Podle názvu mi byla nejvíce sympatická obec Planá nad Lužnicí a tak byla nemovitost pro účely této práce umístěna právě do této obce.

Tab. 7: Koefficienty polohový

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koefficient K_5
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 až 1,25
2	Ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A uvedená v tabulce č. 2, přílohy č. 14	1,10 až 1,15
3	Města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B uvedená v tabulce č. 2, přílohy č. 14	1,05
4	Ostatní města	1,00
5	Ostatní obce	0,85

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění. Příloha č. 14.

Koefficient inflace K_i

Jelikož základní ceny 1 m³ obestavěného prostoru, které určujeme z přílohy č. 6 oceňovací vyhlášky, byly vytvořeny a vztahují se k cenové úrovni roku 1994 a dnešním poměrům pochopitelně neodpovídají, je nutné tyto základní ceny upravit tak, aby dnešním poměrům odpovídaly. Tuto úpravu řeší koefficient inflace, který je každoročně stanovován pro jednotlivé typy budov a nalezneme jej v příloze č. 38 oceňovací vyhlášky. V našem případě se jedná o budovu jednobytovou a tomuto typu budovy odpovídá $K_i = 2,173$. Lze tedy konstatovat, že od roku 1994 se základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru rodinného domu více než zdvojnásobila.

Opotřebení stavby

Opotřebení stavby může velice významně ovlivňovat hodnotu nemovitosti. Při výpočtu výše opotřebení vycházíme ze stáří nemovitosti a její očekávané životnosti. Předpokládaná životnost u rodinných domů při běžné údržbě činí zpravidla 100 let a opotřebení na základě lineární metody činí 1% ročně. Jelikož pro naši fiktivní nemovitost nechceme prozatím uvažovat žádné opotřebení, určili jsme, že se bude jednat o novostavbu, tedy o stavbu s nulovým stářím.

Výpočet ocenění

Tab. 8: Výpočet nákladového ocenění

Obestavěný prostor:	1100 m ³
Základní cena:	2212 Kč/m ³
Koeficient vybavení K ₄ :	1,000
Koeficient polohy K ₅ :	1,000
Koeficient inflace K _i :	2,173
Koeficient prodejnosti K _p :	1,000
Opotřebení:	0
Konečná hodnota nemovitosti:	5 287 343,60 Kč

Zdroj: Práce autora

Výpočtem jsme dospěli k tomu, že hodnota naší imaginární nemovitosti vypočtená nákladovým způsobem podle vyhlášky, umístěná do obce Planá nad Lužnicí v okrese Tábor činí 5 287 323,60 Kč. Tato cena by tedy reálně měla odpovídat nově postavené nemovitosti se standardním vybavením v obcích s 2001 až 5000 obyvateli v okrese Tábor. Od této ceny se bude odvíjet následující analýza.

2.2.2 Analýza jednotlivých faktorů nákladové metody

Koeficient vybavení K₄

Jak již bylo zmíněno výše, tento koeficient řeší problematiku odlišného vybavení nemovitostí. Vychází z objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení (dále jen konstrukce). Jednotlivé konstrukce jsou vyjmenovány, je definován standard každé konstrukce a v závislosti na typu stavby jsou jednotlivým konstrukcím přiřazeny podíly, kterými se každá konstrukce podílí na dané stavbě. Výčet konstrukcí, definice standardu a objemový podíl pro náš typ nemovitosti popisuje následující tabulka.

Tab. 9: Popis standardu konstrukcí a objemové podíly

Konstrukce a vybavení	Objemový podíl	Popis standardu
Základy včetně zemních prací	0,071	běžné zakládání s izolací (u podsklepených objektů i svislé)
Svislé konstrukce	0,223	zdivo s tepelnou izolační schopností klasického cihelného zdiva z plných cihel tl. 45 cm, monolitický železobeton s tepelnou izolací, jakékoliv výplňové zdivo
Stropy	0,084	jakékoliv s rovným podhledem
Zastřešení mimo krytinu	0,052	jakýkoliv krov běžného provedení a druhu, plochá střecha
Krytiny střech	0,032	pálená, pozinkovaný plech, osinkocementové šablony, živičná svařovaná
Klempířské konstrukce	0,008	úplně z pozinkovaného plechu včetně parapetů
Vnitřní omítky	0,062	vápenné štukové
Fasádní omítky	0,031	vápenné štukové, břizolit, nástřiky umělé
Vnější obklady	0,004	pouze sokl z kabřince apod.
Vnitřní obklady	0,023	koupelny, vany, WC, kuchyně
Schody	0,024	s jakýmkoliv standardním povrchem a zábradlím
Dveře	0,033	hladké plné nebo prosklené, popř. náplňové
Okna	0,052	dvojitá špaletová nebo zdvojená
Podlahy obytných místností	0,022	PVC, vlýsky, textilní krytiny, dřevěné-palubkové
Podlahy ostatních místností	0,011	keramické dlažby, PVC, teraco
Vytápění	0,044	ústřední s kotlem na tuhá paliva, plyn nebo elektrickou energii
Elektroinstalace	0,041	světelný i motorový proud, pojistkové automaty
Bleskosvod	0,006	ano
Rozvod vody	0,030	studená a teplá
Zdroj teplé vody	0,018	bojler, karma
Instalace plynu	0,005	zemní plyn nebo PB
Kanalizace	0,028	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC
Vybavení kuchyní	0,005	plynový sporák
Vnitřní hygienické vybavení	0,051	vana ocelová, umyvadlo, popř. sprchový kout
Záchod	0,004	standardní splachovací
Ostatní	0,036	krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího a veřejného telefonu, odvětrávání prostoru ventilátory, rozvod antén pod omítkou, okenice, mříže

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění. Příloha č. 6 a 15.

Z tabulky vyplývá, že nejvíce se z konstrukcí na stavbě podílí logicky svislé a vodorovné konstrukce, tedy zdivo a stropy, přibližně 31%. Ostatní konstrukce se na stavbě podílí v rozmezí přibližně 1% – 7%.

Tento koeficient vychází ze vztahu $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$. Je tedy zřejmé, že u konstrukcí s nadstandardním provedením se přidává 54% jejich objemového podílu, tedy vlastně se k základní ceně za m^3 přidává 54% ceny, kterou se daná konstrukce na této základní ceně podílí. Podobně u konstrukcí s podstandardním vybavením se 54% ubírá. U konstrukcí chybějících se ubírá celý jejich podíl, naopak u konstrukcí

neuvedených v popisu se celý podíl přidává. Výsledná výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20. Toto rozpětí lze překročit jen výjimečně a musí být řádně a průkazně zdůvodněno. (BRADÁČ, 2009, s. 160)

Pojďme si nyní ukázat, jak by se cena naší imaginární nemovitosti rozložila mezi jednotlivé konstrukce podle jejich objemových podílů.

Tab. 10: Rozložení ceny mezi konstrukce

	Konstrukce a vybavení	Cena	Objemový podíl
1	Základy včetně zemních prací	375 401 Kč	7,10%
2	Svislé konstrukce	1 179 078 Kč	22,30%
3	Stropy	444 137 Kč	8,40%
4	Zastřešení mimo krytinu	274 942 Kč	5,20%
5	Krytiny střech	169 195 Kč	3,20%
6	Klempířské konstrukce	42 299 Kč	0,80%
7	Vnitřní omítky	327 815 Kč	6,20%
8	Fasádní omítky	163 908 Kč	3,10%
9	Vnější obklady	21 149 Kč	0,40%
10	Vnitřní obklady	121 609 Kč	2,30%
11	Schody	126 896 Kč	2,40%
12	Dveře	174 482 Kč	3,30%
13	Okna	274 942 Kč	5,20%
14	Podlahy obytných místností	116 322 Kč	2,20%
15	Podlahy ostatních místností	58 161 Kč	1,10%
16	Vytápění	232 643 Kč	4,40%
17	Elektroinstalace	216 781 Kč	4,10%
18	Bleskosvod	31 724 Kč	0,60%
19	Rozvod vody	158 620 Kč	3,00%
20	Zdroj teplé vody	95 172 Kč	1,80%
21	Instalace plynu	26 437 Kč	0,50%
22	Kanalizace	148 046 Kč	2,80%
23	Vybavení kuchyní	26 437 Kč	0,50%
24	Vnitřní hygienické vybavení	269 655 Kč	5,10%
25	Záchod	21 149 Kč	0,40%
26	Ostatní	190 344 Kč	3,60%
	Celkem	5 287 344 Kč	100,00%

Zdroj: Práce autora

Cena uvedená u každé konstrukce zahrnuje jak cenu samotné konstrukce, tak i cenu práce spojenou s instalací dané konstrukce, případně další související náklady (např. doprava na stavbu apod.).

Následující tabulka ukazuje, jak by se na celkové ceně nemovitosti promítlo to, kdyby byly jednotlivé konstrukce uvažovány za podstandardní nebo nadstandardní.

Tab. 11: Změna ceny v závislosti na standardu vybavení

	Konstrukce a vybavení	Nadstandard	Podstandard	Rozdíl od původní ceny v Kč	Rozdíl od původní ceny v %
1	Základy včetně zemních prací	5 490 060 Kč	5 084 627 Kč	202 717 Kč	3,83%
2	Svislé konstrukce	5 924 046 Kč	4 650 642 Kč	636 702 Kč	12,04%
3	Stropy	5 527 178 Kč	5 047 510 Kč	239 834 Kč	4,54%
4	Zastřešení mimo krytinu	5 435 812 Kč	5 138 875 Kč	148 469 Kč	2,81%
5	Krytiny střech	5 378 709 Kč	5 195 978 Kč	91 365 Kč	1,73%
6	Klempířské konstrukce	5 310 185 Kč	5 264 502 Kč	22 841 Kč	0,43%
7	Vnitřní omítky	5 464 364 Kč	5 110 323 Kč	177 020 Kč	3,35%
8	Fasádní omítky	5 375 854 Kč	5 198 833 Kč	88 510 Kč	1,67%
9	Vnější obklady	5 298 764 Kč	5 275 923 Kč	11 421 Kč	0,22%
10	Vnitřní obklady	5 353 012 Kč	5 221 675 Kč	65 669 Kč	1,24%
11	Schody	5 355 868 Kč	5 218 820 Kč	68 524 Kč	1,30%
12	Dveře	5 381 564 Kč	5 193 123 Kč	94 220 Kč	1,78%
13	Okna	5 435 812 Kč	5 138 875 Kč	148 469 Kč	2,81%
14	Podlahy obytných místností	5 350 157 Kč	5 224 530 Kč	62 814 Kč	1,19%
15	Podlahy ostatních místností	5 318 750 Kč	5 255 937 Kč	31 407 Kč	0,59%
16	Vytápění	5 412 971 Kč	5 161 716 Kč	125 627 Kč	2,38%
17	Elektroinstalace	5 404 405 Kč	5 170 282 Kč	117 062 Kč	2,21%
18	Bleskosvod	5 304 475 Kč	5 270 213 Kč	17 131 Kč	0,32%
19	Rozvod vody	5 372 999 Kč	5 201 689 Kč	85 655 Kč	1,62%
20	Zdroj teplé vody	5 338 737 Kč	5 235 951 Kč	51 393 Kč	0,97%
21	Instalace plynu	5 301 619 Kč	5 273 068 Kč	14 276 Kč	0,27%
22	Kanalizace	5 367 288 Kč	5 207 399 Kč	79 945 Kč	1,51%
23	Vybavení kuchyní	5 301 619 Kč	5 273 068 Kč	14 276 Kč	0,27%
24	Vnitřní hygienické vybavení	5 432 957 Kč	5 141 730 Kč	145 613 Kč	2,75%
25	Záchod	5 298 764 Kč	5 275 923 Kč	11 421 Kč	0,22%
26	Ostatní	5 390 130 Kč	5 184 558 Kč	102 786 Kč	1,94%

Zdroj: Práce autora

V čem mohou nastat problémy

Pokud si projdeme uvedené tabulky, tak objemové i cenové podíly z tabulky č. 10 jsou podle mého názoru reálné. Větší nesrovnalosti se spíše mohou vyskytnout při určování cen nadstandardních nebo podstandardních konstrukcí, jelikož ceny těchto konstrukcí jsou ovlivňovány, ať již směrem dolů nebo směrem nahoru, pouze paušální výší 54%. Tuto konstantu udává oceňovací vyhláška, avšak není z ní jasné, proč zrovna hodnota 0,54. Zřejmě se jedná o nějaký průměr, který ovšem v některých případech může být zcela nesprávný. Například jako za standardní krytinu je mimo jiné považován pozinkovaný plech. Pokud bychom měli plech měděný, pak by byl zřejmě posouzen jako nadstandard. Podíl pro střešní krytinu se tímto zvýší o 54% i když ve skutečnosti je měděný plech podle mého zjištění i 5krát dražší, tedy správně by se měl podíl zvýšit přibližně o 250%. V následujícím výpočtu si ukážeme, jak by se v tomto případě změnila cena naší imaginární nemovitosti.

