



OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A

David Slavata



VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
2005

OBSAH objektu

1. Informace o objektu	5
<i>Metadata objektu</i>	5
<i>Další informace o objektu</i>	6
<i>Určení objektu</i>	7
<i>Cíl objektu</i>	8
<i>Doporučený čas ke studiu objektu</i>	8
2. Úvodem objektu	10
3. Základní pojmy v oblasti oceňování a doporučená literatura	11
<i>Základní pojmy a jejich vysvětlení</i>	12
<i>Doporučená literatura a ostatní prameny</i>	14
4. Majetek a jeho základní charakteristika	16
<i>4.1 Majetek jako bohatství</i>	18
<i>4.2 Majetek jako vlastnictví</i>	19
<i>4.3 Oceňování</i>	23
5. Metody oceňování majetku	26
<i>5.1 Základní metody oceňování majetku</i>	28
<i>5.2 Metody efektivního dosahování tržních cen</i>	35
6. Výnosové metody ocenění majetku	40
<i>6.1 Příjmy a výnosy</i>	43
<i>6.2 Výdaje a náklady</i>	44
7. Míra kapitalizace	49
<i>7.1 Určení míry kapitalizace</i>	50
8. Výnosová metoda a praktické oceňování	56
<i>8.1 Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem</i>	57
<i>8.2 Výpočet výnosové hodnoty se zajištěným dočasným výnosem</i>	64
<i>8.3 Výpočet výnosové hodnoty pomocí metody diskontovaných peněžních toků</i>	65

9. Porovnávací metody ocenění majetku	70
9.1 Metoda porovnání odbornou rozvahou	73
9.2 metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti	73
9.3 Metoda přímého porovnání	74
9.4 Metoda nepřímého porovnání	76
9.5 Problematika hodnověrné databáze cen srovnávacích nemovitostí	78
10. Porovnávací metoda při praktickém oceňování	82
10.1 Výpočet porovnávací hodnoty odbornou rozvahou	85
10.2 Metoda přímého porovnání	86
10.3 Zjištění porovnávací hodnoty metodou nepřímého porovnání	87
11. Nákladové metody ocenění majetku	91
11.1 Zjištění hodnoty kalkulačním vzorcem	95
11.2 Zjištění hodnoty položkovým způsobem	96
11.3 Zjištění hodnoty pomocí agregovaných položek	97
11.4 Zjištění hodnoty pomocí THU	98
12. Metody opotřebení	103
12.1 Životnost staveb	106
12.2 Opotřebení staveb	108
13. Tržní ceny a institucionální zajištění trhů s nemovitým majetkem	114
13.1 Faktory ovlivňující tržní ceny	116
13.2 Metody dosahování tržních cen	118
14. Závěrečná část objektu	127
Shrnutí objektu	127
Seznam použitých symbolů, značek, zkratk	128
15. Tématické obsahy dle kategorií	131
Tématický obsah „Aktivizující a zpětnovazební prvky“	131
Tématický obsah „Závěrečná“	131



Operační program Rozvoj lidských zdrojů

NECHŤ STUDUJE KDOKOLIV, KDEKOLIV A KDYKOLIV
aneb

Informační a komunikační technologie
jako nástroj pro rozvoj systému, struktury a kvality vzdělávání



1. INFORMACE O OBJEKTU

Metadata objektu

Podle DILLEO, Jaroslava Mikulecká, Univerzita Hradec Králové

Název	Metadata o objektu (žlutá pole vyplňuje autor)	Typ vstupu (dle Dilleo)	
DILLEO – OBECNÉ INFORMACE			
1.0	Identifikátor	Jednoznačný identifikátor	Automatické číslo
1.1	Název	OCEŇOVÁNÍ MAJETKU	Text
1.2	Autoři	David Slavata	Text
1.3	Instituce	VŠB-TU Ostrava, Ekonomická fakulta	Text
1.4	Rok vzniku	2006	Rok
1.5	Datum poslední aktualizace	1.8.2006	Datum
1.6	Číslo verze	01.00 [Verze.revize]	Výběr ze seznamu hodnot, nyní uvedení
1.7	Jazyk	Čeština	Výběr ze seznamu hodnot, nyní uvedení / NULL
1.8	Zdroj	Nově vytvořeno	Text
DILLEO – SÉMANTIKA			
2.1	Disciplína	Oceňování	Výběr ze seznamu hodnot, nyní uvedení.
2.2	Subdisciplína	Oceňování majetku	Výběr ze seznamu hodnot, nyní uvedení.
2.3	Hlavní téma	Oceňování majetku	Text
DILLEO – PEDAGOGIKA			
3.1	Typ uživatele	3. ročník bakalářského studia, obor Veřejná ekonomika a správa	Výběr ze seznamu hodnot, nyní uvedení
3.2	Typ objektu	Aktivní nebo pasivní	Výběr ze dvou hodnot, nyní uvedení
3.3	Formát objektu	výklad, test, úkoly k zamyšlení	Výběr ze seznamu hodnot, závislý na předchozím, nyní uvedení
3.6.a	Recenze - odborná	Hodnocení kvality objektu (doplnění dodatečně dle recenzenta)	Text
3.7.a	Recenzent	Ing. René Butkov, PhD.	Text
3.6.b	Recenze - metodologická	Hodnocení kvality objektu (doplnění dodatečně dle recenzenta)	Text
3.7.b	Recenzent	Příjmení a jméno recenzenta	Text
3.6.c	Recenze – kritický čtenář	Hodnocení kvality objektu (doplnění dodatečně dle recenzenta)	Text
3.7.c	Recenzent	Příjmení a jméno recenzenta	Text
DILLEO – TECHNICKÉ CHARAKTERISTIKY			
4.1	Typ souborů	MIME typ	Výběr ze seznamu hodnot
4.2	Velikost	Velikost objektu (nekomprimovaného)	Integer

4.3	Operační systém	OS, pod kterým objekt funguje	Výběr ze seznamu hodnot
4.4	Instalace	Instalační pokyny	Text

DILLEO – PODMÍNKY POUŽITÍ, META-METADATA

5.1	Omezení přístupových práv	Výběr ze seznamu: požaduje se svolení autora	Výběr ze seznamu hodnot
5.1	Autor metadat	David Slavata	Text

KLÍČOVÁ SLOVA OBJEKTU ...



Majetek, oceňování, vlastnictví, ideální spoluvlastnictví, sjm, reálné spoluvlastnictví, výnosová hodnota, výnosy, náklady, míra kapitalizace, čistá míra kapitalizace, hrubá míra kapitalizace, věčná renta, čistý peněžní tok, porovnávací metody, porovnávací hodnota, srovnávací nemovitost, nákladová metoda, věčná hodnota, opotřebení, životnost, dražby, dobrovolná dražba, nedobrovolná dražba, dražební jednání.

Rychlá orientace v obsahu.

Další informace o objektu

RYCHLÝ NÁHLED DO PROBLEMATIKY OBJEKTU OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A



Kurz Oceňování majetku A obsahuje přehled základních i širších informací z oblasti oceňování majetku. V rámci tržního oceňování nejprve seznamuje se základními pojmy a jejich objasnění a následně je podrobně rozebrána problematika tržních oceňovacích metod. Tento kurz je primárně zaměřen na tržní oceňování nemovitého majetku (tj. pozemků a staveb). Oblast tržního oceňování majetku má poměrně široké využití. Běžný občan se s tržním oceňováním může setkat při prodeji vlastního nebo cizího majetku. Dále v případě dražebních jednání. I do budoucna je předpoklad, že význam tržního oceňování bude vzrůstat a bude nacházet uplatnění ve stále širších oblastech národního hospodářství.

Souhrnný náhled.

Kurz studentovi přibližuje a objasňuje teoretická i praktická východiska pro správné ocenění majetku. Kurz seznamuje studenty podrobně s jednotlivými oceňovacími metodami a technikami.

Absolventi kurzu by měli podle typu majetku umět vhodně aplikovat vybrané metody tak, aby provedli co možná nejobektivnější ocenění.

K jednotlivým kapitolám objektu jsou přidány kontrolní otázky, úkoly k zamyšlení nebo korespondenční úkoly a další doporučená literatura a internetové zdroje.

Náplň objektu je nutno brát jakožto shrnující informace pro studenty třetího ročníku bakalářského studia. Objekt obsahuje informace a látku, která je následně východiskem pro absolvování kurzu Oceňování majetku B.

Určení objektu

KOMU JE OBJEKT URČEN



Kurz je určen pro studenty třetího ročníku bakalářského studia oboru Veřejná ekonomika a správa

MINIMÁLNÍ PŘEDCHOZÍ POŽADAVKY

Mezi minimální požadavky pro úspěšné absolvování kurzu patří zejména orientace v základních metodách finanční analýzy, znalost základních tržních vazeb, znalost tržního chování subjektů včetně důsledků jejich chování.

PRŮVODCE STUDIEM: „ZÁKLADNÍ INFORMACE O OBJEKTU“



Objekt obsahuje informace o problematice tržního oceňování majetku. Na problematiku probranou v rámci tohoto kurzu bude navazovat další kurz Oceňování majetku B.

Stůjte studentům za zády a radte jim. Předvídejte jejich problémy.