Výpočet na základě vyhlášky (se zvýšením o 54%)

Výpočet koeficientu K_4 :

Krytiny střechy: nadstandard

Objemový podíl (n): 0,032

K_4 (54%): $1 + (0,54 * n) = 1 + (0,54 * 0,032) = 1,01728$

Tab. 12: Ocenění s koeficientem vybavení ($K_4 = 1,01728$)

Obestavěný prostor:	=	1100 m ³
Základní cena:	*	2212 Kč/m ³
Koeficient vybavení K_4:	*	1,01728
Koeficient polohy K_5 :	*	1,000
Koeficient inflace K_i :	*	2,173
Koeficient prodejnosti K_p :	*	1,000
Opotřebení:	-	0
Celkem	=	5 378 814,64 Kč

Zdroj: Práce autora

Výpočet podle skutečnosti (se zvýšením o 250%)

Výpočet koeficientu K_4 :

Krytiny střechy: nadstandard

Objemový podíl (n): 0,032

K_4 (250%): $1 + (2,5 * n) = 1 + (2,5 * 0,032) = 1,080$

Tab. 13: Ocenění s koeficientem vybavení ($K_4 = 1,080$)

Obestavěný prostor:	=	1100 m ³
Základní cena:	*	2212 Kč/m ³
Koeficient vybavení K_4:	*	1,080
Koeficient polohy K_5 :	*	1,000
Koeficient inflace K_i :	*	2,173
Koeficient prodejnosti K_p :	*	1,000
Opotřebení:	-	0
Celkem	=	5 710 331,09 Kč

Zdroj: Práce autora

Tab. 14: Vliv na cenu při změně krytiny

Změna ceny	Původní cena	Cena podle vyhlášky (54%)	Cena podle skutečnosti (250%)
	5 287 343,60 Kč	5 378 814,64 Kč	5 710 331,09 Kč
Nárůst v Kč	-	91 471,04 Kč	422 987,49 Kč
Nárůst v %	-	1,73 %	8,00 %

Zdroj: Práce autora

Uvedená tabulka nám říká, že pokud bychom měli na naší imaginární nemovitosti krytinu z měděného plechu a uvažovali bychom tuto konstrukci samozřejmě za nadstandardní, tak by na základě výpočtu koeficientu vybavení K_4 podle oceňovací vyhlášky stoupla cena naší nemovitosti přibližně o 90 tisíc, tedy přibližně o necelá dvě procenta v poměru k ceně celé nemovitosti. Ve skutečnosti by ovšem měla mít nemovitost daleko vyšší hodnotu, a to přibližně o 420 tisíc, což v porovnání s 90 tisíci není v žádném případě již zanedbatelná částka. Důvodem takto vysokého rozdílu je právě konstanta 0,54, která v případech použití nadstandardních drahých materiálů u staveb rozhodně neodpovídá, negativně ovlivňuje koeficient K_4 a v důsledku i hodnotu celé nemovitosti.

Koeficient polohy K_5

Při určení výše tohoto koeficientu vycházíme pouze z polohy nemovitosti. Vyhláška zde jasně stanovuje, kterým městům nebo obcím přiřkne jaký koeficient. Z následující tabulky je patrné, že nejvíce koeficient ovlivňuje velká města, lázeňská místa a malé obce.

Tab. 15: Koeficient polohový K_5

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K_5
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 až 1,25
2	Ostatní statutární města a katastrální území těchto lázeňských míst – Darkov, Františkovy Lázně, Jáchymov, Jeseník, Karlovy Vary, Kostelec u Zlína, Luhačovice, Mariánské Lázně, Poděbrady, Teplice a Třeboň	1,10 až 1,15
3	Města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území těchto lázeňských míst – Bechyně, Běloves, Bílina, Bludov, Dubí u Teplic, Jásné Lázně, Karlova Studánka, Klímkovice, Konstantinovy Lázně, Lázně Bělohrad, Lázně Bohdaneč, Lázně Kunratice, Lázně Kynžvart, Lázně Libverda, Lázně Toušeň, Lipová – lázně, Mšené – lázně, Ostrožská Nová Ves, Slatinice, Teplice nad Bečvou, Velichovky, Velké Losiny a Vráž u Písku	1,05
4	Ostatní města	1,00
5	Ostatní obce	0,85

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění. Příloha č. 14.

Naši imaginární nemovitost tento koeficient nijak neovlivňuje, jelikož naše nemovitost leží ve městě Planá nad Lužnicí, což není statutární město, ani bývalé okresní město a o lázeňské místo nebo obec se také nejedná, tedy koeficient polohy $K_5 = 1$. Ke změně a srovnání mezi jednotlivými městy by mohlo dojít jen tehdy, pokud bychom naši imaginární nemovitost umístili do jiné lokality. Potíží však je, pokud bychom naši nemovitost umístili do jiné lokality, změnil by se nám kromě koeficientu polohy K_5 i koeficient prodejnosti K_p . Proto by srovnání nemělo správnou vypovídající hodnotu, jelikož by hodnotu nemovitosti ovlivňovali oba dva koeficienty. Proto v tomto případě také žádné srovnání provádět nebudeme.

V čem mohou nastat problémy

Problémy při určení koeficientu polohy K_5 by však mohly nastat u nemovitostí umístěných v těch největších městech a významných lázeňských místech (města z 1. a 2. řádku tabulky č. 15). U těchto měst vyhláška stanoví jisté rozmezí, které dává znalci určitou možnost volnosti v určení výše tohoto koeficientu. Například v Brně se toto rozmezí pohybuje od 1,20 do 1,25. Samozřejmě znalec by měl na základě především svých zkušeností zvolit výši koeficientu co nejlépe tak, aby odpovídala skutečnosti. Nicméně vyhláška přesně nespecifikuje, kdy se má pro daný případ zvolit ta či ona hodnota z onoho rozmezí. Ve znalecké praxi se často říká, že znalec si může zvolit jakékoliv hodnoty, pokud si je dokáže obhájit, řečeno s určitou nadsázkou. Pojdme si na následujícím příkladu ukázat, jaký rozdíl v ceně by nastal v případě, že by dva různí znalci oceňovali naši imaginární nemovitost v Brně, přičemž jeden z nich by uvažoval koeficient polohy ve výši 1,20 a druhý z nich ve výši 1,25. Koeficient prodejnosti je uvažován pro městskou část Brno – Žabovřesky (2,066).

Tab. 16: Ocenění s koeficientem polohy ($K_5 = 1,20$)

Obestavěný prostor:	=	1100 m ³
Základní cena:	*	2212 Kč/m ³
Koeficient vybavení K_4 :	*	1,000
Koeficient polohy K_5:	*	1,200
Koeficient inflace K_i :	*	2,173
Koeficient prodejnosti K_p :	*	2,066
Opotřebení:	-	0
Celkem	=	13 108 382,25 Kč

Zdroj: Práce autora

Tab. 17: Ocenění s koeficientem polohy ($K_5 = 1,25$)

Obestavěný prostor:	=	1100 m ³
Základní cena:	*	2212 Kč/m ³
Koeficient vybavení K_4 :	*	1,000
Koeficient polohy K_5:	*	1,250
Koeficient inflace K_i :	*	2,173
Koeficient prodejnosti K_p :	*	2,066
Opotřebení:	-	0
Celkem	=	13 654 564,85 Kč

Zdroj: Práce autora

Tab. 18: Vliv na cenu při změně koeficientu polohy K_5

Změna ceny	Cena s koeficientem polohy $K_5 = 1,20$	Cena s koeficientem polohy $K_5 = 1,25$
	13 108 382,25 Kč	13 654 564,85 Kč
Rozdíl v Kč	-	546 182,60 Kč
Rozdíl v %	-	4,17 %

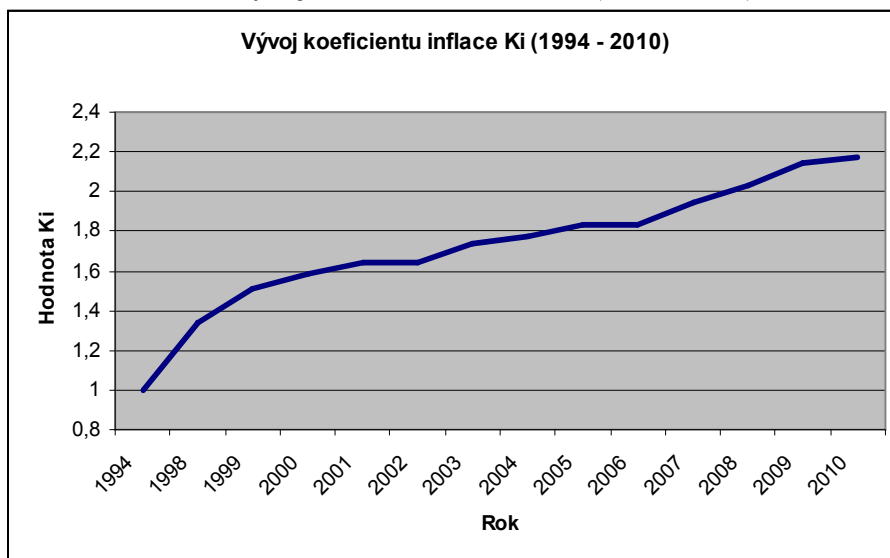
Zdroj: Práce autora

Uvedená tabulka nám nyní říká, že pokud bychom měli naši imaginární nemovitost umístěnou v Brně – Žabovřeskách a uvažovali bychom maximální rozmezí koeficientu polohy (1,20 a 1,25), rozdíl ceny by mohl dosáhnout přibližně až 550 tisíc. Samozřejmě je také nutné mít na paměti zohlednění koeficientu prodejnosti, který nám hodnotu nemovitosti oproti hodnotě původní nemovitosti více než zdvojnásobil.

Koeficient inflace K_i

Tento koeficient můžeme označit za tzv. časový koeficient, od roku 1994 se neustále vyvíjí a každým rokem se aktualizuje. Nemá na něj vliv jak poloha nemovitosti, tak ani konstrukce stavby, jak tomu bylo u jiných, výše zmíněných koeficientů. Tento koeficient nemá význam jakkoli analyzovat, jedná se o koeficient s konstantní hodnotou a na všechny rodinné domy v ČR má stejný vliv. Jediné, co si můžeme ukázat, je vývoj tohoto koeficientu od roku 1994.

Graf 1: Vývoj koeficientu inflace K_i (1994 - 2010)



Zdroj: Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb., od roku 1997 do roku 2010

Koeficient prodejnosti K_p

Koeficient prodejnosti K_p má za úkol především srovnat cenu administrativní, tedy cenu zjištěnou na základě oceňovací vyhlášky, s cenou sjednanou a skutečně zaplacenou. Hlavním kritériem při určování tohoto koeficientu je poloha nemovitosti.

Pro naši imaginární nemovitost byla zvolena taková poloha, aby se koeficient prodejnosti rovnal jedné. Ve skutečnosti je přesná hodnota 0,998 a tak si pro zajímavost ukažme jaký vliv na hodnotu nemovitosti má tato malá odchylka.

Tab. 19: Vliv na cenu při změně koeficientu prodejnosti K_p

Změna ceny	Cena s koeficientem prodejnosti $K_p = 1,000$	Cena s koeficientem prodejnosti $K_p = 0,998$
	5 287 343,60 Kč	5 276 768,91 Kč
Rozdíl v Kč	-	- 10 574,69 Kč
Rozdíl v %	-	- 0,2 %

Zdroj: Práce autora

Rozdíl tvoří přibližně 10 tisíc, což je vzhledem k předchozím daleko větším rozdílům u jiných koeficientů naprosto zanedbatelná hodnota.

Hodnota koeficientu prodejnosti, jak již bylo několikrát zmíněno, ovlivňuje především poloha nemovitosti. V následující tabulce si ukážeme, jak by se změnila hodnota naší imaginární nemovitosti, kdybychom ji umístili do různých míst po celé

ČR. S koeficientem prodejnosti K_p se též bude měnit také koeficient polohy K_5 . U těch měst, kde je možné vybrat koeficient polohy K_5 z rozmezí hodnot (1,10 – 1,15 a 1,20 – 1,25), budeme uvažovat vždy průměrnou hodnotu (1,125 resp. 1,225).

Tab. 20: Vliv na cenu při změně polohy nemovitosti

Poloha nemovitosti	Základní cena:	Koeficient vybavení K_4 :	Koeficient polohy K_5 :	Koeficient inflace K_i :	Koeficient prodejnosti K_p :	Opořebení:	Hodnota nemovitosti
Praha – Staré město	2212 Kč/m ³	1,000	1,225	2,173	4,193	0	27 158 043 Kč
Brno – Královo pole			1,225		2,066		13 381 473 Kč
Karlovy Vary			1,125		2,192		13 038 589 Kč
Zlín			1,125		2,037		12 116 609 Kč
Olomouc			1,125		1,708		10 159 631 Kč
Pardubice			1,125		1,083		6 441 967 Kč
Jihlava			1,125		1,079		6 418 174 Kč
Planá nad Lužnicí			1,000		1,000		5 287 344 Kč
Ostrava			1,225		0,526		3 406 900 Kč
Havířov			1,125		0,537		3 194 216 Kč

Zdroj: Práce autora

Jak vyplývá z této tabulky, koeficient prodejnosti může mít na hodnotu nemovitosti obrovský vliv. Zatímco v Praze by hodnota naší imaginární nemovitosti dosahovala hodnoty přes 27 milionů, tak např. v Brně nebo Karlových Varech by to bylo již o více než polovinu méně. Nejnižší hodnoty by nemovitost dosahovala v Havířově, přibližně 3,2 milionů. Rozdíl mezi tou samou nemovitostí postavenou v Praze a v Havířově dělá obrovských 24 milionů, tedy více než osminásobek. Tak velký vliv na nemovitosti může mít pouhý koeficient prodejnosti. Rozdíly mezi naší nemovitostí umístěnou v Plané nad Lužnicí a nemovitostmi v jiných městech v korunách a procentech znázorňuje následující tabulka.