Cíl objektu

CÍL OBJEKTU	
--------------------	---

Po úspěšném a aktivním absolvování tohoto objektu

<p>Budete umět:</p> <ul style="list-style-type: none"> • základní teoretická východiska nutná pro oceňování majetku, • ocenit tržním způsobem nemovitost, • zorientovat se v oblasti prodejů nemovitostí, • identifikovat základní hodnotové faktory pro správné ocenění nemovitého i movitého majetku. 	Znalosti
--	----------

<p>Budete schopni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • určit správnou metodu pro ocenění nemovitosti, • provést ocenění vybranou metodou, • teoreticky popsat základní metody oceňování majetku, • zorientovat se v dražebním řízení. 	Dovednosti
---	------------

<p>Získáte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • přehled o základních metodách tržního oceňování majetku, • informace o subjektech v oblasti trhu s nemovitým majetkem, • znalosti o organizaci trhů s vybraným majetkem, • přehled o tržních cenách nemovitostí v ČR. 	Návyky
---	--------

Doporučený čas ke studiu objektu

ČAS POTŘEBNÝ KE STUDIU



Doporučený čas ke studiu látky prezentované v rámci objektu
Oceňování majetku A je 100 hodin.

PRŮVODCE STUDIEM: „ČASOVÁ ROZVAHA OBJEKTU“



Čas potřebný ke studiu považujte za orientační. Proto abyste se byli schopni orientovat na vysoké úrovni v rámci této problematiky je nutné nastudovat ještě další množství doplňkové literatury a ostatních pramenů, které jsou průběžně uváděny v jednotlivých kapitolách a v kurzu LMS Moodle. Proto počítejte ještě s dalším časem, který je potřebný ke studiu.

Další čas Vám zabere prostudování samotné metodiky tvorby celého objektu, abyste byli schopni se v něm rychle orientovat. V rámci jednotlivých kapitol naleznete i otázky k zamyšlení. Doba kterou budete věnovat těmto otázkám je velice individuální a nelze tudíž odhadnout naprosto přesně celkový čas potřebný k prostudování této problematiky.

2. ÚVODEM OBJEKTU

Vážení studenti,

dostává se Vám do rukou publikace určená především zájemcům, které zajímá problematika oceňování majetku. Dané téma není nijak jednoduché a klade zejména důraz na logické a matematické uvažování. Základní orientace ve znalostech finanční matematiky je proto nezbytná. Na druhou stranu je třeba zdůraznit, že v následujících kapitolách rozebíraná problematika dává velký prostor pro individuální kreativitu studentů.

Absolvováním kurzu byste měli zjistit, že majetek lze oceňovat podle různých přístupů a hledisek. Pro co nejobjektivnější výsledek je proto nutné již na počátku zodpovědně zvážit, k jakému účelu je oceňování vyhotovováno a jaký má oceňovaný majetek charakter.

Vědomosti nabyté v rámci výuky v kurzu lze využít v celé řadě oblastí. Poptávka po absolventech se základní znalostí problematiky oceňování majetku se v poslední době zvyšuje. Je to dáno zejména tím, že mnohé státní instituce i samosprávy se snaží co nejefektivněji rozprodávat nepotřebný majetek. Veškeré tyto majetkové přesuny vyžadují náležitě proškolený personál, který je schopen orientovat se v základních náležitostech řádného ocenění.

Kromě samotné veřejné správy můžete nalézt uplatnění i v rámci organizací působících v soukromém sektoru. Namátkou lze jmenovat bankovní instituce, pojišťovací společnosti nebo realitní kanceláře. Zkušenosti zde nabyté nemusíte ovšem nutně využívat pouze ve svém budoucím zaměstnání. Téměř každý se jednou ocitne před problémem prodeje nebo koupě nemovitého majetku. Vědomosti zde obsažené by Vám tedy měly minimálně napomoci při orientaci v cenách tohoto majetku, tak abyste zbytečně nepřepláceli při jeho koupi, popřípadě jej neprodávali pod obvyklou cenou.

Přeji Vám příjemné studium a získání spousty nových informací.

David Slavata

3. ZÁKLADNÍ POJMY V OBLASTI OCEŇOVÁNÍ A DOPORUČENÁ LITERATURA

CÍL KAPITOLY



V této úvodní kapitole se seznámíte se základními pojmy v oblasti oceňování se kterými se následně budete shledávat v průběhu studia v rámci tohoto kurzu. V kapitole tedy najdete definice odborných výrazů z oblasti oceňování. Dále je cílem této kapitoly seznámit Vás se základní odbornou literaturou, z které byly čerpány informace pro tento kurz.

Budete umět:

- Zorientovat se v základních pojmech v oblasti oceňování majetku

Znalosti

Budete schopni:

- Definovat základní pojmy v oceňování majetku

Dovednosti

Získáte:

- Informace o nezbytné odborné literatuře potřebné ke studiu tohoto kurzu
- Přehled o základních pojmech v oceňování

Návyky

ČAS POTŘEBNÝ KE STUDIU



Doba potřebná ke studiu kapitoly je cca 2 hodiny

RYCHLÝ NÁHLED DO PROBLEMATIKY KAPITOLY



Souhrnný náhled.

V této kapitole budete seznámeni se základními pojmy v oblasti oceňování včetně jejich definic. Ve druhé části pak bude uvedena základní literatura, zákony a další odkazy ze kterých bude čerpáno v tomto kurzu.

Základní pojmy a jejich vysvětlení

Na úvod kurzu by bylo vhodné seznámit se s pojmy a jejich základními definicemi, které nás budou provázet celým kurzem.

Nejprve je nutné vysvětlit rozdíl mezi pojmem cena a hodnota.

Cena: Cena je peněžním vyjádřením penězi ocenitelných hodnot. Zákon o cenách říká, že cenou je peněžní částka:

1. sjednaná při nákupu a prodeji zboží (dohodou mezi kupujícím a prodávajícím)
2. zjištěná podle zvláštního předpisu. (Tj. zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000Sb. a vyhláška 540/2002 ve znění vyhlášky č.452/2003 Sb. Pomocí této vyhlášky zjišťujeme tzv. úřední neboli administrativní cenu.

Cena: Pro účely oceňování je nezbytné rozlišit tyto dva pojmy. Cenou se rozumí skutečně zaplacená, požadovaná nebo nabízená částka za zboží nebo službu. Tato částka nemusí mít jakýkoliv vztah k hodnotě.

Hodnota: Je ekonomická kategorie, která vyjadřuje užitek vlastníka majetku k datu, ke kterému se provádí. Přičemž se jedná o odhad, není to přesné číslo,

může ale nemusí se rovnat ceně, hodnoty věci jsou různé podle toho jaké

vlastnosti vyjadřují. Závisí na metodě použití.

Hodnota je tedy obrazem návrhu či názoru, zatímco cena je dosažený a realizovaný fakt.

Hodnota je ekonomická kategorie, vyjadřující vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, a kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad, který se více či méně blíží ceně.

K výše uvedenému je ovšem nutné zdůraznit, že se jedná o teoretický rozbor. V široké odborné literatuře je ovšem často termín hodnota a cena vzájemně zaměňován.

Tržní hodnota: je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně z vlastní vůle. V ČR se tržní hodnotou označuje cena obvyklá.

Cena obecná (tržní, obvyklá): jedná se o cenu za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Ze zákona vyplývá, že obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku.

Věcná hodnota: při oceňování se zjišťuje z ceny novostavby, která je snížena o příslušné opotřebení stářím a snížena o náklady na opravu vad

Výnosová hodnota: Jedná se o částku, kterou investor musí uložit do banky, aby měl za rok stejný výnos, který je z oceňované nemovitosti jinak také se jedná o částku, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této částky byly stejné jako výnos z dané věci (práva, nemovitosti).

Cena časová (cena věcná, substanční hodnota, věcná hodnota): Cena věci, která je snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena): Cena za kterou je možno pořídit danou věc v době ocenění bez odpočtu opotřebení. Nejčastěji se zjišťuje pomocí THU technicko hospodářských ukazatelů. Tzn. jednotková cena za 1m³ prostoru.

Cena zjištěná (administrativní) cena vypočtená podle cenového předpisu: Jedná se o výpočet nejen podle vyhlášky nebo podle zákona, ale i podle interních předpisů různých firem, které si stanovují svou vlastní metodiku výpočtu. Například bankovní instituce pro potřebu poskytnutí úvěru,

pojišťovny pro výpočet pojistného. Metodiky se mohou lišit.

Pro další výklad v problematice oceňování nemovitostí je nutné znát definice a podstatu i následujících termínů:

Zastavěná plocha: Zastavěná plocha se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. Udává se v m².

Obestavěný prostor: jedná se o prostorové vymezení hlavní části stavebního objektu, zahrnující objem základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešení. Udává se v m³.

Doporučená literatura a ostatní prameny

Literatura:

Bradáč, Fiala A. Nemovitosti, Oceňování a právní vztahy 3 přepracované vydání, Linde, 2004

Bradáč, Fiala A. Nemovitosti, Oceňování a právní vztahy 2 přepracované vydání, Linde, 1999

Bradáč, Teorie oceňování nemovitostí, 3. rozšířené vydání, Akademické nakladatelství CERM, Brno 1995

Seják a kol. Oceňování pozemků a přírodních zdrojů, Grada, 1999

Drozen, F. Oceňování majetku, úvod do starožitností, VŠE 1994,

Haigh, D, Oceňování značky a jeho význam, Management press, 2002

Kokoška, J. Oceňování nemovitostí díl I a II, MMR, 1998

Kokoška, J. Oceňování nemovitostí díl III, MMR, 2000

Zákony a vyhlášky:

Zákon 151/1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů



Vyhláška č. 540/2002, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 452/2003

Zákon o dani z nemovitostí č. 338/1992 ve znění zákona č. 576/2002

Občanský zákoník 40/1964 Sb.

Ostatní prameny:

www.centralniadresa.cz

www.portal.gov

www.cenovemapy.cz

4. MAJETEK A JEHO ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA

CÍL KAPITOLY



Po úspěšném a aktivním absolvování KAPITOLY zjistíte, co se skrývá za pojmem majetek a z jakých úhlů pohledu lze majetek definovat. Zjistíte, že z vlastnictví majetku vyplývají různá práva a povinnosti a to podle typu vlastnictví k dané věci. Dále se dozvíte co je to oceňování a jaké jsou základní rozdíly v přístupech a oceňovací praxi.

Budete umět:

- Orientovat se v základních typech vlastnictví
- Rozlišovat majetek podle různých hledisek
- Zjistíte, jak je definován majetek z různých hledisek

Znalosti

Budete schopni:

- Určit základní tři vlastnická práva
- Rozlišit výhody a nevýhody jednotlivých typů vlastnických práv k majetku
- Definovat rozdíl mezi tržním a administrativním oceňováním majetku

Dovednosti

Získáte:

- Přehled o základních právních normách v ČR, které problematiku majetku a jeho vlastnictví upravují

Návyky

ČAS POTŘEBNÝ KE STUDIU



Doba potřebná ke studiu kapitoly je cca 1,5 hodiny

RYCHLÝ NÁHLED DO PROBLEMATIKY KAPITOLY ČÍSLO 1



Souhrnný náhled.

V této kapitole bude rozebrána problematika majetku ze dvou hlavních hledisek. Z hlediska *bohatství* (kapitola 1.1) a z hlediska *vlastnictví* (kapitola 1.2). Třetí podkapitola je věnována *oceňování*.

PRŮVODCE STUDIEM:



Jmenuji se David Slavata a jsem odborným asistentem na katedře Veřejné ekonomiky a správy (kat 153) na Ekonomické fakultě při VŠB-TU Ostrava. Je mi 34 let, jsem svobodný. Dlouhodobě (od roku 1993) se zabírám problematikou nemovitostí – jejich správou, vlastnickými převody, tržním oceňováním, způsoby tržních prodejů. Momentálně vyučuji předměty Oceňování majetku A, Oceňování majetku B, Ekonomika bydlení, Politika bydlení, Ekonomika bydlení a technické infrastruktury.

Problematika definice pojmu majetek je v teoretických pramenech chápán rozdílně. V zásadě lze rozlišit dva hlavní proudy, podle kterých je obsah slova majetek definován. První přístup se snaží definovat majetek z pohledu bohatství, druhý přístup nahlíží na majetek z pohledu vlastnických práv. Obojí rozlišení je opodstatněné. Proto v dalších podkapitolách bude těmto výkladům věnována bližší pozornost.

4.1 Majetek jako bohatství

Základní definici pojmu *bohatství* nalezneme v Macmillanově slovníku moderní ekonomie: *Za bohatství lze obecně považovat vše co má tržní hodnotu a může být směřeno za peníze nebo jiné komodity. Patří sem fyzická a finanční aktiva také osobní zručnosti, umožňující vytvářet důchod. Rozlišovat lze dvě hlavní formy bohatství: hmotné substance, které se nazývají kapitálem, popř. ne-lidským bohatstvím a nehmotné substance, což je tzv. lidský kapitál. Každá forma bohatství se vyznačuje schopností generovat důchod, jenž představuje výnos bohatství. Bohatství je stavová veličina, kdežto důchod je toková veličina. Současná hodnota toku důchodů determinuje hodnotu dané zásoby.*

Z této definice lze vyvodit, že bohatství lze rozdělit na hmotné a nehmotné. Z definice je patrné, že za hmotné bohatství je možno považovat kapitál. Zdrojem kapitálu jsou výrobní faktory. Podle klasických ekonomických teorií za výrobní faktory považujeme půdu, kapitál (myšleno finanční aktiva), které jsou zároveň i hmotným bohatstvím a práci, která je nehmotným bohatstvím.

Práce zahrnuje veškeré lidské úsilí, snahu a to jak fyzickou, tak duševní, která je používána k produkci. Práce je energie lidí, která přispívá k produkci. Za práci jsou pak lidé odměňováni mzdou.

Půdu tvoří zejména tu část zemského povrchu, který není pokryt mořem a dále také veškeré přírodní zdroje jako jsou lesy, řeky, vzduch, nerostné suroviny, mořské produkty, ornice, trvalé travnaté porosty atd., což jsou zároveň i potenciální vstupy do výrobního procesu. Je zřejmé, že část takového bohatství nemusí být momentálně využívána k produkci (například z důvodu nedostatečně rozvinutých technologií). Proto část tohoto výrobního faktoru, který leží ladem můžeme zároveň považovat i za zásobu bohatství. V této souvislosti je nutné si uvědomit, že momentální nevyužití půdy jako výrobního faktoru neznámá, že by neměla žádnou hodnotu.

Kapitálem ve smyslu finančních aktiv jsou myšleny zejména finanční hotovost, vklady na termínovaných účtech, cenné papíry aj.

Za dalším zdroj bohatství považují některé prameny ještě soukromé podnikání a technologický pokrok.

Z hlediska již v úvodu zmiňované definice je všeobecně za bohatství považováno vše, co je schopno generovat nějaký důchod. Avšak ne všechny typy bohatství se vyznačují vysokou schopností generovat pravidelný důchod. Vysokou schopností generovat důchod se vyznačuje ta část bohatství, která je přímo určena pro produkci statků a služeb. Do druhé kategorie lze zařadit takové bohatství, u kterého je vysoký předpoklad pro generování důchodu, i když momentálně žádný důchod negeneruje. Je jím například nevyužívané

přírodní bohatství. Do třetí kategorie pak mohou být zařazeny výrobky a služby, sloužící k dlouhodobější spotřebě, u nichž se již primárně nepředpokládá, že budou zdrojem nějakého důchodu. I když v určitých situacích a za určitých okolností se jím stát mohou. Jedná se například o osobní automobily, zařízení domácností, televizory atd. Čtvrtou kategorií pak tvoří takové výrobky a služby u kterých je schopnost generovat důchod velice nízká a nepravděpodobná. Jedná se zejména o finální produkty nízké životnosti.

Jak již bylo řečeno, s bohatstvím je úzce spojena i jeho schopnost generovat důchod. Mezi důchody, jež jsou vytvářeny jednotlivými formami bohatství patří mzda, úrok, zisk a renta. Mzdou se rozumí odměna za vykonanou práci, úrokem pak cena za službu peněz, čímž se ve své nejčistší formě myslí vklad finančních prostředků na terminovaný účet. Ziskem se rozumí rozdíl mezi příjmem plynoucí z prodeje výrobků a služeb a nákladů které byly použity pro výrobu těchto finálních produktů. Renta je platba za využívání cizí půdy.

4.2 Majetek jako vlastnictví

Majetek z hlediska vlastnictví je dalším velice častým pohledem rozhodným pro jeho hodnocení a pro jeho další členění a následná východiska. Předpoklad vychází z představy, že majetek je právo disponovat s určitými věcmi, mít nad nimi moc. Definici vlastnických vztahů (zejména práva a povinnosti vlastníků) najdeme v základních právních normách. Je nutné poznamenat, že ve všech demokratických státních systémech světa zabezpečuje ochranu vlastnického práva stát prostřednictvím příslušných organizačních útvarů, které mají působnost na předem definovaném území, jež je také mezinárodně uznáváno. Míra ochrany a vymahatelnosti vlastnického práva je do velké míry základním prvkem, který slouží ke vnímání daného státního útvaru v zahraničí.

S vlastnictvím věcí jsou všeobecně spojována tři základní práva:

- právo věc užívat a požívat její plody a užitky,
- právo s věcí disponovat,
- právo věc držet.

Z prvního bodu vyplývá, že vlastník má právo na realizaci užitné hodnoty věci. Vlastník se stává i vlastníkem přírůstků dané věci včetně případných výhod z těchto přírůstků. Právo s věcí disponovat je výrazem realizace směnné hodnoty a poskytuje vlastníkovu možnost rozhodovat o budoucím osudu dané věci a to jak o právním osudu (pronájem, prodej), tak i o faktickém osudu (zničení, spotřeba). Právo věc držet dává vlastníkovu možnost mít věc ve

své moci. S výše uvedenými právy jsou však spojeny i povinnosti.