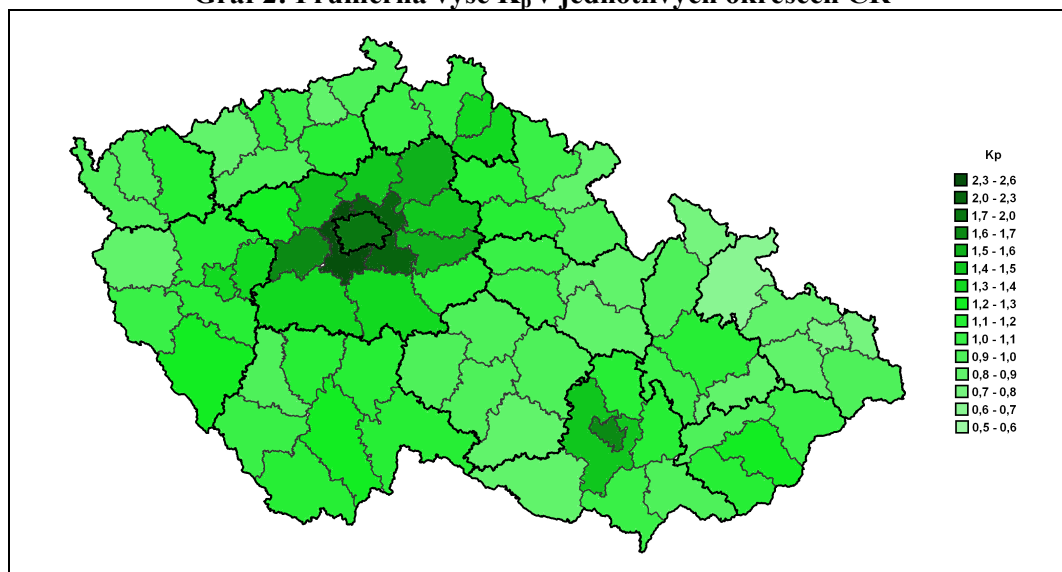
Tab. 21: Rozdíl v ceně při změně polohy nemovitosti

Poloha nemovitosti	Hodnota nemovitosti	Rozdíl v Kč	Rozdíl v %
Praha – Staré město	27 158 043 Kč	21 870 699 Kč	413,64%
Brno – Královo pole	13 381 473 Kč	8 094 129 Kč	153,08%
Karlovy Vary	13 038 589 Kč	7 751 245 Kč	146,60%
Zlín	12 116 609 Kč	6 829 265 Kč	129,16%
Olomouc	10 159 631 Kč	4 872 287 Kč	92,15%
Pardubice	6 441 967 Kč	1 154 623 Kč	21,84%
Jihlava	6 418 174 Kč	1 130 830 Kč	21,39%
Planá nad Lužnicí	5 287 344 Kč	0 Kč	0,00%
Ostrava	3 406 900 Kč	-1 880 444 Kč	-35,57%
Havířov	3 194 216 Kč	-2 093 128 Kč	-39,59%

Zdroj: Práce autora

Na následujícím obrázku je graficky znázorněna průměrná výše koeficientu prodejnosti pro jednotlivé okresy v ČR. I z tohoto obrázku jasně vyplývá, že nejvyšší hodnoty koeficientu prodejnosti ovlivňují nemovitosti v Praze, Středočeském kraji a také v Brně. Naopak nejmenšími hodnotami jsou ovlivňovány nemovitosti v kraji Vysočina, v Moravskoslezském a částečně i v Ústeckém kraji.

Graf 2: Průměrná výše K_p v jednotlivých okresech ČR



Zdroj: Práce autora

Opotřebení

Problematika ohledně opotřebení staveb je poměrně náročnou disciplínou. Ve znalecké praxi existuje celá řada metod, které se výpočtem opotřebení zabývají. Jelikož oceňovací vyhláška definuje pro naši nemovitost pouze jedinou metodu výpočtu opotřebení, a to lineární, zaměříme se pouze na ni. Druhou, analytickou metodu, lze použít pouze v určitých případech, např. pokud je stavba ve stádiu před nebo po opravě, je v mimořádně dobrém nebo špatném technickém stavu nebo je výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný.

Při použití lineární metody se vychází ze stáří stavby a její předpokládané životnosti. Při výpočtu se celková předpokládaná životnost dělí 100% a násobí stářím stavby. U rodinných domů se celková předpokládaná životnost při běžné údržbě

uvažuje na 100 let, tudíž co rok, to 1% opotřebení, přičemž nejvyšší možná výše opotřebení může činit max. 85%.

Na následující tabulce můžeme vidět, jak by se měnila hodnota naší imaginární nemovitosti v závislosti na jejím stáří. Ročnímu opotřebení odpovídá 1% z celkové hodnoty stavby, tedy 52 873 Kč. O tuto částku se každý rok sníží celková hodnota naší nemovitosti. Opotřebení může dosáhnout, dle oceňovací vyhlášky, maximálně 85%, v našem případě tedy 4 494 242 Kč.

Tab. 22: Vliv na cenu při změně opotřebení

Stáří nemovitosti (roky)	Základní cena:	Koeficient vybavení K_4 :	Koeficient polohy K_5 :	Koeficient inflace K_i :	Koeficient prodejnosti K_p :	Opotřebení:	Hodnota nemovitosti
0	22 12 Kč/m ³	1,000	1,000	2,173	1,000	0 Kč	5 287 344 Kč
1						52 873 Kč	5 234 471 Kč
5						264 367 Kč	5 022 977 Kč
10						528 734 Kč	4 758 610 Kč
20						1 057 469 Kč	4 229 875 Kč
50						2 643 672 Kč	2 643 672 Kč
80						4 229 875 Kč	1 057 469 Kč
100						4 494 242 Kč	793 102 Kč

Zdroj: Práce autora

2.3 Analýza výnosové metody

2.3.1 Ocenění imaginární nemovitosti výnosovou metodou

Určení výše výnosů

Výnosy z nemovitosti je nutné počítat z nájemného, kterého lze pro danou nemovitost dosáhnout. Poněvadž reálně naši imaginární nemovitost nepronajímáme a nemáme tedy k dispozici výši nájemného, budeme muset tuto výši odvodit. To provedeme porovnáním s obdobnými pronajímatelnými nemovitostmi, přičemž zdrojem těchto informací nám bude realitní inzerce. Pokusíme se vyhledat obdobné nemovitosti jako je ta naše, pokud možno se stejnou velikostí, nejlépe i ve stejné lokalitě. Zjištěné nájemné poté zprůměrujeme a dostaneme se k hodnotě, která by měla odpovídat předpokládané výši nájmu z naší imaginární nemovitosti.

Tab. 23: Rozptyl požadovaného nájemného z RD

Objekt	Požadované nájemné (Kč/měsíc)
RD Nemanice u Českých Budějovic, 360 m ² , 6+1, garáž	25 000
RD Staňkov, okr. Domažlice, novostavba, 240 m ² , 5+1, dvougaráž	22 000
RD Plzeň, 330 m ² , 8+kk, novostavba, dvougaráž	24 000
RD Bolevec, okr. Plzeň, 280 m ² , 4+1, dvougaráž	18 000
RD Soběslav, okr. České Budějovice, 300 m ² , 6+1, garáž	16 000
RD Borek, okr. České Budějovice, 230 m ² , 4+1, dvougaráž	22 000
Minimum	16 000
Maximum	25 000
Průměr	21 167

Zdroj: Internetový realitní server www.sreality.cz

Je nutné si ovšem také uvědomit fakt, že se jedná o nájemné požadované, ne vždy dosažené. Na druhou stranu ne všechny objekty z tabulky jsou novostavby, tak jak je tomu u naší imaginární nemovitosti. Někdo si rád připlatí za komfortnější a novější vybavení, což samozřejmě cenově zvýhodňuje novostavby před staršími nemovitostmi. Proto na základě výše uvedeného budeme uvažovat nájemné pro naši nemovitost ve výši 22 000 Kč měsíčně.

Určení výše nákladů

Daň z nemovitosti – Na novostavby se již bohužel nevztahuje 15ti-leté osvobození od daně z nemovitosti, na které ještě donedávna měli vlastníci nových staveb nárok. Proto je nutné v našem případě zahrnout daň z nemovitosti do nákladů. Výše daně pro naši imaginární nemovitost činí 1946 Kč, pro zjednodušení uvažujeme 2000 Kč.

Pojištění stavby – Pojištění lze samozřejmě také zahrnout do odůvodněných nákladů. Výši částky lze převzít z pojistné smlouvy, pokud je tedy nemovitost pojištěna. Pokud pojištěna není, což je i náš případ, je potřeba tuto částku odhadnout. Přesně stanovit ji není možné, jelikož každý pojišťovací ústav má odlišné sazby. Ve znalecké praxi se na základě řady zjištění pro určení výše pojištění používá hodnota 2,3 promile z reprodukční ceny stavby. Reprodukční cena v našem případě odpovídá hodnotě vypočtené nákladovým způsobem, konkrétně tedy 5 287 344 Kč. 2,3 promile z této částky činí 12 160 Kč. Z mého pohledu je tato částka poněkud vysoká, z vlastní zkušenosti vím, že takovou nemovitost lze pojistit i za částku 5 000 Kč.

Opravy a údržba – Tato položka bývá zpravidla jednou z těch více nákladných. Jedná se o roční náklady na opravy a údržbu stavby, nikoli na generální opravy apod. Výši nákladů zpravidla určujeme průměrně z doložených nákladů za více let. Může ovšem nastat situace, kdy vlastník nemovitost v posledních letech nákladně opravil a v dalších letech žádné opravy nebudou potřeba a nebo naopak, kdy vlastník údržbu nemovitosti zanedbával a v následující době bude nutné vynaložit značné finanční prostředky na potřebné opravy. Proto se jako vhodné jeví spíše použít náklady průměrné, které na základě provedených výzkumů činí zpravidla 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny nemovitosti. Jelikož se v našem případě jedná o novostavbu, nepředpokládáme, že by se v nejbližších letech prováděly nějaké opravy. Spíše se bude jednat jen o běžnou údržbu, proto z uvedeného rozmezí hodnot zvolíme dolní hranici, náklady ve výši 0,5% ročně, přibližně tedy 26 500 Kč.

Amortizace – Během „života“ stavby by si měl každý vlastník nemovitosti odkládat určité finanční prostředky, aby ke konci životnosti stavby měl dostatečný obnos na její znovupostavení, popř. na koupi obdobné nebo na celkovou opravu. Toto nám zajišťuje položka amortizace. Analogií je ukládání si určité částky do banky, kde se částka po celou dobu zhodnocuje o úroky. Při výpočtu amortizace uvažujeme se složeným úrokováním a postupujeme podle vztahu

$$X = \frac{C \cdot i}{(1+i)^n - 1}$$

kde X značí částku, kterou je nutno každý rok uložit na složené úrokování; C značí reprodukční cenu (5 287 344 Kč); i značí úrokovou míru (uvažujeme ve výši 3%); n značí dobu dalšího trvání stavby do zchátrání nebo generální opravy, nejvýše však 30 roků. Po dosazení do vzorce činí výše amortizace 110 923 Kč ročně, uvažujme tedy 111 000 Kč.

$$X = \frac{C \cdot i}{(1+i)^n - 1} = \frac{5287344 \cdot 0,03}{(1 + 0,03)^{30} - 1} = 110923$$

Provize za pronajmutí – Do nákladů je nutné započítat i výši provize realitní kanceláře za zprostředkování pronájmu. Ve většině případů se výše provize rovná výši jednoho měsíčního nájmu + DPH, v našem případě se tedy jedná o částku 26 400 Kč

(22 000 Kč + 4 400 Kč). Je důležité si ovšem uvědomit, že se jedná o jednorázový výdaj, proto je nutné tento výdaj rovnoměrně rozložit mezi jednotlivé roky trvání pronájmu. Pokud bychom uvažovali dobu pronájmu 3 roky, což by mohla být průměrná doba, po které se budou nájemníci v nemovitosti střídát, roční náklady by tvořily 8 800 Kč.

Neúplné pronajmutí – Ušlý výnos z neúplného pronajmutí se týká spíše nemovitostí s více pronajímatelnými jednotkami. Navíc ušlému výnosu se dá v mnoha případech předejít zahrnutím např. 3-měsíční výpovědní lhůty do smlouvy o pronájmu. Během této doby má vlastník dostatečný čas si najít pro svojí nemovitost nového nájemce. Proto nebudeme žádné náklady v souvislosti s neúplným pronajmutím uvažovat.

Tab. 24: Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Daň z nemovitosti	2 000 Kč
Pojištění stavby	5 000 Kč
Opravy a údržba	26 400 Kč
Amortizace	111 000 Kč
Provize za pronajmutí	8 800 Kč
Celkem	153 200 Kč

Zdroj: Práce autora

Celková výše nákladů činí 153 200 Kč. Pokud bychom postupovali podle oceňovací vyhlášky, náklady by nám určila fixním procentem z výnosů, a to ve výši 40%. Náklady vypočtené na základě oceňovacího předpisu by tedy v našem případě činily 105 600 Kč.

Míra kapitalizace

Míru kapitalizace můžeme do jisté míry chápat také jako míru výnosnosti. Říká nám, jak velkého výnosu z nemovitosti můžeme dosáhnout v závislosti na její hodnotě. Určení správné výše míry kapitalizace je při výpočtu výnosové hodnoty velice důležité, protože i malé odchýlení může mít významný vliv na celkovou hodnotu nemovitosti. V zásadě existují dvě možnosti, jak míru kapitalizace správně určit. V případě, že počítáme výnosovou hodnotu na základě oceňovací vyhlášky, tak nám míru kapitalizace určí samotná vyhláška. U rodinných domů stanovuje výši na 5%. V případě, že počítáme výnosovou hodnotu pro účely zjištění obvyklé ceny, tedy nikoli na základě

vyhlášky, míru kapitalizace nejlépe zjistíme porovnáním. A to konkrétně porovnáním s nemovitostmi, u nichž jsme schopni zjistit výši čistého nájemného a také hodnotu samotné nemovitosti. Pokud budeme mít dostatečně velkou databázi těchto nemovitostí, můžeme poměrně přesně určit míru kapitalizace, která bude reálně odpovídat situaci na trhu s nemovitostmi a budeme tak schopni s velkou přesností určit výnosovou hodnotu nemovitosti.

Nyní se pokusíme pro naši nemovitost odvodit míru kapitalizace na základě porovnání s jinými nemovitostmi. K tomu bude potřeba z realitní inzerce opět vyhledat odpovídající objekty, které budou velikostně i polohově korespondovat s naší imaginární nemovitostí. Tentokrát se ovšem zaměříme na prodej nemovitostí, nikoli na pronájem.

Tab. 25: Rozptyl cen nemovitostí RD v Jihočeském kraji

Objekt	Požadovaná cena
RD Boršov nad Vltavou, 5+kk, 350 m ²	5 250 000
RD Pištín, 4+kk, 300 m ²	5 140 000
RD Domanín, 6+1, 250 m ²	4 500 000
RD Horní Planá, 6+1, 240 m ²	6 500 000
RD Radouňka, 6+2, 250 m ²	4 250 000
RD Boršov nad Vltavou, 7+1, 250 m ²	5 495 000
RD Frymburk, 4+kk, 300 m ²	6 100 000
RD Hluboká nad Vltavou, 5+1, 268 m ²	5 490 000
RD Lhenice, 5+kk, 250 m ²	4 200 000
RD Hlincová Hora, 7+2, 300 m ²	5 950 000
RD Stará Pohůrka, 6+1, 300 m ²	5 300 000
RD Vodňany, 6+2, 250 m ²	5 480 000
RD Srubec, 5+1, 250 m ²	5 300 000
RD Nové Hutě, 8+2, 300 m ²	6 500 000
RD Pěčnov, 5+1, 300 m ²	5 000 000
Minimum	4 200 000
Maximum	6 500 000
Průměr	5 363 667

Zdroj: Internetový realitní server www.sreality.cz

Výpočet míry kapitalizace

Vztah pro výpočet míry kapitalizace může odvodit ze vzorce pro výpočet výnosové hodnoty, kdy v čitateli máme roční čisté nájemné (N) neboli náš roční výnos z nemovitosti a ve jmenovateli cenu nemovitosti (C).

$$C = \frac{N}{p} \times 100 \Rightarrow p = \frac{N}{C} \times 100$$

Průměrnou výši nájemného jsme zjistili na základě porovnání s jinými pronajímatelnými objekty již výše (z tabulky č. 23). To činí 22 000 Kč měsíčně, resp. 264 000 Kč ročně. Průměrné náklady, ke kterým jsme dospěli u naší nemovitosti budeme uvažovat i pro tento výpočet. Po odečtení nákladů ve výši 153 200 Kč získáváme čisté roční nájemné (N), které činí 110 800 Kč. Za cenu nemovitosti (C) dosadíme průměrnou hodnotu, kterou jsme zjistili z tabulky č. 25, tedy 5 363 667 Kč.

$$p = \frac{N}{C} \times 100 = \frac{110800}{5363667} \times 100 \doteq 2,07\%$$

Výsledná míra kapitalizace zjištěná na základě porovnání činí 2,07%. Znamená to tedy, že v naší lokalitě – okrese Tábor, kde máme umístěnou naši imaginární nemovitost, by majitel této nemovitosti dosahoval výnosu ve výši 2,07% z ceny této nemovitosti.

Výpočet ocenění

Tab. 26: Výpočet výnosové hodnoty

Výnosová hodnota	Vyhlášková	Nevyhlášková
Výnosy	264 000	264 000
Náklady	105 600	153 200
Zisk	158 400	110 800
Míra kapitalizace	5%	2,07%
Konečná hodnota nemovitosti:	3 168 000 Kč	5 352 657 Kč

Zdroj: Práce autora

Jak můžeme vypočítat z tabulky, výsledné hodnoty se od sebe poměrně liší. Je to dáno především rozdílným způsobem zjištění výše nákladů a míry kapitalizace.

2.3.2 Analýza jednotlivých faktorů výnosové metody

Výnosy z nájemného

Výnosy z nájemného není třeba nijak zvlášť analyzovat. Důležité je pouze to, z jakých podkladů vycházíme. Nejideálnější je, pokud oceňovanou nemovitost již

pronajímáme. Výši výnosů tak lze jednoduše převzít z nájemní smlouvy. Pokud ovšem nájemní smlouvu nemáme k dispozici a výši výnosů tak nemůžeme ze smlouvy určit, je třeba si vypomoci náhradní metodou. Ta spočívá v tom, že je zapotřebí si vyhledat podobné pronajímané objekty jako je naše nemovitost a u těchto objektů zjistit výši nájemného. Samozřejmě je třeba vybírat objekty co nejvíce srovnatelné, to znamená objekty stejně velké, se stejným nebo podobným příslušenstvím a pokud možno umístěné ve stejné nebo srovnatelné lokalitě (čtvrti, obci apod.). Práci nám dnes do velké míry usnadňuje internet a především nabídky realitních kanceláří zde umístěné. Z nich je možné vybírat a vyhledávat nemovitosti, které pro srovnání potřebujeme. Z optimálních objektů by si měl znalec vytvořit databázi, která bude hlavním podkladem pro určení výše nájemného. Databáze by měla čítat nejméně 10-15 nemovitostí. Samozřejmě čím více objektů naše databáze obsahuje, tím kvalitnější hodnotu získáme. Hledanou výši nájemného získáme jednoduchým zprůměrnováním všech hodnot v databázi. Pokud by databáze obsahovala nemovitosti s extrémně vysokými či nízkými hodnotami, bylo by vhodné tyto nemovitosti z databáze vyřadit, jelikož by mohly negativně ovlivnit získaný průměr.

Diskutovaným problémem taky často bývá to, zda počítat s výnosy před zdaněním z daní z příjmů nebo s výnosy po zdanění. Potíž je v tom, že pro různé osoby platí různé sazby zdanění. Pokud bychom uvažovali nemovitost také jako součást majetku právnické osoby, tak výnosy z nemovitosti jsou použity k dalšímu podnikání, nikoli k osobní spotřebě. Výsledek hospodaření této právnické osoby také nemusí být vyrovnaný, může hospodařit se ztrátou a v tom případě by žádné zdanění nepřipadalo v úvahu. Proto se z těchto důvodů při oceňování uvažuje čistý výnos před zdaněním.

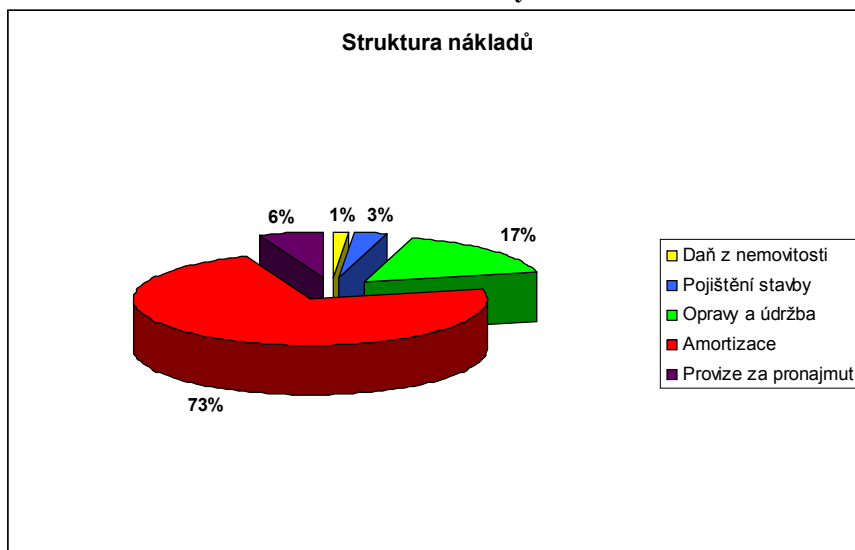
Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Při určování výše nákladů je třeba si nejdříve uvědomit, zda oceňujeme nemovitost na základě vyhlášky nebo ne. Postup při vyhláškovém ocenění nám říká, že pro určení výše nákladů se musí použít fixní výše 40%. To ovšem může být v některých případech neodpovídající a poměrně zcestné. Například když majitel nemovitost v daném roce nákladně opraví, tak nemusí reálně dosáhnout žádného zisku. Naopak když majitel na nemovitost během roku ani nesáhne, jeho reálné náklady budou téměř

nulové. Ani v jednom z případů nebude výše nákladů odpovídat. Proto je nutné tuto konstantní hodnotu vnímat jako jakýsi průměr a brát ho jako fakt.

Při nevyhláškovém ocenění si již můžeme náklady sami reálně vyčíslit. Je možné sem zahrnout i ty náklady, které vyhláška neuvažuje, jako např. provizi realitní kanceláři za pronajmutí nebo ušlý výnos při neúplném pronajmutí. Při zkoumání nákladů se můžeme zaměřit také na jejich strukturu. Ukažme si tedy graf, který u naší nemovitosti znázorňuje procentuelní zastoupení jednotlivých nákladů na celkových nákladech.

Graf 3: Struktura nákladů u výnosového ocenění



Zdroj: Práce autora

Z grafu je naprosto patrné, že největší část z nákladů tvoří amortizace. I když se jedná o fiktivní náklady, tedy reálně tuto část dostaneme zaplacenou, pro výpočet výnosové hodnoty je tato položka nezbytná. Druhou významnou položkou jsou náklady na opravy a údržba. Tyto náklady jsme uvažovali v minimální možné výši, jelikož se v našem případě jedná o novostavbu a žádné opravy neuvažujeme. Pokud by se jednalo o starší nemovitost, podíl těchto nákladů na celkových nákladech by se zvětšil. Zbýlé náklady tvoří poměrně malou část celkových nákladů a pro určení výnosové hodnoty nejsou stěžejně významné.

Míra kapitalizace

Stejně jako u nákladů se i u míry kapitalizace musíme nejprve podívat na to, zda oceňujeme nemovitost podle vyhlášky či nikoliv. Vyhláška stanovuje míru kapitalizace pro rodinné domy pevně ve výši 5%. Opět by se dalo najít mnoho příkladů, kdy by míra kapitalizace plně neodpovídala skutečnosti. Srovnajme si například výnosové ocenění vyhláškové a nevyhláškové u naší imaginární nemovitosti. U vyhláškového ocenění jsme počítali s mírou kapitalizace ve výši 5%, kdežto u nevyhláškového ocenění ve výši 2,07%. Výsledkem byly velice rozdílné výnosové hodnoty. Pokud porovnáme hodnotu nemovitosti zjištěnou nákladovým způsobem (5 287 344 Kč) a hodnotu zjištěnou výnosově-nevyhláškově (5 352 657 Kč) s využitím míry kapitalizace ve výši 2,07%, zjistíme, že jsme dospěli k velice podobným hodnotám. Na rozdíl od výnosového ocenění vyhláškového (3 168 000 Kč), kdy rozdíl od hodnoty zjištěné nákladově činí přibližně 2,2 milionu. To nám potvrdilo fakt, že námi vypočtená míra kapitalizace ve výši 2,07% daleko lépe odpovídá momentální situaci na trhu s rodinnými domy než míra kapitalizace ve výši 5% podle vyhlášky.

Pokud provádíme nevyhláškové ocenění, tak míru kapitalizace je potřeba zjistit nejlépe porovnáním. U porovnávaných nemovitostí je nutné znát cenu, za kterou se daná nemovitost prodala (popř. se aktuálně prodává) a také je nutné znát výši čistého nájemného, kterého lze u této nemovitosti dosáhnout. Když výši čistého nájmu vydělíme cenou nemovitosti, získáme míru výnosnosti pro tuto nemovitost. Jestliže tento postup provedeme u dalších nemovitostí v databázi a všechny takto získané míry výnosnosti zprůměrujeme, získáme hledanou míru kapitalizace. Jelikož si ovšem myslím, že je velice složité (tím mám na mysli všeobecně i ve znalecké praxi) získat informace o prodejní ceně a zároveň i informace o čistém nájmu téže nemovitosti, je nezbytné si postup výpočtu alespoň v našem případě trochu zjednodušit. Nicméně se domnívám, že na výslednou míru kapitalizace tento pozměněný postup nemá významnější vliv. Změna spočívá pouze v tom, že nevycházíme z jedné databáze, ale z databází dvou. První slouží pro zjištění průměrné ceny nemovitosti a druhá slouží pro zjištění průměrné výše nájemného. Náklady pro účely zjištění čistého nájemného jsou uvažovány takéž průměrné.

2.4 Analýza porovnávací metody - nevyhlášková

2.4.1 Ocenění imaginární nemovitosti porovnávací metodou nevyhláškovou

Databáze nemovitostí

Pro cenové porovnání naší imaginární nemovitosti je pro nás stěžejní databáze nemovitostí. Ta byla pro účely této práce vytvořena a byla již použita i u výnosového ocenění. V následující tabulce je podrobný popis jednotlivých srovnávaných nemovitostí. Databázi tvoří nemovitosti převzaté z internetového realitního portálu sreality.cz.