Základní právní normy platné v České republice, které upravují práva a povinnosti vyplývající z vlastnického práva je Listina základních práva a svobod a dále Občanský zákoník. Tyto dvě základní právní normy pak doplňuje celá řada dalších zákonů a vyhlášek z nichž vyplývají některá další specifika spojená s vlastnictvím věcí.

S vlastnictvím nejsou však spojena pouze práva. Povinností vlastníků věcí je zejména respektování zákazu zneužití vlastnického práva na újmu práv druhých. Z občanského zákoníku mimo jiné vyplývá, že se majitel musí zdržet všeho, čím by nadměrně přiměřenou poměrům obtěžoval jiného, nebo čím by omezoval výkon jeho práv.

4.2.1 Typy spoluvlastnických vztahů

Základní normou, která upravuje práva a povinnosti vyplývající z vlastnických (spoluvlastnických vztahů) je občanský zákoník. Další právní normou, která řeší tuto problematiku je také zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Věci, k nimž existuje vlastnické právo může být ve vlastnictví jednoho subjektu nebo může vlastnický patřit více subjektům společně, aniž by byla mezi ně rozdělena.

V České republice vymezuje občanský zákoník dva typy spoluvlastnických vztahů. Jedná se o spoluvlastnictví *podílové* (§137 odst.1) a *společné jmění manželů* (§136).

Podílové spoluvlastnictví lze dále rozdělit na *ideální* a *reálné*. Podstatou ideálního spoluvlastnictví je, že spoluvlastníkovi nepatří žádná reálná část majetku. Mají pouze práva a povinnosti vyplývající z ideálního podílu. Podílové spoluvlastnictví vyjadřuje míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech. Podílem tedy není určena část věci. Výše podílu závisí na dohodě vlastníků, popřípadě na rozhodnutí soudu, nebo ze zákona. Týká se jak nemovitostí, tak movitých věcí. Při rozhodování o nakládání se společnou věcí jsou rozhodné většinové podíly. V případě důležitých změn (rekonstrukce u staveb atd.) se mohou přehlasování obrátit na soud. V případě rovnosti rozhoduje soud. Pokud se jeden ze spoluvlastníků rozhodne převést svůj podíl na jinou osobu (ne na osoby blízké) pak mají ostatní spoluvlastníci předkupní právo na podíl. Pokud se tak stane a prodávající toto nerespektoval prodej je platný, leda by se proti tomu odvolali poškození spoluvlastníci. Zrušit spoluvlastnictví lze dohodou nebo rozhodnutím soudu.

Reálné spoluvlastnictví vzniká k bytům a nebytovým prostorům v domech u nichž došlo k rozdělení na jednotky (bytové nebo nebytové) v souladu se

zákonem 72/1994 Sb. Tato právní norma mimo jiné v podstatě vymezuje základní práva a povinnosti majitelů jednotek v domě vůči sobě navzájem i navenek vůči třetím osobám. Podstatou reálného podílového spoluvlastnictví je, že podíl vymezuje určitou skutečnou a přesně vymezenou část domu (konkrétně se jedná o byt či nebytový prostor) a zároveň podíl určuje míru práv a povinností jakou se spoluvlastníci podílejí na správě společných částí budovy. Konkrétní vymezení části budovy je popisem bytů a nebytových prostor, který je součástí buď vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí nebo smlouvy o výstavbě domu. Na rozdíl od ideálního spoluvlastnictví, kde podíl na společné věci může být naprosto libovolný, u reálného spoluvlastnictví je podíl na společných částech domu dán poměrem podlahové plochy jednotky (bytové nebo nebytové) k podlahovým plochám všech jednotek v domě. Součet všech podílů v domě musí být roven jedné (100%).

Společné jmění manželů (dříve bezpodílové spoluvlastnictví) může vzniknout pouze mezi manžely. Nikoliv u rozvedených manželů nebo u druha a družky nebo u soužití osob stejného pohlaví. Předmětem společného jmění manželů je vše, co může být majetkem a co může být závazkem pokud k nabytí došlo za trvání manželství některým z manželů s výjimkou např.:

- Majetku, který nabyl jeden z manželů děděním bez ohledu na zůstavitele
- Majetku, který nabyl jeden z manželů darem od kohokoliv
- Věcí vrácených podle restitučních předpisů atd.

V případě SJM mají oba manželé právo užívat a rozhodovat o věci společně a nerozdílně. Není tedy určen podíl spoluvlastnického vztahu. Každý z vlastníků je vlastníkem celé věci a je omezen stejným vlastnickým právem druhého manžela. SJM je výrazem jednoty manželství a rovného postavení manželů.

4.2.2 Typy vlastnických vztahů v zahraničí

Výše uvedené typy vlastnických vztahů, tak jak jsou platné v České republice ovšem nejsou vyčerpávající z hlediska zahraničního pohledu. V některých státech je uplatňován speciální typ podílového spoluvlastnictví - vlastnictví časově omezené tzv. Time Share. Jedná se o situaci, kdy vlastníku patří daná věc pouze v přesně vymezených dnech v roce. Tento typ vlastnictví se uplatňuje zejména u rekreačních objektů například v přímořských letoviscích. Dalším typem vlastnického práva je dlouhodobý pronájem na 99 let. Je to typ vlastnického práva vycházející z anglosaského systému.

4.2.3 Majetek z hlediska zákona

Zákon o oceňování majetku vychází z definic stanovených občanským zákoníkem a rozděluje majetek na základní skupiny, kterými jsou nemovitosti (dělí se na stavby, pozemky a trvalé porosty), majetková práva, ostatní majetek a podnik.

Stavby se dle zákona o oceňování majetku dále člení na:

- Stavby pozemní (rozumí se budovy a venkovní úpravy)
- Stavby inženýrské a speciální pozemní (jedná se o stavby dopravní, vodní, energetické, kanalizace, věže, stožáry atd.)
- Vodní nádrže a rybníky
- Jiné stavby

Pozemky se dle zákona o oceňování majetku dále člení na:

- Stavební pozemky (jedná se např. o pozemky evidované v katastru nemovitostí jako zastavěné plochy a nádvoří, pozemky skutečně zastavěné stavbami atd.)
- Zemědělské pozemky
- Lesní pozemky
- Pozemky evidované jako vodní nádrže a vodní toky
- Jiné pozemky (např. neplodná půda, roklina, meze, močál, bažina)

Trvalé porosty se dle zákona o oceňování majetku dělí na:

- Lesní porosty
- Ovocné dřeviny
- Vinnou a chmelovou révu
- Okrasné rostliny

Jinou definici majetku nabízí například zákon o daních z příjmů. Ten rozděluje majetek na hmotný a nehmotný. Za hmotný majetek jsou považovány podle § 26 zákona o daních z příjmů.

- movité věci, jejichž vstupní hodnota je vyšší než 40000,- Kč a provozně-technická funkce delší než rok
- budovy, byty a nebytové prostory
- stavby
- pěstitelské celky trvalých porostů
- základní stádo a tažná zvířata
- jiný majetek, jako technické zhodnocení a rekultivace

Za nehmotný majetek jsou podle téhož zákona § 32 považovány:

- zřizovací výdaje
- nehmotné výsledky výzkumu a vývoje
- software
- ocenitelná práva
- jiný majetek podle zákona o účetnictví pokud byl nabyt úplatně, přeměnou, darováním, zděděním nebo vytvořen vlastní činností,
- vstupní cena je vyšší než 60000,- Kč a doba použitelnosti delší než rok.

4.3 Oceňování

Oceňování můžeme definovat jako soubor činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Oceňování je postup, jímž chceme zjistit hodnotu majetku v peněžních jednotkách. Přesnost postupu a výběr metodiky je dán potřebou, podmínkami a účelem ocenění. V právním systému ČR lze rozlišovat dva základní přístupy při oceňování majetku. Jedná se o oceňování administrativní a oceňování tržní.

Oceňování administrativní je založeno na přesně daných a definovaných postupech a krocích, které vyplývají ze zákona o oceňování majetku a zejména z jeho prováděcí vyhlášky. Znalec, který provádí administrativní ocenění se musí pohybovat dle přísně vymezených pravidel. Jakýkoliv prostor pro individuální názor je zde přísně limitován a výsledná cena při dodržení pravidel by měla být jednoznačná.

Zákonodárce vytváří tato umělá pravidla za účelem zaručení spravedlivého ocenění. Význam administrativního oceňování pro společnost je zřejmý. Jedná se o poměrně rychlý způsob zjištění ceny, který také zaručuje, že žádný subjekt nebude znevýhodněn před jiným subjektem. Jinak také že cena daného majetku v daném časovém intervalu je dle zákona o oceňování majetku stejná bez ohledu na to, zda je momentálně ve vlastnictví subjektu A nebo subjektu B. Zákon je konstruován tak, aby nedocházelo ke dvojakému výkladu a aby nedocházelo k jeho zneužití. Vzhledem k tomu, že význam administrativního oceňování lze spatřovat zejména v oblasti daňové, je tímto nástrojem zajištěna daňová spravedlnost pro všechny subjekty.