Tab. 27: Databáze nemovitostí

	Foto	Popis	Cena
1		RD, Boršov nad Vltavou Dům o užitné ploše 350 m ² . Byt o dispozici 5+kk s velkou terasou je velmi sluný a praktický, v těsné blízkosti řeky Vltavy a lesa. V prvním patře se nachází ložnice, dětský pokoj, šatna, technická místnost, WC se sprchovým koutem. Dům je vytápěn plynem, podlahové topení je v předsiní, v horní i spodní koupelně. Není dodělána fasáda. Dům je napojen na obecní vodu i kanalizace, zavedena elektřina 220/380 V. K domu náleží samostatně stojící garáž.	5 250 000 Kč
2		RD, Pištín K prodeji luxusní novostavba v obci Pištín. Přízemní novostavba je před dokončením, zbývá dokončit vnější fasádu načisto, položit podlahovou krytinu na chodbách, dokončit vnější terénní úpravy, dokončit střechu domku na nářadí a oplotit pozemek. Dům je postaven v klidné části obce. Dispozice 4+kk s velkou centrální místností s krbem a průchodem na polokrytou verandu. Součástí domu je velká dvojgaráž koncipovaná jako dílna se zázemím, nadzemní sklep krytý zeminou pro uskladnění potravin, velký zahradní domek na nářadí, skleník 4 x 16 m.	5 140 000 Kč
3		RD, Domanín Novostavba rodinného domu v Domaníně u Třeboně (Třeboň 4km). Dům se nachází v klidném místě na okraji obce. Přízemí domu je tvořeno vstupní chodbou, prostorným obývacím pokojem s východem na zahradu, kuchyní, ložnicí, koupelnou (vana + sprchový kout), WC, dalším pokojem a samostatnou kotelnou. Vytápění domu je zajištěno kombinací ústředního topení (kotel na tuhá paliva) a podlahového vytápění. U domu je samostatně stojící zděná dílna (25m ²) a zastřešené parkovací stání.	4 500 000 Kč
4		RD, Horní Planá K prodeji novostavba rodinného domu, 400 m od Lipenského jezera (v rozsáhlém chráněném území). Dům rozdělen na tři apartmany, jeden samostatný pokoj a v přízemí je připraven prostor pro malou hospůdku, kavárnu či cukrárnu, včetně potřebného zázemí (kuchyň atd.)	6 500 000 Kč

5		RD, Radouňka Novostavba RD o dispozici 6+2 s garáží. Užitná plocha 250 m2. Jedná se o patrový dům kde v přízemí je vstupní chodba, technická místnost s přístupem do garáže, kuchyně s kuchyňskou linkou, obývací pokoj se schodištěm do patra a vstupem na venkovní terasu a zahradu, 2x samostatný pokoj, koupelna s vanou a WC. V podkroví je dispozice 3+1 těsně před dokončením (podlahy, sádkokartony, rozvody médií hotové), koupelna s vanou a WC, topení ústřední plynovým kotlem (vstupní chodba + koupelna podlahové), voda obecní, odpad septikem, plyn, elektřika 220/380V, vlastní studna. Na okolním pozemku je venkovní pergola, zahradní domek.	4 250 000 Kč
6		RD, Boršov nad Vltavou Prodej rodinného domu v Boršově nad Vltavou. Dům je dizpozičně řešen jako 7+1. V I.N.P obývací pokoj s krbem, kuchyně, další 2 pokoje, koupelna se záchodem, prádelna se sprchovým koutem. Ve II.N.P ložnice a další 3 pokoje, koupelna se záchodem. K dispozici malý sklípek. K dispozici venkovní garáž a zahradní domek. Vytápění el. kotlem, voda a kanalizace obecní.	5 495 000 Kč
7		RD, Frymburk K prodeji novostavba rodinného domu v obci Frymburk u Lipenského jezera. Dům je o velikosti 4 + kk - 3 x pokoj, velká obývací místnost s kuchyňským koutem, koupelna, sociály a garáž. Nemovitost se prodává včetně vybavení (kuchyňská linka, vestavěné skříně, postele). V létě možnost koupání v Lipenském jezeře.	6 100 000 Kč
8		RD, Hluboká nad Vltavou Prodej novostavby rodinného domu, umístění v klidné části Hluboké nad Vltavou, dispozičně velice dobře řešený. Dům je nepodsklepený. PRÍZEMI : garáž pro 2 auta s vraty na elektrický pohon, zádveří, vstupní hala, technická místnost prádelna, šatna), pracovna se vstupem na terasu, koupelna se sprchovým koutem a WC 1.PATRO : vstupní hala, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s rohovou vanou, WC, ložnice, pokoj s balkonem. 2.PATRO : vstupní hala, prostorná koupelna s vanou a sprchovým koutem, 2 ložnice, pokoj s kuchyňským koutem, na pozemku stojí druhá samostatná garáž s dílnou (vjezd i vrata na elektrický pohon). Vybavení : centrální vysávání, elektronické zabezpečení, plynové vytápění.	5 490 000 Kč
9		RD, Lhenice Prodej novostavby rodinného domu o velikosti 5+kk se zděnou garáží v krásném prostředí. Při stavbě domu byly použity výhradně kvalitní a značkové materiály! V přízemí velký obývací prostor s krbem (možnost napojit na centrální plynové vytápění- kotel Junkers), kombi ohřev vody plynem a el., podlahové vytápění v kuchyni a koupelně, luxusní kuchyňská linka z masivu se spotřebiči zn. Bosch, zděný sklad na potraviny, pracovna, WC a koupelna s vanou a sprchovým koutem, v patře 3 prostorné ložnice, druhý WC, další půdní prostor a nad pokoji velká samostatná půda. Dům má balkon z masivu, jižně orientovaný s výhledem do ovocných sadů.	4 200 000 Kč
10		RD, Hlincová Hora Rodinný dům v obci Hlincová Hora. Celková zastavěná plocha je cca 250 m2. Jedná se o dva stejné byty se samostatnými vchody z chodby domu. Byt v přízemí je 3 + 1 v patře je byt 4+1. V domě je vestavěná dvougaráž a přistavěná jednogaráž. Kódetka je nově vybudovaná část obce Hlincová Hora, nabízí nadstandardní bydlení s plnou občanskou vybaveností a kompletní infrastrukturou.	5 950 000 Kč
11		RD, Stará Pohůrka Rodinný dům, Srubec - České Budějovice. Dům je celý podsklepen - prádelna, sušárna, kotelna - plyn, kotelna na tuhá paliva - zde je hotová příprava pro kotel , sklad na tuhá paliva a garáž pro dva automobily.V patře, kde je byt o velikosti 3+1 + terasa, kde je posezení a venkovní krb (ložnice,dětský pokoj, kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj s krbem, koupelna se dvěma umyvadly a vanou + WC, druhé WC s umyvadlem, komora, 2 x hala a zádveří.V podkroví je byt o velikosti 3+kk (obývací pokoj s terasou + kuch.koutem, ložnice s terasou, dětský pokoj, koupelna s vanou a WC).	5 300 000 Kč

12		RD, Vodňany K prodeji krásná novostavba RD o dispozici 6+2. Nemovitost je samostatně stojící a nachází se v klidné části města Vodňany. Veškeré IS (elektro, veřejná kanalizace, vodovod + kopaná studna, zemní plyn na hranici pozemku). RD je v blízkosti fotbalového hřiště a vedle ZŠ. V obci zajištěná veškerá občanská vybavenost.	5 480 000 Kč
13		RD, Srubec Jedná se o novostavbu RD na Srubci. Dizpozice domu je 5+KK-v přízemí předsiňka, komora, koupelna se sprch.koutem+WC, pracovna a kuchyň spojená s obývánkem, odkud je vstup na terasu, v patře je šatna, koupelna s vanou+WC, 2 dětské pokoje a ložnice odkud je vstup na balkon. Zahradní domek a přístřešek na auto. Topení je plynové+krb, kanalizace i voda jsou obecní.	5 300 000 Kč
14		RD, Nové Hutě Nový dům-samostatná část u penzionu, parkování, na krásném místě. Dům má verandu, zádveří s chodbou, kde je vstup do bytu v podkroví, dále z chodby do 2 malých apartmánů a jednoho velkého. Dva samostatné malé apartmány mají každý předsiň, pokoj, koupelnu se sprchou a WC, velký apartmán má předsiň, pokoj s KK a jídelnu, velkou ložnici, koupelnu a WC. Vše na ÚT-elektrokotel a možnost krbových kamen. Vše pěkně a stylově provedeno, zařízeno, funkční.	6 500 000 Kč
15		RD, Pěčnov Novostavba domu na krásném místě-na okraji malé obce nad Husincem. Moderně řešen-v přízemí je veranda se vstupem do koupelny a WC, dále chodba se vstupem do podkroví, velký obývací s krbem, velkou krytou terasou, kuchyň s jídelnou, komora a garáž pro 2 auta, před garáží stání a kryté zápraží. V podkroví je ložnice s ložnicí, dětský pokoj s ložnicí, koupelna s rohovou vanou a WC, dále šatna. Slunné pokoje s výhledem, topení krb s rozvodem a připraveno ÚT, voda i kanalizace obecní. U domu je dále přístřešek-kolna.	5 000 000 Kč

Zdroj: Internetový realitní server www.sreality.cz

Index odlišnosti

K porovnání mezi naší imaginární nemovitostí a nemovitostí z databáze dochází na základě indexu odlišnosti (IO). Ten nám říká, o kolik je porovnávaná nemovitost horší nebo lepší než naše oceňovaná nemovitost. Index odlišnosti je tvořen dílčími indexy, které se mezi sebou násobí. Tyto dílčí indexy charakterizují velikost vlivu jednotlivých kritérií. Těmito kritérii bývají zejména poloha a velikost nemovitosti, zda-li je součástí garáž či nikoli, stav a vybavení nemovitosti a jiné.

Při volbě dílčího (multiplikačního) koeficientu polohy K_1 vycházíme z velikosti obce. Naše oceňovaná nemovitost se nachází v obci přibližně se třemi tisíci obyvateli. Pokud je srovnávací nemovitost umístěna v obci s více obyvateli, koeficient K_1 se zvýší, pokud je v obci s méně obyvateli, koeficient K_1 se sníží. Obdobné je to i u dalších dílčích koeficientů. Při určování výše dílčích koeficientů vycházíme především z popisu srovnávaných objektů. U naší oceňované nemovitosti se všechny dílčí koeficienty uvažují rovny jedné.

Výpočet ocenění

Tab. 28: Výpočet ceny porovnávacím způsobem - nevyhláškově

Č.	Cena požadovaná	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1 Poloha	K2 Velikost	K3 Garáž	K4 Stav a vybavení	K5 Příslušenství stavby	IO K1 x ... x K5	Ceny oceňovaného objektu odvozené z jednotlivých srovnávacích objektů
1	5 250 000 Kč	0,85	4 462 500 Kč	0,95	0,9	0,9	0,95	1	0,73	6 104 442 Kč
2	5 140 000 Kč	0,85	4 369 000 Kč	0,95	0,8	1	0,85	1,2	0,78	5 635 965 Kč
3	4 500 000 Kč	0,85	3 825 000 Kč	1,1	1	0,7	1	1,2	0,92	4 139 610 Kč
4	6 500 000 Kč	0,85	5 525 000 Kč	0,95	1	0,7	1,2	1	0,80	6 923 559 Kč
5	4 250 000 Kč	0,85	3 612 500 Kč	1,1	1,1	0,9	1	1,1	1,20	3 015 694 Kč
6	5 495 000 Kč	0,85	4 670 750 Kč	0,95	1,1	1	1,05	1	1,10	4 256 778 Kč
7	6 100 000 Kč	0,85	5 185 000 Kč	0,95	0,8	0,9	1,2	1	0,82	6 317 008 Kč
8	5 490 000 Kč	0,85	4 666 500 Kč	1,1	0,9	1,3	1,1	1	1,42	3 296 249 Kč
9	4 200 000 Kč	0,85	3 570 000 Kč	0,95	0,9	0,9	1,2	1	0,92	3 866 147 Kč
10	5 950 000 Kč	0,85	5 057 500 Kč	0,9	1,2	1,3	1	1	1,40	3 602 208 Kč
11	5 300 000 Kč	0,85	4 505 000 Kč	1,1	1	1	1,15	1	1,27	3 561 265 Kč
12	5 480 000 Kč	0,85	4 658 000 Kč	1,05	1,1	0,7	1	1	0,81	5 761 286 Kč
13	5 300 000 Kč	0,85	4 505 000 Kč	1,1	0,9	1	1	1,1	1,09	4 136 823 Kč
14	6 500 000 Kč	0,85	5 525 000 Kč	0,9	1,3	0,7	1,05	1	0,86	6 424 792 Kč
15	5 000 000 Kč	0,85	4 250 000 Kč	0,95	0,9	1	1	1,1	0,94	4 518 873 Kč
Celkem průměr										4 770 713 Kč
Minimum										3 015 694 Kč
Maximum										6 923 559 Kč
Směrodatná odchylka										1 290 036 Kč
Pravděpodobná spodní hranice										3 480 678 Kč
Pravděpodobná horní hranice										6 060 749 Kč

Zdroj: Práce autora

Nejpravděpodobnější hodnotou podle zásad matematické statistiky je hodnota průměrná. Tento průměr tedy reprezentuje cenu zjištěnou porovnávacím způsobem, ta činí po přiměřeném zaokrouhlení 4 770 000 Kč. Přijatelně pravděpodobné rozmezí je 3 480 000 Kč až 6 060 000 Kč.

2.4.2 Analýza jednotlivých faktorů nevyhláškové porovnávací metody

Databáze nemovitostí

Databáze nemovitostí je při tomto způsobu ocenění naším nejdůležitějším zdrojem. Cílem při tvorbě databáze je získat údaje o skutečných realizovaných cenách

nemovitostí. Ty jsou však prakticky nedostupné, navíc mohou být zatíženy řadou zkreslení. Například při prodeji mezi příbuznými bývá skutečná cena podstatně nižší než by odpovídalo běžnému trhu anebo při prodeji mezi spřízněnými právníckými osobami též nemusí cena odpovídat. Proto je nejobektivnějším zdrojem informací realitní inzerce. Nicméně i zde je potřeba si uvědomovat jisté zásady. Zejména je důležité si uvědomit fakt, že cena inzerovaná jako prodejní je zpravidla vždy vyšší než cena, které bylo při prodeji skutečně dosaženo. Tento rozdíl se při výpočtu ocenění řeší indexem redukce na pramen ceny, kdy požadovaná cena je upravena o 15% směrem dolů, tedy o koeficient ve výši 0,85. Nicméně pokud budeme inzerci v delším časovém období sledovat, ověříme si, jak cena určité nemovitosti s postupem času klesá, a to až do té doby, než je z inzertního serveru odstraněna. Nemovitost se tak zřejmě prodala za cenu blízkou ceně poslední požadované. V tom případě nemusíme poslední požadovanou cenu upravovat o 15% směrem dolů, ale třeba jen o 5%, v závislosti na tom, jak kvalitní informace o ceně prodané nemovitosti máme.

Index odlišnosti

Index odlišnosti je hlavním nástrojem této metody. Je tvořen dílčími, nebo-li multiplikačními koeficienty, které určují váhu jednotlivých kritérií. Při našem ocenění jsme si zvolili tato kritéria - poloha a velikost nemovitosti, stav a její vybavení, zda-li k nemovitosti přísluší garáž a jiné příslušenství stavby jako kolna, altán, zahradní domek apod. Nicméně počet kritérií nemusí být omezen pouze na těchto pět, znalec si sám může zvolit na základě kolika a jakých kritérií bude nemovitost porovnávat. Samozřejmě by to měla být taková kritéria, která nemovitost nejobektivněji porovnají. V souvislosti s tím je důležité si také uvědomit, že ne pro všechny typy staveb jsou vhodná stejná kritéria. Například při oceňování spediční haly by bylo na místě jako jedno z kritérií zvolit vzdálenost budovy od dálničního přivaděče, jelikož tento faktor bude mít na cenu budovy daleko větší vliv než třeba to, zda-li se u haly nachází nějaký zahradní altán či kolna na dříví. Zpravidla jedním z dílčích koeficientů také bývá koeficient úvahy znalce. Tímto koeficientem má možnost znalec ovlivnit cenu, pokud se mu zdá být značně nepřiměřená. Zde znalec uplatňuje především své zkušenosti a znalosti nabyté v průběhu své znalecké praxe. Nicméně nejenom tento koeficient ale i ostatní dílčí koeficienty jsou závislé především na znalecově odborném posouzení. Proto

lze tuto porovnávací metodu označit za způsob, u kterého může znalec ovlivnit cenu ze všech oceňovacích způsobů nejvíce, a to ať již v dobrém úmyslu nebo ve snaze zkreslit výsledek tím či oním požadovaným směrem.

Závažnou otázkou zde může být také velikost – rozpětí jednotlivých dílčích koeficientů. Pokud bychom uvažovali ve výpočtu větší počet dílčích koeficientů a ty by se pohybovali v relativně velmi malém rozpětí hodnot 0,50 až 1,50, mohlo by se i přes to stát, že by jejich vzájemným vynásobením vznikla nesmyslná hodnota. V následující tabulce si ukažme, jak by se při násobení stejných koeficientů u 2 až 30 kritérií pohybovala minimální a maximální hodnota indexu.

Tab. 29: Příklad výsledků násobení stejných koeficientů

Koeficient	Počet koeficientů (tj. n, výsledkem je k ⁿ)								
k	2	3	5	7	10	15	20	25	30
0,50	0,25	0,13	0,0313	0,0078	0,00098	0,000031	0,0000010	0,00000003	0,000000001
0,60	0,36	0,22	0,078	0,028	0,006	0,00047	0,000037	0,0000028	0,0000002
0,70	0,49	0,34	0,17	0,082	0,028	0,00475	0,00080	0,00013	0,00002
0,80	0,64	0,51	0,33	0,21	0,107	0,0352	0,0115	0,0038	0,0012
0,90	0,81	0,73	0,59	0,48	0,35	0,206	0,122	0,072	0,042
0,95	0,90	0,86	0,77	0,70	0,60	0,46	0,36	0,28	0,21
0,97	0,94	0,91	0,86	0,81	0,74	0,63	0,54	0,47	0,40
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1,03	1,06	1,09	1,16	1,23	1,34	1,56	1,81	2,09	2,43
1,05	1,10	1,16	1,28	1,41	1,63	2,08	2,65	3,39	4,32
1,10	1,21	1,33	1,61	1,95	2,59	4,18	6,73	10,83	17,45
1,20	1,44	1,73	2,49	3,58	6,19	15,4	38,3	95,4	237,4
1,30	1,69	2,20	3,71	6,27	13,79	51,2	190	706	2 620
1,40	1,96	2,74	5,38	10,54	28,93	156	837	4 500	24 201
1,50	2,25	3,38	7,59	17,09	57,67	438	3 325	25 251	191 751

Zdroj: BRADÁČ, A. a kolektiv. *Teorie oceňování nemovitostí*. s. 375

Tabulka nám říká, že pokud bychom uvažovali ve výpočtu například s deseti kritérii a každému z koeficientu daného kritéria bychom přiřkli výši 1,30, dostali bychom se k výsledné hodnotě 13,79. Ta by značila, že cena porovnávané nemovitosti ve vztahu k oceňované by byla téměř 14krát vyšší, což vzhledem k tomu, že v databázi nemovitostí bychom měli mít podobné nemovitosti rozhodně neodpovídá. Z uvedeného tedy vyplývá, že by se hodnoty jednotlivých kritérií, při větším počtu těchto kritérií, měly pohybovat v malém rozsahu kolem hodnoty 1,00.

2.5 Analýza porovnávací metody - vyhlášková

2.5.1 Ocenění imaginární nemovitosti porovnávací metodou vyhláškovou

Určení obestavěného prostoru a základní ceny

I v případě tohoto ocenění uvažujeme obestavěný prostor 1100 m^3 , podrobný výpočet je uveden již u nákladového ocenění. Při určení základní ceny 1 m^3 obestavěného prostoru vycházíme z přílohy č. 20a oceňovací vyhlášky. Na rozdíl od nákladového ocenění se nyní při určování základní ceny nevychází z typu stavby, resp. konstrukce a počtu podlaží, ale vychází se z polohy obce. Pro jednotlivá okresní města jsou základní ceny přímo vyjmenovány, ostatní obce jsou zařazeny do kategorií podle počtu obyvatel. Pro naši nemovitost je z přílohy č. 20a oceňovací vyhlášky definována cena 3 333 Kč za 1 m^3 obestavěného prostoru.

Tab. 30: Základní ceny za m^3 obestavěného prostoru RD

Kraj v členění na vyjmenované obce a velikostní kategorie obcí podle počtu obyvatel a oblastí	Základ. cena (Kč/ m^3)
JIHOČESKÝ KRAJ	
České Budějovice	3 819
Český Krumlov	4 435
Jindřichův Hradec	3 910
Písek	3 321
Prachatice	2 949
Strakonice	2 953
Tábor	3 173
2 001 – 10 000	3 333
do 2 000 obyvatel	3 168

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění. Příloha č. 20a.

Index cenového porovnání

Index cenového porovnání je tvořen třemi dílčími indexy – indexem trhu I_T , indexem polohy I_P a indexem konstrukce a vybavení I_V . Rozčlenění na tyto dílčí indexy umožňuje posoudit kvalitu nemovitosti co do prodejnosti, polohy a provedení. U každého z dílčích indexů se hodnotí uvedené znaky, přičemž hodnota jednotlivých znaků se stanoví začleněním do příslušného kvantitativního pásma, které odpovídá hodnocené nemovitosti. V následujících tabulkách si určíme hodnoty jednotlivých znaků pro všechny tři dílčí indexy.

Tab. 31: Určení indexu trhu I_T

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I.	Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
		II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,05
		III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
		V.	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	I.	Stavba na cizím pozemku	-0,05
		II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I.	Negativní	-0,01 až -0,05
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.	Pozitivní	0,01 až 0,05
Index trhu: $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$				1,00

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění. Příloha č. 18a.

Co se týče situace na dílčím trhu s nemovitostmi, tak v místě polohy naší imaginární nemovitosti je nabídka po rodinných domech v souladu s poptávkou. O stavbu na cizím pozemku se nejedná a žádné mimořádné právní vztahy naší nemovitost také neovlivňují.

Tab. 32: Určení indexu polohy I_P

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského	I.	Bez většího významu	0
		II.	Vyhledávané (např. lázeňská místa typ B, předměstí měst, aj.)	0,01 až 0,03
		III.	Vyhlášené (např. lázeňská místa typ A, vyhled. horská střediska, předměstí velkých měst, aj.)	0,03 až 0,06
2	Úřady v obci	I.	Obecní úřad	0
		II.	Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem, banka nebo policie nebo pošta	0,02
		III.	Kompletní soustava úřadů včetně finančního a katastrálního, pošta banka, policie, soud, pojišťovna, apod.	0,04
3	Poloha nemovitosti v obci	I.	Samoty, osady mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	-0,03
		II.	Okrajová území obce	-0,01
		III.	Vnitřní území obce	0
		IV.	Centrum obce	0,02

4	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	I.	Průmyslové výrobní objekty s negativními vlivy na okolí, (např. sousedství dálnic,železnic, skládek, lomů, objektů zeměděl. výroby)	-0,07
		II.	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, sousedství silnic s vysokým provozem	-0,03
		III.	Převažující objekty pro bydlení	0
		IV.	Objekty pro bydlení bez významnější okolní zeleně	0,03
		V.	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05
5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	I.	Žádný obchod nebo pouze se základními potravinami	-0,03
		II.	Základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	0
		III.	Kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,05
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	I.	Žádná základní škola ani sportovní zařízení	-0,04
		II.	Základní škola nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště	0
		III.	Základní škola a sportovní zařízení	0,04
7	Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	I.	Žádné zdravotnické zařízení	-0,05
		II.	Omezená dostupnost zdravotnické péče	0
		III.	Dobrá dostupnost zdravotnické péče	0, 05
8	Veřejná doprava	I.	Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000 m.	-0,05
		II.	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s maximálně čtyřmi pravidelnými denními spoji	-0,03
		III.	Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	0
		IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	0,03
		V.	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,05
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo v okolí nemovitosti	-0,01až -0,40
		II.	Bezproblémové okolí	0
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,04
		II.	Odpovídá průměru v kraji	0
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,04
11	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	I.	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,06 až -0,10
		II.	Negativní změny	-0,01 až -0,05
		III.	Bez vlivu	0
		IV.	Pozitivní změny	0,01 až 0,05
		V.	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,06 až 0,10
12	Vlivy neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,10
		II.	Bez dalších vlivů	0
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10
Index polohy: $I_p = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i$				1,01

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění. Příloha č. 18a.

Pro vyhodnocení těchto znaků je důležité znát místní podmínky a také vlivy působící na danou lokalitu, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Ve znalecké praxi je nutností při oceňování nemovitosti provést místní šetření, to znamená, že znalec musí reálně danou obec navštívit. Při této návštěvě tak má možnost si obstarat veškeré potřebné informace a to buď přímo na obecním úřadě nebo případně od majitele

nemovitosti. V našem případě bylo nutné si zjistit veškeré informace z internetových zdrojů, konkrétně z webu obce Planá nad Lužnicí, Českého statistického úřadu a mapového serveru Mapy.cz.

Tab. 33: Určení indexu konstrukce a vybavení I_v

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota V_i
1	Druh stavby	I.	Rekreační chalupa a rekreační domek	-0,02
		II.	Dvojdomek, dům řadový	-0,01
		III.	Samostatný rodinný dům	0
2	Provedení obvodových stěn	I.	Typ 1 - Na bázi dřevní hmoty – nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
		II.	Typ 2 - Železobetonová konstrukce – nezateplená	-0,01
		III.	Typ 3 - Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0
		IV.	Typ 4 - Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
		V.	Typ 5 - Ekologické stavby, nízkoenergetické a pasivní domy atd.	0,10
3	Tloušťka obvod. stěn	I.	méně jak 45 cm	-0,02
		II.	45 cm	0
		III.	více jak 45 cm	0,03
4	Podlažnost	I.	Hodnota větší než 2	0
		II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
		III.	Hodnota 1	0,02
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	I.	Žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	-0,10
		II.	Přípojka elektro, vl. studna na pozemku	-0,05
		III.	Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0
		IV.	Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
		V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	I.	Lokální na tuhá paliva	-0,08
		II.	Lokální vytápění el. nebo plynem,	-0,04
		III.	Ústřední, etážové, dálkové	0
		IV.	Převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	0,05
		V.	Ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	0,06 až 0,10
7	Zákl. příslušenství v RD	I.	Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	-0,10
		II.	Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	-0,05
		III.	Úplné - standardní provedení	0
		IV.	Úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., prádelna	0,05
		V.	Více základních příslušenství nadstandardního provedení	0,06 až 0,10
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0
		II.	Např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrad., vířivé vany, vnitřní bazén	0,01 až 0,25
9	Venkovní úpravy	I.	Zanedbatelného rozsahu	-0,05
		II.	Minimálního rozsahu	-0,03
		III.	Standardního rozsahu a provedení	0
		IV.	Většího rozsahu nebo nadstand. provedení	0,04
		V.	Nadstandardní provedení a rozsah	0,05

10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	I.	Snižující hodnotu RD	-0,01 až -0,03
		II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0
		III.	Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	0,05 až 0,10
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I.	Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
		II.	Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0
		III.	Nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	I.	Významně snižující cenu	-0,06 až -0,10
		II.	Mírně snižující cenu	-0,01 až -0,05
		III.	Bez vlivu na cenu	0
		IV.	Mírně zvyšující cenu	0,01 až 0,05
		V.	Významně zvyšující cenu	0,06 až 0,10
13	Stavebně-technický stav*	I.	Stavba ve výborném stavu	1,25
		II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
		III.	Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85
		IV.	Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65
		V.	Stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,40
Index konstrukce a vybavení: $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13}$				1,25

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., v platném znění. Příloha č. 20a.