Na druhé straně ovšem existují i nevýhody administrativního oceňování, které je nutné zdůraznit. I když je snahou zákonodárce co nejvíce přiblížit cenu administrativní, která je cenou zjištěnou dle vyhlášky o oceňování majetku

tržním cenám, v praxi se stává, že tržní ceny se od administrativních i výrazně odchyľují. Proto je mimo jiné v pravidelných časových intervalech (zpravidla 1x za rok) prováděna novelizace vyhlášky. V rámci tohoto časového intervalu může dojít k takovým ekonomickým změnám ve společnosti, které mohou způsobit i výrazný odklon cen zjištěných od reality trhu a tržních cen.

Z historického hlediska lze konstatovat, že význam administrativního oceňování ustupuje ve prospěch *tržního oceňování*. Stále více subjektů (veřejných i soukromých) se začíná rozhodovat nikoliv podle administrativních cen, ale podle tržních cen majetku, který odráží reálnější situaci na trhu. Tržní oceňování je ve své podstatě systematický a tvůrčí proces, spočívající především v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následném vážení všech vlivů, které na hodnotu věcí působí. V případě tržního oceňování neexistují předem daná pravidla a postupy pro ocenění. Jejich volba závisí na odbornosti a vlastní zodpovědnosti odhadce. Odhadce provádí tržní ocenění na základě souboru vědecky uznávaných metod. Výběr metody závisí pouze na odhadci.

S tržním oceňováním se v praxi lze setkat v celé řadě oblastí. Jedná se například o problematiku hypotéčního úvěrování, soudních řízení (např. spravedlivé vypořádání spoluvlastnictví a společného jmění manželů), prodej majetku (dobrovolné a nedobrovolné dražby, prodeje nepotřebného majetku samospráv atd.) a dalších oblastí běžného života.

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY

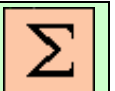


Bohatství – práce, půda, kapitál

Vlastnictví – ideální spoluvlastnictví, reálné spoluvlastnictví, společné jmění manželů, time share

Oceňování – administrativní oceňování, tržní oceňování

SHRNUTÍ KAPITOLY



Na majetek nahlíží odborné prameny ze dvou základních hledisek. Prvním hlediskem je bohatství, druhým hlediskem je vlastnictví a následně i vlastnické vztahy. Majetek z hlediska bohatství lze chápat v kontextu tří základních výrobních faktorů, kterými jsou práce půda a kapitál. Definování majetku z hlediska vlastnictví nám nabízí poněkud více pragmatičtější pohled. Z občanského zákoníku vyplývá, že předmětem vlastnických vztahů jsou věci. Věci se dělí na nemovité a movité přičemž za nemovitosti jsou považovány stavby a pozemky. Majetek, který představují věci může být nabýván za daných okolností do vlastnictví, ideálního a reálného spoluvlastnictví a společného jmění manželů. V zahraničí jsou uplatňovány některé specifické typy spoluvlastnických vztahů jako je například time share. Oceňování rozdělujeme podle účelu na administrativní a tržní. Zatímco administrativní oceňování se provádí zejména z důvodů daňových, tržní oceňování jehož význam neustále narůstá se provádí z důvodu zjištění tržní ceny majetku pro následný prodej, získání hypotéky atd.

KONTROLNÍ OTÁZKY KE ČTVRTÉ KAPITOLE



1. Jak jsou definovány z hlediska občanského zákoníku nemovitosti?
2. Jak jsou definovány z hlediska občanského zákoníku věci movité?
3. Jaký je rozdíl mezi ideálním a reálným spoluvlastnictvím?
4. Co je podstatou tržního oceňování?
5. Co je podstatou administrativního oceňování?

5. METODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

CÍL KAPITOLY



Cílem kapitoly je seznámit Vás se všeobecně uznávanými vědeckými metodami v oblasti oceňování majetku. Zvláštní pozornost bude zaměřena na oceňování nemovitého majetku. Dozvíte se, které metody jsou používány v tržní a administrativní oceňovací praxi a jaké jsou výchozí principy těchto metod a v kterých případech je vhodné tyto metody při oceňování majetku použít. Dále zjistíte jaké jsou základní metody pro efektivní dosahování tržních cen.

Budete umět:

- Popsat základní oceňovací metody
- Určit které veličiny jsou nutné ke správnému ocenění danou metodou
- Definovat základní metody efektivního dosahování tržních cen

Znalosti

Budete schopni:

- Rozpoznat která metoda je vhodná pro daný typ majetku
- Provést v minimální míře ocenění některých typů majetku
- Určit základní výhody a nevýhody jednotlivých metod efektivního dosahování tržních cen

Dovednosti

Získáte:

- Komplexní přehled o vědeckých oceňovacích metodách
- Informace o způsobech dosahování efektivních tržních cen

Návyky

ČAS POTŘEBNÝ KE STUDIU



Doba potřebná ke studiu kapitoly je cca 2 hodiny

RYCHLÝ NÁHLED DO PROBLEMATIKY KAPITOLY ČÍSLO 2



Souhrnný náhled.

Ve druhé kapitole budete seznámeni se základními vědeckými metodami v oblasti oceňování majetku. Tyto metody budou v textu rozlišeny zejména z hlediska majetku na který mohou být při jeho ocenění aplikovány. Další část kapitoly se bude věnovat problematice metod efektivního dosahování cen v tržním prostředí. Zjistíte základní výhody a nevýhody těchto metod.

PRŮVODCE STUDIEM :



V úvodu druhé kapitoly jsem již avizoval, že budete seznámeni se základními vědeckými metodami pro oceňování majetku. V této souvislosti bych se rád zmínil i o jiných než vědeckých metodách používaných v oblasti oceňování. Často se stává, že člověk nemůže nalézt to správné vodítko pro určení ceny majetku, který hodlá například koupit. Někteří jedinci se proto uchylují i k „alternativním metodám“ oceňování. Jistý pán (jeho jméno není třeba uvádět) poměrně dobře finančně zajištěný, který hodlal uložit své finance do nemovitostí se tak před každou dražbou radil s věštkyní a psychotronikem o tom jakou tržní hodnotu majetek jenž hodlá koupit má. Nutno dodat, že tato „oceňovací“ praxe mu vydržela zhruba půl roku...

Nalézt rozlišovací vodítko pro rozčlenění oceňovacích metod není jednoduché. Pokud podrobněji procházíte standardně používané metody oceňování, zjistíte, že mnohé metody jsou v podstatě kombinacemi různých postupů, které vycházejí ze tří základních oceňovacích filozofií. Jedná se o metody postavené na principech výnosů, porovnání a nákladů. Veškeré další

metody oceňování jsou ve své podstatě již kombinacemi těchto tří hlavních metod. V první podkapitole budou uvedeny základní principy těchto metod.

Druhá podkapitola bude věnována metodám dosahování efektivních tržních cen. Jedná se v podstatě o pokračování procesu oceňování, resp. o proces, který probíhá již bez přímého vlivu odhadce ovšem jeho výsledek by měl dát odpověď na otázku do jaké míry byla hodnota majetku určena v souladu s konečnou cenou.

5.1 Základní metody oceňování majetku

Principy na kterých jsou postaveny základní tři metody oceňování majetku vycházejí z charakteristických vlastností věcí, které jsou definovány zejména souborem vlastnických práv a fyzických vlastností. Tyto dva hlavní charakteristické rysy jsou využívány při procesu oceňování.

Z definice vlastnictví vychází metoda výnosová. Filozofický přístup pro výnosové ocenění vychází mimo jiné z předpokladu, že vlastníkovu dané věci náleží i veškeré požitky z této věci – tzn. i veškeré výnosy.

Nákladová metoda je postavena na souboru fyzických vlastností věcí. Dává nám v podstatě odpověď na otázku, jaká je cena materiálu a práce použitých k sestavení dané věci.

Porovnávací metoda vychází z obou výše popsaných rysů věcí. Vychází z předpokladu, že věci se stejnou kombinací (mírou) vlastnických práv a fyzických vlastností musí mít stejnou hodnotu.

Na základě těchto filozofických přístupů pak byly vyvinuty metody, které se snaží s větší či menší přesností určit hodnotu oceňovaných věcí. Vzhledem k tomu, že v tržním oceňování nejsou určeny přesné dané kroky, může odhadce pokud to uzná za vhodné a žádoucí kombinovat tyto metody a přiřazovat každé ze zvolených technik jinou váhu.

5.1.1 Výnosová metoda

V případě nemovitostí se výnosová metoda použije u těch typů, které jsou primárně určeny k pronájmu. Zde se jedná především o bytové domy,

administrativní budovy, budovy určené k provozování služeb, objekty pro lehký průmysl, garáže a objekty pro rekreaci. Výnosovou metodu ovšem nemusíme používat pouze u věcí nemovitých. Lze ji s úspěchem aplikovat i na věci movité, které jsou určeny k pronájmu. Jedná se například o automobily, stavební nářadí, sportovní náčiní atd. Na rozdíl od nemovitostí však životnost většiny movitých věcí bývá nižší. Proto i s tímto časovým faktorem musí odhadce počítat při ocenění věci výnosovou metodou.