* hodnota tohoto znaku se násobí koeficientem stáří podle kategorie:

A – pro stavby se stářím do 20 let včetně	1
B – pro stavby se stářím od 20 do 30 let včetně	0,9
C – pro stavby se stářím od 30 do 50 let včetně	0,8
D – pro stavby se stářím od 50 do 80 let včetně	0,7
E – pro stavby starší než 80 let	0,6

Již při popisu naší imaginární nemovitosti jsme si určily, že veškeré vybavení budeme uvažovat za standardní. Proto tento index ovlivňuje pouze hodnota znaku č. 13 (stavebně-technický stav), která se vztahuje především na stáří a opotřebení nemovitosti. Jelikož je naše nemovitost novostavbou, uvažujeme samozřejmě výborný stav a vyšší koeficient stáří 1, tudíž výsledná hodnota tohoto indexu činí 1,25.

Výpočet ocenění

Tab. 34: Výpočet ceny porovnávacím způsobem - vyhláškově

Obestavěný prostor:	1100 m ³
Základní cena:	3 333 Kč/m ³
Index trhu I _T :	1,00
Index polohy I _P :	1,01
Index konstrukce a vybavení I _V :	1,25
Konečná hodnota nemovitosti:	4 628 703,75 Kč

Zdroj: Práce autora

Výpočtem jsme dospěli k tomu, že hodnota naší imaginární nemovitosti vypočtená porovnávacím způsobem podle vyhlášky činí 4 628 703,75 Kč.

2.5.2 Analýza jednotlivých faktorů porovnávací metody

Index cenového porovnání

S cílem co nejvíce přiblížit ceny zjištěné cenám sjednaným na trhu nemovitostí začlenilo Ministerstvo financí do oceňovací legislativy k 1.1.2009 novou metodu pro oceňování staveb porovnávacím způsobem. Tato nová metoda zavedla zmíněný index cenového porovnání. Tím, že se index cenového porovnání člení na dílčí indexy, umožňuje lépe zohlednit jednotlivé vlivy, které na nemovitost působí. Pomocí **indexu trhu** lze nově zohlednit například rozdílné vlastnictví stavby nebo prodej pouze části nemovitosti. Při sjednávání cen nemovitostí hrají důležitou roli některé faktory, které zohledňuje **index polohy**. Například u staveb pro rekreaci se velký důraz klade na atraktivitu oblasti, především tedy na přírodní prostředí, možnosti sportovního nebo rekreačního vyžití v okolí apod. Naopak u staveb pro trvalé bydlení se klade větší důraz spíše na technickou a občanskou vybavenost obce, pracovní příležitosti nebo na dopravní dostupnost. Uvedené skutečnosti se do ceny stavby promítají různě, záleží přitom také na velikosti obce a jejím významu. **Index konstrukce a vybavení** se zaměřuje především na technický stav budovy, míru vybavenosti a zohledňuje i vedlejší stavby tvořící příslušenství nemovitosti. Samozřejmě řeší také problematiku stárí a opotřebovanosti stavby.

Hodnoty jednotlivých znaků dílčích indexů se pohybují většinou v řádech jednotek procent, ovšem následný vzájemný součet těchto znaků již může mít na cenu

nemovitosti významný vliv. V následujících tabulkách si ukažme, jakých minimálních a maximálních hodnot mohou jednotlivé dílčí indexy nabývat a jak významně mohou ovlivnit výslednou cenu nemovitosti.

Tab. 35: Min. a max. hodnoty Indexu trhu I_T

Č.	Znaky indexu trhu I_T	Minimální hodnota	Maximální hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	-0,10	0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	-0,05	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	-0,05	0,05
Mezisoučet		-0,20	0,15
Celkem (mezisoučet + 1)		0,80	1,15

Zdroj: Práce autora

Index trhu může na základě výpočtu z tabulky dosahovat hodnot v rozmezí 0,80 až 1,15. Znamená to, že výslednou hodnotu nemovitosti může tento index snížit maximálně o 20% a naopak zvýšit maximálně o 15%.

Tab. 36: Min. a max. hodnoty Indexu polohy I_P

Č.	Znaky indexu polohy I_P	Minimální hodnota	Maximální hodnota
1	Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského	0,00	0,06
2	Úřady v obci	0,00	0,04
3	Poloha nemovitosti v obci	-0,03	0,02
4	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	-0,07	0,05
5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	-0,03	0,05
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	-0,04	0,04
7	Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	-0,05	0,05
8	Veřejná doprava	-0,05	0,05
9	Obyvatelstvo	-0,40	0,00
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	-0,04	0,04
11	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	-0,10	0,10
12	Vlivy neuvedené	-0,01	0,10
Mezisoučet		-0,82	0,6
Celkem (mezisoučet + 1)		0,18	1,6

Zdroj: Práce autora

Tento index může mít na cenu nemovitosti daleko větší vliv než výše uvedený index trhu. Větší rozpětí hodnot je dáno především větším počtem jednotlivých znaků tohoto indexu. Největší vliv zde může mít znak *obyvatelstvo*. Pokud se v okolí oceňované nemovitosti nachází konfliktní skupiny obyvatel, cenu nemovitosti to může srazit až o 40%. Je zcela pochopitelné, že majitel stavby v takovéto oblasti ji nebude

schopen prodat za cenu, která by za běžných podmínek odpovídala trhu, jelikož pro potencionálního kupce bude tento problém natolik zásadní, že si raději vyhledá nemovitost v jiné lokalitě. Názorným příkladem nám můžou být ceny bytů v Brně na ulicích Cejl a Bratislavská, kde se vyskytuje vyšší procento romské populace. Ve srovnání s byty v jiných porovnatelných částech města jsou ceny bytů v této problematické lokalitě podstatně nižší.

Tab. 37: Min. a max. hodnoty Indexu konstrukce a vybavení I_v

Č.	Znaky indexu konstrukce a vybavení I_v	Minimální hodnota	Maximální hodnota
1	Druh stavby	0,00	0,00
2	Provedení obvodových stěn	-0,08	0,10
3	Tloušťka obvod. stěn	-0,02	0,03
4	Podlažnost	0,00	0,02
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	-0,10	0,08
6	Způsob vytápění stavby	-0,08	0,10
7	Zákl. příslušenství v RD	-0,10	0,10
8	Ostatní vybavení v RD	0,00	0,25
9	Venkovní úpravy	-0,05	0,05
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	-0,03	0,10
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	-0,01	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	-0,10	0,10
Mezisoučet		-0,57	0,94
13	Stavebně – technický stav	0,4	1,25
s	Koeficient stáří	0,6	1
13s	Stavebně – technický stav (po úpravě)	0,24	1,25
Celkem (mezisoučet + 1) * 13s		0,1032	2,425

Zdroj: Práce autora

U tohoto indexu je rozpětí minimálních a maximálních hodnot největší ze všech tří indexů. Nejvýznamnějším znakem je zde stavebně – technický stav. Ten hodnotí, v jakém technickém stavu se oceňovaná nemovitost nachází, zda-li je stavba ve výborném stavu a pravidelně se udržuje nebo zda-li je stavba ve špatném stavu a je potřeba menších či větších stavebních úprav. Navíc tento znak je ještě násoben koeficientem stáří, a tak v případě staré stavby ve špatném stavu může být výsledná hodnota tohoto znaku velmi nízká, což se promítne v důsledku do ceny nemovitosti. Teoreticky by měla kombinace tohoto znaku a koeficientu stáří odpovídat opotřebení, které se vyskytuje u nákladového ocenění.

3 ZHODNOCENÍ ANALÝZY A NÁVRHY NA ZLEPŠENÍ

3.1 Rekapitulace zjištěných výsledků

V rámci analýzy jednotlivých oceňovacích metod, které jsme provedli v předchozí části, jsme mj. ocenili naši imaginární nemovitost vždy danou oceňovací metodou. V následující tabulce si zrekapitulujeme zjištěné hodnoty.

Tab. 38: Zjištěné hodnoty jednotlivých oceňovacích metod

Nákladový způsob ocenění		Výnosový způsob ocenění		Porovnávací způsob ocenění	
vyhláškově	nevyhláškově	vyhláškově	nevyhláškově	vyhláškově	nevyhláškově
5 287 344 Kč	5 287 344 Kč	3 168 000 Kč	5 352 657 Kč	4 628 704 Kč	4 770 713 Kč

Zdroj: Práce autora

Jak můžeme vyčíst z tabulky, u nákladového způsobu ocenění se obě dvě hodnoty rovnají. To je způsobeno tím, že postup výpočtu vyhláškového i nevyhláškového ocenění je stejný. Jediný rozdíl spočívá v tom, že u nevyhláškového ocenění se uvažuje výpočet bez koeficientu prodejnosti. Jelikož se ale při ocenění naší imaginární nemovitosti koeficient prodejnosti rovnal jedné, výslednou hodnotu nemovitosti to nijak nezměnilo. Pokud by se ovšem koeficient prodejnosti jedné nerovnal a byl by menší, nevyhlášková hodnota by v tomto případě byla vyšší než vyhlášková, pokud by se počítalo s koeficientem prodejnosti vyšším jak jedna, bylo by tomu přesně naopak.

U výnosového způsobu ocenění jsme mezi vyhláškovou a nevyhláškovou hodnotou zaznamenali nejvyšší rozdíl. Tento velký rozdíl je dán naprosto odlišným způsobem zjištění výše nákladů a míry kapitalizace. Vyhláška je u tohoto způsobu ocenění zcela nekompromisní a znalci nedává prakticky žádnou možnost výslednou hodnotou jakkoli ovlivnit, jak tomu je například u vyhláškové nákladové nebo porovnávací metody. U nevyhláškového výnosového ocenění znalci již nic nebrání tomu, aby si zjistil skutečnou výši nákladů a míru kapitalizace a tedy reálněji nemovitost ocenil.

Naopak obě dvě hodnoty u porovnávacího způsobu ocenění vyšly v relativně malém rozpětí, z čehož můžeme usuzovat, že nová vyhlášková porovnávací metoda zavedená Ministerstvem financí od počátku roku 2009 opravdu více přibližuje ceny zjištěné cenám sjednaným na trhu nemovitostí.

Pokud bychom měli nějakým způsobem zhodnotit naše výsledné hodnoty jako celek, můžeme konstatovat, že až na výnosovou vyhláškovou hodnotu se zbylé hodnoty pohybují v relativně malém rozpětí od sebe. Ve znalecké praxi bývá naprosto běžné, že rozdíly mezi zjištěnými hodnotami jednotlivých oceňovacích způsobů se mnohdy pohybují i v řádech milionů. Navíc co se týče vyhláškové výnosové hodnoty, v praxi se rodinné domy touto metodou prakticky neoceňují, proto na tuto hodnotu nemusíme klást až tak velký důraz. Pokud by tedy měl znalec za úkol naší imaginární nemovitost ocenit obvyklou cenou a vycházel by z našich získaných hodnot, pravděpodobně by obvyklou cenu nemovitosti stanovil přibližně na 4 800 000 Kč, přičemž největší důraz by kladl především na nevyhláškový porovnávací způsob ocenění, jelikož tato metoda vystihuje nejlépe skutečný stav na trhu s nemovitostmi v daném čase a v dané lokalitě.

3.2 Návrhy na zlepšení

Během analýzy jednotlivých oceňovacích metod jsme kromě ocenění také analyzovali jednotlivé faktory. U některých faktorů jsme dospěli k nedostatkům a problémům, které mají negativní vliv na určení hodnoty nemovitosti. Jedná se především o tyto nedostatky a problémy:

- u nákladového ocenění problematika určení podstandardního a nadstandardního vybavení
- u nákladového ocenění problematika určení koeficientu polohy K_5 ve velkých městech
- u výnosového vyhláškového ocenění problematika určení výše nákladů
- u výnosového nevyhláškového ocenění problematika určení výše pojištění
- velký rozdíl ve výsledné hodnotě při ocenění nemovitosti nákladovou a porovnávací metodou podle vyhlášky

3.2.1 Problematika určení podstandardního a nadstandardního vybavení

Jak bylo popisováno u nákladového ocenění, problémy se mohou vyskytnout v souvislosti s určováním cen nadstandardních a podstandardních konstrukcí. Cenu nadstandardní nebo podstandardní konstrukce může ovlivnit pouze konstanta 0,54, tedy výsledná cena konstrukce se může zvýšit resp. snížit maximálně o 54%. A z analýzy jsme zjistili, že v případě použití drahých stavebních materiálů u oceňované nemovitosti může hodnota stavby stoupnout reálně i o několik stovek tisíc korun, ale ve znaleckém posudku se toto projeví pouze v řádech desetitisíců korun. Na vině je zmíněná konstanta. Řešení v takových případech je tedy následující. Při výpočtu koeficientu vybavení K_4 se daná konstrukce odečte jako standardní a připočte se jako neuvedená s vyšším cenovým podílem. Tím se docílí toho, že se zvýší koeficient vybavení K_4 a tedy se dosáhne i vyšší hodnoty oceňované nemovitosti. Podrobný výpočet demonstrují následující tabulky.

Tab. 39: Výpočet koeficientu K_4 jiným postupem

Č.	Konstrukce a vybavení	Podíl konstrukce	Nadstandard	Podstandard	Chybí	Navíc
5	Krytiny střech	0,032			0,032	
27	Konstrukce navíc (neuvedená)	0,1119				0,1119
	Celkem		0	0	0,032	0,112
	Koeficient		1	-1	-1,852	1,852
	Pro - n -		0	0	-0,05926	0,20724
	n = suma			0,14798		
$K_4 = 1 + 0,54 \times n = 1 + 0,54 \times 0,14798 =$			1,08			

Zdroj: Práce autora

Podíl konstrukce neuvedené ve výši 0,1119 odpovídá cenovému podílu této konstrukce na celé stavbě. Říká nám tedy, že konstrukce neuvedená (v našem případě střešní krytina z mědi) se na ceně celé stavby podílí ve výši 11,19%.