Uvedené typy věcí jsou nejčastěji pronajímány a to buď krátkodobě nebo dlouhodobě. Nájemce jenž využívá například prostory v budovách sepisuje nájemní smlouvu ze které vyplývá také výše nájmu a doba po kterou nájemní vztah platí. Nájemní smlouva je jedním ze základních dokumentů podle kterých odhadce provádí ocenění věci výnosovou metodou. Je také zřejmé, že jistota placení nájemného v budoucnu není vždy 100%. Mezi výší nájemného a jistotou (resp. nejistotou) jeho úhrady nájemcem je vždy přímá úměrnost. Je tedy nutné zhodnotit i kvalitu nájemce a potažmo i nájemní smlouvy a vyvodit rizika, které z toho vyplývají. Neznamená to tedy, že pokud je na danou věc uzavřena nájemní smlouva na abnormálně vysokou částku, která není nájemcem placena, že tím pádem se je při dané míře kapitalizace ve srovnání s obdobnými věcmi hodnota nejvyšší.

Základní princip výpočtu výnosové hodnoty věci je dán vztahem:

$$VH = \check{C}V/R$$

Kde VH je výnosová hodnota věci, ČV je čistý výnos z pronájmu a R je míra kapitalizace setinná. Jedná se o nejčastěji užívaný výpočet výnosové hodnoty, který je konstruován za předpokladu jistoty věčné renty z věci. To znamená, že nepředpokládáme v budoucnu, že by došlo ke zničení věci.

Z výše uvedeného vztahu vyplývá, že základními veličinami pro výpočet výnosové hodnoty věci jsou čistý výnos z věci a míra kapitalizace. Podrobněji bude problematika výnosové hodnoty rozebírána v samostatné kapitole.

Jak již bylo uvedeno, výnosová metoda je založena na příjmu z dané věci o kterém víme, že bude minimálně po určitou dobu zajištěn i do budoucna. Výnosová metoda je použitelná zejména u toho majetku, který je primárně určen ke generování nějakých příjmů. Výnosovou metodu oceňování majetku s oblibou využívají investoři v jejichž zájmu je, aby investovaný kapitál zaručoval co největší výnos. Výnosová hodnota se vypočítává z předpokládaných budoucích příjmů, které jsou přepočteny na současnou hodnotu.

5.1.2 Nákladová metoda

Nákladová metoda vychází zejména z fyzických a technických vlastností věcí. Ve svém konečném důsledku poskytuje informaci, kolik by stála výroba dané věci v okamžiku ocenění. Jinak také vychází z vynaložených nákladů. Nákladová metoda je využívána zejména v těch případech, kdy nelze objektivně použít pro stanovení hodnoty věci metody výnosové ani porovnávací.

Nákladová metoda byla využívána při oceňování budov jako hlavní metoda před rokem 1989. Bylo to logické i z toho úhlu pohledu, že před rokem 1989 neexistoval prakticky žádný trh s nemovitým majetkem. Oficiálně nebylo možno použít jak výnosovou metodu, tak ani porovnávací metodu pro ocenění. Ocenění nákladovým způsobem vycházelo z cen stavebního materiálu, což ovšem byly ceny státem regulované. Vzhledem k tomu i konečný výsledek byl vlastně odrazem cen administrativně stanovených a ani zdaleka neodpovídal cenám, za které se nemovitý majetek realizoval na černém trhu.

Po roce 1989 zaznamenala tato metoda ústup. Ještě v první polovině 90 let byla značná část staveb oceňována nákladovým způsobem, který měl ovšem velmi daleko k tržnímu ocenění. Toho využili mnozí spekulanti, kteří si vytipovali nadhodnocený majetek, který zastavili bankám a následně přestali splácet své půjčky. Banky záhy zjistily, že půjčily peníze oproti bezcenným objektům. Proto byly nuceny mimo jiné vypracovat zcela nové metodické postupy pro tržní oceňování. Prodeje zastavených objektů pak byly realizovány zhruba na přelomu století za zlomek jejich původně odhadnuté ceny.

Nákladová metoda se používá zejména při oceňování staveb u kterých se nepředpokládá přímý ekonomický efekt. Jedná se o nemovitosti, které nejsou běžně obchodovány na trhu. Mezi ně řadíme například budovy škol, nemocnic, církevní stavby, inženýrské stavby atd. Dále se s oblibou používá při ocenění budov rozestavěných, nadměrně opotřebovaných nebo zcela nových. Své využití má pak zejména v pojišťovnictví.

Kromě samotných nákladů na pořízení hraje důležitou roli v tržním oceňování (ale i administrativním) opotřebování. Odpočítáním opotřebování se nám konečná hodnota může velmi přiblížit skutečným tržním cenám za které jsou věci obchodovány na při standardních tržních podmínkách.

Základní princip výpočtu věcné hodnoty je dán vztahem:

$$V\acute{e}H = NP - OP$$

Kde VĚH je věcná hodnota ke dni ocenění, NP jsou náklady na pořízení (výstavbu) a OP je opotřebování věci. Jedná se o základní princip nákladové metody. Podrobněji budou nákladová metoda a problematika opotřebování

rozebrány v samostatných kapitolách.

5.1.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na srovnání hodnoty oceňované věci s cenami již realizovaných obchodů věcí, které se vyznačují stejnou kombinací vlastnických práv a fyzických vlastností. Porovnávací metoda je nejčastěji používanou metodou.

Přesnost výsledné hodnoty zjištěné porovnáním je závislá také na časovém intervalu v rámci kterého provádíme srovnání. Je jasné, že ceny se časem vlivem mnoha okolností mění. Nejpřesnějšího výsledku tedy dosáhneme, budeme-li srovnávat oceňovanou věc s cenami stejných věcí, které byly dosaženy v rámci standardně realizovaných obchodů v jednom okamžiku. Prakticky je ovšem problém této definici vyhovět. Proto se vychází z cen, které byly dosaženy v historicky co nejbližším časovém období. U nemovitého majetku je to zpravidla srovnání s dosaženými cenami za poslední rok.

Pro svou jednoduchost je v podstatě podvědomě používána každým, kdo vstupuje do postavení prodávajícího nebo kupujícího. Nejlépe použitelná a zároveň i nejpřesnější je tato metoda u věcí movitých, které se vyznačují svou homogeností. Naopak o něco problematičtější je v případě ocenění nemovitého majetku, který je výrazně heterogenním statkem.

Ocenění porovnávací metodou u movitého majetku provádí každý téměř denně při nákupech běžného spotřebního zboží. Srovnávací metoda je rychlým a efektivním nástrojem pro vyhodnocování individuálního spotřebitelského chování. Asi nikdo z nás by nekupoval rohlíky v obchodě, v němž by byly dražší, než ty samé v protějším obchodě.

Odborná literatura, která se věnuje problematice oceňování často zdůrazňuje, že oceňování porovnávací metodou je klíčové pro správné stanovení tržní hodnoty. Jedná se o nejspolehlivější a nejobektivnější nástroj určení tržní hodnoty.

V praxi má své využití zejména u těch typů věcí, které jsou poměrně často a ve velkých objemech obchodovány. Tento předpoklad splňují zejména věci movité. V případě nemovitostí se porovnávací metodou nejčastěji oceňují byty a nebytové prostory vyčleněné podle zákona 72/1994 Sb, dále to jsou garáže, rodinné domy, stavební pozemky atd. Vzhledem k heterogennímu charakteru nemovitostí může ovšem zohlednění různých tržních vlastností při porovnání způsobovat jisté potíže.

Základní princip porovnávací metody lze vyjádřit následujícím matematickým zápisem:

$$PH = 1/n * \sum RC_n * K_a$$

Kde PH je hodnota věci zjištěná porovnáním, n je počet věcí, které disponují stejnými vlastnostmi jako věc oceňovaná u kterých známe realizovanou cenu, RC_n je realizovaná cena obchodu pro n-tý majetek, K_a je koeficient porovnání vyjadřující a-tou vlastnost věci.

Problematikou porovnávací metody a modifikací způsobů výpočtu hodnoty majetku porovnáním se budeme zabývat v samostatné kapitole.

5.1.4 Metody oceňování pozemků

V rámci oceňovacích technik byly vyvinuty i metody, jejichž záměrem je co nejpřesněji určit tržní hodnotu pozemků. Vzhledem k tomu, že pozemky se jak od věcí movitých, tak i od staveb odlišují, je nutné zmínit alespoň základní principy některých metod, které jsou používány při oceňování pozemků.

5.1.4.1 Metoda třídy polohy

Metoda třídy polohy je též nazývána Naegeliho metoda (švýcarský architekt). Metoda je velmi rozšířena při tržním oceňování pozemků. Využívá se v těch případech, kdy je nutné zjistit cenu stavebního pozemku u kterého nemáme možnost srovnání.

Při výpočtu tržní hodnoty pozemku vycházíme z předpokladu, že cena pozemku tvoří pouze určité % z celkové ceny pozemku a stavby. U stavby jsme schopni zjistit cenu a to nákladovým způsobem bez odpočtu opotřebení. Pomocí zařazení pozemku podle klíče, který určil Naegeli (jedná se o 7 klíčů) se vypočítá příslušný podíl (vyjádřený v %), který zaujímá pozemek na celkové hodnotě nemovitostí (hodnota pozemku a stavby).

Cena pozemku se pak vypočítá ze vztahu:

$$CP = RC * PP / 100 - PP$$

Kde CP je cena pozemku, RC je reprodukční cena, PP je procentní podíl pozemku na celkové ceně.

Jedná-li se o nezastavěný pozemek, pak se musí nejprve určit, jaký objekt na něm bude stát (lze vyjít z platného územního plánu) a hypoteticky vypočítat

reprodukční cenu stavby. Dále provedeme zatřídění podle klíče a dosadíme do výše uvedeného vzorce.

5.1.4.2 Indexová metoda

Indexová metoda se používá v případě ocenění pozemků, kdy zjišťujeme hodnotu pozemku na základě známé ceny jiného pozemku, přičemž zohledňujeme jeho rozdílné vlastnosti. Základem je princip porovnání. Přepočtení cen se provádí pomocí podílu podlažní plochy objektů, které stojí na pozemcích k výměře pozemků. Následně se ke každému podílu vyhledá tabulkově stanovený koeficient.

Výpočet hodnoty pozemku se provede podle matematického vztahu:

$$HP_a = HP_B * PK_A / PK_B$$

Kde HP_a je hodnota oceňovaného pozemku, HP_B je hodnota pozemku u něhož známe cenu a výměru, PK_A je tabulkově stanovený koeficient pro poměr podlahové plochy budovy stojící na pozemku A k ploše pozemku A, PK_B je tabulkově stanovený koeficient pro poměr podlahové plochy budovy stojící na pozemku B k ploše pozemku B.

5.1.4.3 Metoda zbytku

Metoda zbytku je používána při ocenění takových pozemků, u kterých se předpokládá nové využití. Může se jednat o pozemek bez stavby určený k územnímu plánem k zastavění, pozemek na kterém se nachází například zbořeniště nebo stavba určená k odstranění. Předpokládáme, že na tomto pozemku bude vystavěn zcela nový objekt.

Postup výpočtu hodnoty pozemku bude následující. Nejprve se zjistí hodnota nemovitosti po jejím dokončení (např. výnosovou metodou). Následně se identifikují a odečtou veškeré náklady na výstavbu (demolice, odstranění ekologické zátěže, stavební náklady, poradenství atd) Dále se odečte zisk developera. Zbýlá hodnota se diskontuje na současnou hodnotu (podle toho, kdy bude nemovitost dostavěna) a dostáváme výsledek.

Tento postup lze popsat matematicky vztahem:

$$CP = (VH - Náv - Zde) / (1 + i)^n$$

Kde CP je cena pozemku, VH je výnosová hodnota stavby, Náv jsou náklady na výstavbu stavby, Zde je zisk developera, i je úroková míra, n je počet let do

dokončení stavby.

5.1.4.4 Ocenění dle cenové mapy

Cenové mapy představují databázi cen, které jsou znázorněny graficky. Cenové mapy jsou vytvářeny na základě tří metodik:

- a) Metodika vytváření cenových pásem (určuje se pro vybrané typy pozemků jedno dané cenové pásmo),
- b) Metodika vytváření směrných cen (Pro vybrané typy pozemků se určí přepočtem tzv. směrná cena)
- c) Metodika získání tržní ceny konkrétního pozemku (získávají se konkrétní údaje o tržních cenách pozemků z katastru nemovitostí)

Cenová mapa je jednoznačně závazná pro případ administrativního ocenění. V případě, že je prováděno tržní ocenění, jedná se pouze o orientační hodnoty. Náležitosti cenové mapy jsou upraveny vyhláškou č.540/2002 Sb.

5.1.5 Ostatní metody

Kromě výše uvedeného souboru metod jsou využívány ještě další metody k ocenění věcí. Tyto metody by bylo možné nazvat jako metody multikriteriální neboli také syntetické. Jedná se v podstatě o syntetizování výsledků hodnot zjištěných na základě již zmiňovaných metod. Jednotlivým hodnotám věcí pak může být v rámci multikriteriálních metod přidávána různá váha a to dle odborného posouzení odhadce. V zásadě se jedná o následující metodické postupy.

A) Aritmetický průměr

Pomocí aritmetického průměru syntetizujeme hodnoty získané pomocí nákladové metody a výnosové metody. Aritmetický průměr vypočítáme podle vztahu:

$$SH = (VH+NH)/2$$

Kde SH je střední hodnota, VH je hodnota věci vypočítaná výnosovou metodou, NH je hodnota věci vypočítaná nákladovou metodou.

B) Vážený průměr

Vážený průměr je modifikace aritmetického průměru. Princip spočívá v tom, že jednotlivým hodnotám přiřazujeme určitou váhu. Vážený průměr můžeme tedy zobecnit do vztahu:

$$VP = (VH * v_{vh} + NH * v_{nh}) / (v_{vh} + v_{nh})$$

Kde VP je vážený průměr, VH je hodnota věci vypočítaná výnosovou metodou, v_{vh} je váha výnosové hodnoty, NH je hodnota věci vypočítaná nákladovou metodou, v_{nh} je váha hodnoty vypočítané nákladovou metodou.

C) Ocenění pomocí reprezentantů

Jedná se o další syntetizující metodu používanou pro oceňování věcí.

Používá se v těch situacích, kdy je ve vlastnictví jednoho vlastníka velké množství majetku, jenž se vyznačuje stejnými typovými vlastnostmi. V případě budov se může jednat o soubor budov postavených například pouze dvěma technologickými postupy (panelové domy).

Při ocenění se postupuje následovně. Vyberou se reprezentanti za každý typ v průměrném stavu. Každý reprezentant se ocení zvlášť podle vybraných metod. Následně se počet věcí o stejném typu vynásobí hodnotou jednoho typového reprezentanta. Součtem hodnot všech věcí zařazených do jednotlivých typů nám udává celkovou hodnotu věcí.

Výpočet by bylo možno zobecnit do následujícího zápisu:

$$CH = \sum n_n * H_n$$

Kde CH je celková hodnota věcí, n_n je počet věcí n-tého typu, H_n je hodnota jedné věci n – tého typu, která byla vypočítaná danou metodou, popřípadě hodnota vypočítaná aritmetickým nebo váženým průměrem výnosových a nákladových hodnot.

5.2 Metody efektivního dosahování tržních cen

Je zřejmé, že určení tržní hodnoty věci je pouze první fáze před samotným aktem realizace prodeje. Od určení tržní hodnoty, která je základem pak začne probíhat další proces, jehož výsledkem by v drtivé většině případů mělo být dosažení konkrétní efektivní ceny věci. Mezi standardní metody, které jsou používány ve společnosti a slouží k efektivnímu dosahování tržních cen jsou následující postupy:

1. Vyjednávání

2. Výběrová řízení
3. Veřejné soutěže
4. Dražba

Vyjednávání probíhá nejčastěji za situace, kdy se dva subjekty dohadují o ceně. Jedná se o časově dlouhodobý proces, kdy každá strana předkládá své argumenty, tak aby dosáhla pro ni samotnou co nejlepší pozici. Jak strana prodávající, tak strana kupující předkládá v průběhu jednání různé cenové nabídky, které přizpůsobuje aktuální situaci. Prodávající vychvaluje přednosti, nakupující naopak má tendenci zvýrazňovat negativní aspekty kupované věci.

Výběrové řízení a veřejná soutěž na prodej majetku je postavena na takovém principu, kdy se vybírá z okruhu předem podaných nabídek. Podstatou je situace, kdy zájemci o majetek předem neví jakou cenu nabídli jejich konkurent, ani neví kdo je jejich konkurentem. Každý zájemce podává nabídku zpravidla pouze jednou. Je zřejmé, že strategie poptávajícího by vzhledem k daným pravidlům měla být taková, že nabídne předem maximální možnou částku, kterou je ochoten za danou věc zaplatit. Takový úsudek zpravidla dělá na základě chladného kalkulu.

Princip *dražeb* je oproti výběrovým řízením opačný. Všichni zájemci se znají a zároveň i monitorují aktuální nabízenou cenu. Na rozdíl od výběrových řízeních se mohou nechat strhnout davovou psychózou. Přeplicení ceny, kterou pak není schopen zájemce uhradit je zpravidla penalizováno ztrátou kauce, která se musela složit vždy před každým konáním dražby

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY



Výnosová metoda – čistý výnos, míra kapitalizace

Nákladová metoda – náklady na pořízení, opotřebení

Porovnávací metoda – realizovaná cena obchodu

Metoda třídy polohy – reprodukční cena

Indexová metoda

Metoda zbytku – náklady na výstavbu, zisk developera

Cenová mapa

Aritmetický průměr

Vážený průměr

Metoda ocenění pomocí reprezentantů

SHRNUTÍ KAPITOLY



Majetek můžeme oceňovat pomocí různých filozofických přístupů. V současné době jsou ustáleny základní tři přístupy pro ocenění. Jsou jimi metoda výnosová, metoda nákladová a metoda porovnávací. Kromě již zmíněných metod jsou uplatňovány ještě metody pro výpočet tržní hodnoty u pozemků. Jsou jimi metoda třídy polohy, indexová metoda, metoda zbytku, a ocenění podle cenové mapy. Mezi ostatní metody řadíme především multikriteriální neboli syntetické metody, které kombinují hodnoty vypočtené třemi základními metodami. Jsou jimi aritmetický průměr, vážený průměr a ocenění pomocí reprezentantů. Kromě základních metod pro ocenění existují ještě metody dosahování efektivních tržních cen. Jimi jsou vyjednávání, výběrová řízení, veřejné soutěže a veřejné dražby.