Tab. 40: Ocenění s jiným postupem výpočtu koeficientu K_4

Obestavěný prostor:	=	1100 m ³
Základní cena:	*	2212 Kč/m ³
Koeficient vybavení K_4:	*	1,080
Koeficient polohy K_5 :	*	1,000
Koeficient inflace K_i :	*	2,173
Koeficient prodejnosti K_p :	*	1,000
Opotřebení:	-	0
Celkem	=	5 710 331,09 Kč

Zdroj: Práce autora

Jiným postupem výpočtu koeficientu K_4 jsme tedy nakonec dospěli k hodnotě, která již odpovídá skutečné hodnotě nemovitosti s nadstandardním vybavením – nemovitosti se střešní krytinou z měděného plechu.

3.2.2 Problematika určení koeficientu polohy K_5 ve velkých městech

Analýzou jsme zjistili, že u nemovitostí ve velkých městech může znalec tímto koeficientem ovlivnit jejich hodnotu v řádech statisíců. V zásadě by měl znalec volit nejvyšší hodnotu pro nemovitosti umístěné v samém centru města a postupně, čím více se nemovitosti od centra města vzdalují, by měly hodnoty tohoto koeficientu postupně klesat. Toto je ovšem jen nepsané pravidlo, takže pokud znalec i přes to zvolí jiný postup a jiné hodnoty, může výslednou hodnotu nemovitosti výrazně negativně ovlivnit. Proto bych navrhoval začlenit do oceňovací vyhlášky zmínku o tom, jakým způsobem by měl znalec postupovat při určování koeficientu polohy K_5 ve velkých městech. Popřípadě by znalci mohli zvolenou výši koeficientu také odůvodnit.

3.2.3 Problematika určení výše nákladů

U vyhláškového výnosového ocenění je pevné určení nákladů ve výši 40% podle mého názoru poněkud nešťastné. V analýze byly uvedeny příklady, kdy náklady ve výši 40% vůbec neodpovídala výši skutečných nákladů. Zároveň i ve znalecké praxi bývá takových případů, kdy skutečné náklady neodpovídají paušálu 40%, velké množství. Proto bych u této metody navrhoval, aby se výše nákladů neurčovala paušální výši 40%, ale aby se náklady daly reálně vyčíslit podle skutečnosti, tak jak je tomu u výnosového

nevyhláškového ocenění. Pro znalce by to sice znamenalo více práce, nicméně v konečném efektu by se dospělo k přesnějším hodnotám.

3.2.4 Problematika určení výše pojištění

Pojištění stavby většinou nebývá příliš nákladnou položkou, zpravidla se vždy jedná o náklad pouze v řádech tisíců korun, nicméně vidím potřebu na tento faktor upozornit, jelikož způsob, kterým se určuje výše pojištění, mi v dnešní době nepřijde již příliš šťastný. Ve znalecké praxi se pro určení výše pojištění dnes běžně používá hodnota 2,3 promile z reprodukční ceny stavby. Na základě vlastních zkušeností i na základě mých dalších ověření jsem přesvědčen o tom, že výše pojištění u rodinných domů v dnešní době odpovídá přibližně 1 promile z reprodukční ceny stavby. Hodnota 2,3 promile se používá při oceňování nemovitostí již řadu let. Na začátku zřejmě hodnota 2,3 promile skutečně odpovídala výši pojištění, nicméně od doby, kdy se tato hodnota začala používat, se její výše nezměnila, přičemž na trhu pojišťoven během té doby vznikla poměrně vysoká konkurence, která je příčinou toho, že výše pojistného se v průběhu let snížila až na hranici 1 promile. Proto bych znalcům doporučil, aby začali uvažovat náklady na pojištění nemovitosti ve výši 1 promile z reprodukční ceny stavby.

3.2.5 Velký rozdíl u výsledků nákladové a porovnávací metody

Nejprekvapivějším zjištěním celé analýzy byl velký rozdíl, který vznikl při ocenění naší imaginární nemovitosti nákladovou a porovnávací metodou podle oceňovací vyhlášky. Ta nám říká, že pokud se oceňuje nemovitost (rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek) s obestavěným prostorem do 1100 m³, má se použít k ocenění porovnávací metoda. Pokud oceňujeme nemovitost s obestavěným prostorem nad 1100 m³, má se využít metody nákladové. Hodnota 1100 m³ je tedy hranicí, určující, kdy budeme nemovitost oceňovat právě nákladovou nebo porovnávací metodou. Z tohoto důvodu jsme pro naši imaginární nemovitost zvolili takové rozměry, aby celková velikost obestavěného prostoru činila hraničních 1100 m³, dala se ocenit nákladovou i porovnávací metodou a aby se výsledky těchto dvou metod mezi sebou daly porovnat. Hodnota nemovitosti vypočtena nákladově činí 5 287 344 Kč a hodnota

vypočtena porovnáním činí 4 628 704 Kč. Samotným srovnáním těchto dvou hodnot tedy zjišťujeme, že rozdíl je více než 650 tisíc korun. Zkusme si představit, že na jednom místě vedle sebe stojí dva naprosto stejné rodinné domy, řekněme dům A a dům B. Jediný nepatrný rozdíl, kterým se od sebe oba dva domy liší je rozdíl velikosti obestavěného prostoru. Obestavěný prostor domu A činí přesně 1100 m^3 a bude se tudíž oceňovat porovnávací metodou. Obestavěný prostor u domu B uvažujme jen o jeden m^3 větší než u domu A, tedy 1101 m^3 . Dům B se proto musí ocenit již metodou nákladovou. Jen pro představu, navýšení obestavěného prostoru o 1 m^3 ve skutečnosti odpovídá protažení šířky budovy přibližně o 1,5 cm. Tento nepatrný, téměř zanedbatelný rozdíl v důsledku ale způsobí to, že hodnota domu A bude o 650 tisíc korun nižší než hodnota domu B, i když jsou oba dva domy prakticky identické.

Mým doporučením tedy je, aby tvůrci oceňovací vyhlášky tuto problematiku důkladně a podrobně zanalyzovali a na základě zjištěných výsledků do oceňovací vyhlášky zanesli taková opatření, jenž by zabráňovala vzniku vysokých rozdílů hodnot při oceňování nákladovou a porovnávací metodou u nemovitostí s obestavěným prostorem pohybujícím se okolo 1100 m^3 .

ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce bylo zanalyzovat jednotlivé oceňovací metody, zjistit, jak se od sebe jednotlivé metody liší, jaké faktory a v jaké míře je ovlivňují a jaký to má vliv na určení výsledné hodnoty nemovitosti.

Dílčího cíle jsme dosáhli již v teoretické části práce, když jsme pro každou oceňovací metodu definovali její nejdůležitější faktory. Mimo to jsme v této první části také popsali veškeré důležité teoretické poznatky, kterých je zapotřebí k pochopení a porozumění dané problematiky.

V praktické části jsme se již zaměřili na samotnou analýzu jednotlivých oceňovacích metod. Pro účely analýzy si bylo potřeba nejprve popsat a nadefinovat naši imaginární nemovitost. Tuto nemovitost jsme poté ocenili všemi oceňovacími metodami a detailně jsme také zanalyzovali veškeré faktory, které měly na výslednou hodnotu naší imaginární nemovitosti vliv. Všech vytyčených cílů jsme dosáhli již v průběhu analýzy jednotlivých oceňovacích metod. Zjistili jsme například, že některé faktory ovlivňují hodnotu nemovitosti velmi významně, jiné faktory nemají na hodnotu nemovitosti takřka žádný vliv.

Analýzou jednotlivých metod jsme také dospěli k několika závažným problémům a nedostatkům, na které jsme poukázali v závěrečné rekapitulační a návrhové části. Zásadní problém jsme shledali v tom, že při srovnání nákladové a porovnávací metody může dojít k situaci, kdy jediný m³ obestavěného prostoru rodinného domu může zapříčinit snížení či zvýšení hodnoty nemovitosti o více než půl milionu korun. Mým doporučením je, aby se tento poměrně závažný problém důkladněji zanalyzoval a aby se navrhla taková opatření, která by zabráňovala vzniku vysoce rozdílných hodnot při oceňování nemovitostí zmíněnými metodami.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Literatura:

- [1] BRADÁČ, A. a kolektiv. *Soudní inženýrství*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 1999. 725 s. ISBN 80-7204-133-9.
- [2] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2010*. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2010. 302 s. ISBN 978-80-7204-667-6.
- [4] BRADÁČ, A., WEIGEL, L. a KLEDUS, M. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem. I. díl, 1897-1984*. 2002. 283 s. ISBN 80-7204-254-8.
- [5] WEIGEL, L. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. 2002. 161 s. ISBN 80-7204-259-9.

Zákony a vyhlášky:

- [6] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění.
- [7] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
- [8] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, v platném znění.
- [9] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky 460/2009 Sb.

Internetové zdroje:

- [10] CUPAL, M. Porovnávací metody v oceňování nemovitostí [online]. 2007 [cit. 2010-02-04]. Dostupné z: http://www.fce.vutbr.cz/veda/JUNIORSTAV2007/Sekce_7/Cupal_Martin_CL.pdf.

- [11] JEDLIČKA, V. *Některé aspekty určení ceny obvyklé u nemovitostí* [online]. 2008 [cit. 2010-02-04]. Dostupné z: <http://www.fce.vutbr.cz/veda/juniorstav2008_sekce/pdf/7/Jedlicka_Vojtech_C L.pdf>.
- [12] KRATĚNA, Jindřich. *Několik poznámek k obvyklé ceně a tržní hodnotě* [online]. 2010 [cit. 2010-01-27]. Dostupné z: <<http://www.znalci-komora.org/clanky/cenaobv.html>>.
- [13] Ministerstvo financí ČR. *Odůvodnění k zákonu č. 157/1997 Sb., o oceňování majetku* [online]. 2008 [cit. 2010-05-17]. Dostupné z: <<http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/SID-3EA9846C-48721E68/cds/Oduvod230109.pdf>>.
- [14] *Český statistický úřad* [online]. 2010 [cit. 2010-05-23]. Dostupné z: <<http://czso.cz/>>.
- [15] *Mapy.cz* [online]. 2010 [cit. 2010-05-18]. Dostupné z: <<http://mapy.cz/>>.
- [16] *Oficiální stránky města Planá nad Lužnicí* [online]. 2010 [cit. 2010-05-18]. Dostupné z: <<http://www.plananl.cz/>>.
- [17] *Sreality.cz* [online]. 2010 [cit. 2010-05-17]. Dostupné z: <<http://sreality.cz/>>.

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulky:

Tab. 1: Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti.....	23
Tab. 2: Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu ..	24
Tab. 3: Vztahy při porovnávacím způsobu ocenění.....	28
Tab. 4: Výpočet obestavěného prostoru	32
Tab. 5: Základní ceny za m ³ obestavěného prostoru RD (v Kč za 1 m ³).....	33
Tab. 6: Koeficienty účelového využití podkroví	33
Tab. 7: Koeficienty polohový	35
Tab. 8: Výpočet nákladového ocenění	36
Tab. 9: Popis standardu konstrukcí a objemové podíly.....	37
Tab. 10: Rozložení ceny mezi konstrukce.....	38
Tab. 11: Změna ceny v závislosti na standardu vybavení	39
Tab. 12: Ocenění s koeficientem vybavení ($K_4 = 1,01728$)	40
Tab. 13: Ocenění s koeficientem vybavení ($K_4 = 1,080$)	40
Tab. 14: Vliv na cenu při změně krytiny	41
Tab. 15: Koeficient polohový K_5	41
Tab. 16: Ocenění s koeficientem polohy ($K_5 = 1,20$).....	42
Tab. 17: Ocenění s koeficientem polohy ($K_5 = 1,25$).....	43
Tab. 18: Vliv na cenu při změně koeficientu polohy K_5	43
Tab. 19: Vliv na cenu při změně koeficientu prodejnosti K_p	44
Tab. 20: Vliv na cenu při změně polohy nemovitosti	45
Tab. 21: Rozdíl v ceně při změně polohy nemovitosti.....	45
Tab. 22: Vliv na cenu při změně opotřebení.....	47
Tab. 23: Rozptyl požadovaného nájemného z RD.....	48
Tab. 24: Náklady na dosažení výnosů z nájemného	50
Tab. 25: Rozptyl cen nemovitostí RD v Jihočeském kraji	51
Tab. 26: Výpočet výnosové hodnoty.....	52
Tab. 27: Databáze nemovitostí.....	56
Tab. 28: Výpočet ceny porovnávacím způsobem – nevyhláškově	59

Tab. 29: Příklad výsledků násobení stejných koeficientů	61
Tab. 30: Základní ceny za m ³ obestavěného prostoru RD	62
Tab. 31: Určení indexu trhu I _T	63
Tab. 32: Určení indexu polohy I _P	63
Tab. 33: Určení indexu konstrukce a vybavení I _V	65
Tab. 34: Výpočet ceny porovnávacím způsobem – vyhláškově	67
Tab. 35: Min. a max. hodnoty Indexu trhu I _T	68
Tab. 36: Min. a max. hodnoty Indexu polohy I _P	68
Tab. 37: Min. a max. hodnoty Indexu konstrukce a vybavení I _V	69
Tab. 38: Zjištěné hodnoty jednotlivých oceňovacích metod	70
Tab. 39: Výpočet koeficientu K ₄ jiným postupem	72
Tab. 40: Ocenění s jiným postupem výpočtu koeficientu K ₄	73

Grafy:

Graf. 1: Vývoj koeficientu inflace K _i (1994 - 2010)	44
Graf. 2: Průměrná výše K _p v jednotlivých okresech ČR	46
Graf. 3: Struktura nákladů u výnosového ocenění	54