Souhrnný přehled základních oceňovacích metod je dán v následující přehledné tabulce:

Tabulka č.1: Přehled základních metod, principů a použitých vstupních veličin

Metoda	Princip	Veličina
Výnosová	$VH = \check{C}V/R$	Zisk, míra

		kapitalizace
Porovnávací	$PH=1/n*\sum RC_n*K_n$	Cena již realizovaných obchodů
Nákladová	$NH=NR-OP$	Náklady na výstavbu, stáří
Aritmetický průměr	$SH=(VH+NH)/2$	Zisk, míra kapitalizace, náklady, stáří
Vážený průměr	$VP=(VH*v_{vh}+NH*v_{nh})/v_{vh}+v_{nh}$	Zisk, míra kapitalizace, náklady, stáří
Ocenění pomocí reprezentantů	$CH= \sum n_n * H_n$	Počet objektů (n), hodnota reprezentanta
Indexová metoda	$HP_a=HP_b*PK_a/PK_b$	Cena pozemku b, plocha staveb, plocha pozemků
Metoda zbytku	$CP=(PH-NáV-Zde)/(1+i)^n$	Cena nové stavby por., náklady na výstavbu, zisk developera, úrok, doba dokončení
Metoda třídy polohy	$CP=RC*PP/100-PP$	Náklady na výstavbu, poloha

KONTROLNÍ OTÁZKY K PÁTÉ KAPITOLE



1. Jaký je princip výnosové metody?
2. Jaký je princip nákladové metody?
3. Jaký je princip porovnávací metody?
4. Jaké metody používáme při oceňování pozemků?
5. Jaký je princip multikriteriálních (syntetických) metod?
6. Jaké znáte metody dosahování efektivních tržních cen?

6. VÝNOSOVÉ METODY OCENĚNÍ MAJETKU

CÍL KAPITOLY



V rámci této kapitoly budete seznámeni se základními principy výnosové metody ocenění majetku. Pro správné ocenění věcí výnosovou metodou je nutné pochopit základy ekonomického fungování těchto věcí. Zvláštní pozornost bude věnována ekonomickému provozu staveb určených primárně k pronájmu. Proto se v této kapitole seznámíte se základními principy provozu nemovitostí.

Budete umět:

- Popsat princip výnosového ocenění majetku
- Definovat které veličiny jsou nutné ke správnému ocenění výnosovou metodou

Znalosti

Budete schopni:

- Odvodit v kterých případech je možné použít výnosovou metodu při oceňování
- Provést ocenění nemovitostí výnosovým způsobem

Dovednosti

Získáte:

- Znalosti o možnostech využití výnosového způsobu oceňování majetku
- Přehled o nákladech, výnosech a ostatních platbách, které souvisí s provozem nemovitostí

Návyky

ČAS POTŘEBNÝ KE STUDIU



Doba potřebná ke studiu kapitoly je cca 3 hodiny

RYCHLÝ NÁHLED DO PROBLEMATIKY KAPITOLY



Souhrnný náhled.

Ve 3 kapitole budete seznámeni se základními aspekty oceňování výnosovou metodou. Kapitola je rozdělena do relativně samostatných částí z nichž každá je postupně věnována problematice správného určení hrubého výnosu z nájmu a nákladům spojeným s pronájmem. Cílem kapitoly je také provést teoretické odvození základního vzorce pro výpočet správné výnosové hodnoty.

PRŮVODCE STUDIEM



Pochopení základních principů výnosové metody je nezbytně nutné pro všechny, kteří se hodlají do budoucna věnovat zhodnocování buď vlastního nebo i cizího majetku. Metoda je to velice snadná a také i poměrně rychlá a předpokládám, že většina studentů se s jejími principy již obeznámila v rámci jiných výukových kurzů. Když na přednáškách vysvětluji studentům problematiku výnosové metody často se v duchu vracím ke všem investičním příležitostem, které jsem nevyužil a to i přes to, že mi i díky výnosové metodě bylo jasné, že je to velmi dobrá investice. Ať již Vám výnosová hodnota vyjde jakákoliv problém bude vždy s odhadem rizik spojených s touto investicí. Nepatřím mezi lidi, kteří rádi riskují a to je také možná i důvod, proč se věnuji této práci a ne například spekulacím s nemovitostmi.

Výnosová metoda je jakýsi základ pro každého investora, který se rozhoduje zda by daná investice pro něj byla efektivní či nikoliv. Při oceňování výnosovou metodou provádí investor transformaci budoucích příjmů na současnou hodnotu při dané míře kapitalizace. Výnosová metoda je odvozena od výnosů z dané věci. Jinými slovy odhadce zjišťuje, jaká částka musí být v bance při daných úrokových sazbách uložena, aby byl zajištěn stejný výnos,

který je realizován z pronájmu dané věci.

Aby bylo správně provedeno ocenění, musí odhadce provést několik dílčích kroků – analýz z jejichž výsledků pak provádí samotný výpočet.

Jedná se o analýzu budoucích výnosů z dané věci (v našem případě stavba), analýzu budoucích nákladů, které musí vlastník vynaložit na provoz a správné určení míry kapitalizace pomocí které se provádí přepočítání na současnou hodnotu. Dále odhadce musí zhodnotit, zda stav dané věci umožňuje bezproblémový dlouhodobý příjem z pronájmu, či zda věc je v takovém stavu, že příjem bude možný pouze v průběhu několika málo po sobě následujících obdobích. Zároveň musí být zhodnoceno, zda vlastník dané věci hodlá tuto věc po určité době prodat, či zda si ji hodlá ponechat.

V rámci výnosových metod oceňování majetku rozlišujeme několik technik a to podle doby příjmu, který je zaručen z pronájmu dané věci. Jsou jimi:

1. Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem (věčná renta)
2. Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem (dočasná renta)
3. Výpočet výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků

Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem je založen na předpokladu, že majitel věci bude realizovat z jejího vlastnictví výnos po nekonečně dlouhou dobu. Tento výnos se nazývá věčná renta. Základní princip je dán matematickým zápisem:

$$VH = \check{C}V/i$$

Kde $\check{C}V$ je čistý výnos, i je úroková míra setinná.

Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem je založen na předpokladu, že majitel bude realizovat výnos z dané věci pouze po určitou dobu. Po uplynutí této doby může věc zaniknout (například v důsledku totálního opotřebení) nebo ji majitel prodá. Za již zmiňovaných předpokladů lze provést výpočet výnosové hodnoty v případě zániku věci po určité době následovně:

$$VH = \check{C}V * [(1-1/(1+i)^n)/i]$$

Kde $\check{C}V$ je čistý výnos, i je úroková míra setinná a n je zbývající doba životnosti staveb.

Výpočet výnosové hodnoty v případě, že majitel věc hodlá prodat po určité

době je následující:

$$VH = \check{C}V * [(1-1/(1+i)^n)/i] + R/(1+i)^n$$

Kde $\check{C}V$ je čistý výnos, i je úroková míra setinná a n je zbývající doba životnosti staveb a R je předpokládaná prodejní cena věci v roce n .

Výpočet výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků je modifikací výpočtu podle předcházejících dvou metod. Ovšem místo výnosů a nákladů se za základ pro výpočet výnosové hodnoty použijí příjmy a výdaje plynoucí z dané věci po určité období. Po uplynutí období je předpokládán prodej. Minimální délka období je doporučena na 8 – 12 let.

Výpočet pak lze zapsat matematicky následovně:

$$VH = [\sum(\check{C}T_t/(1+i)^{t-1})] + ZC_n$$

Kde $\check{C}T$ je čistý peněžní tok v roce t , i je úroková míra setinná, n je počet období ve kterých je čistý peněžní tok a následný prodej realizován, ZC je zůstatková cena za kterou je věc prodána v roce n .

6.1 Příjmy a výnosy

Za příjmy lze považovat veškeré platby, které obdrží vlastník a které mu plynou v souvislosti s vlastnictvím dané věci. Pouze určitá část těchto příjmů je zároveň i výnosem. Výnos je pak ta část příjmů, která podléhá zdanění. Typickým příkladem může být pronájem nemovitostí – konkrétněji například bytů. Pronajímá – li pronajímatel byt, kromě samotného nájmu za podlahovou plochu bytu a případné vybavení, které se v bytě nachází a je ve vlastnictví majitele hradí nájemník pronajímateli i platby (zálohy) související se službami spojenými s užíváním bytu. Zatímco nájem musí majitel zdanit, zálohy pouze přeúčtovává. Nicméně jak nájem, tak i zálohy za služby jsou příjmem pronajímatele. Další platbu kterou nelze považovat za výnos, ale je příjmem může být jednorázová vratná kauce. Jak již bylo řečeno, některé výnosové metody používají k výpočtu výnosové hodnoty příjmy, jiné zase výnosy. Vzhledem k tomu, že v oceňovací praxi v ČR se výnosová hodnota odvozuje od výnosů, bude dále v textu používán výraz *výnos*.

Správné určení výnosů je první důležitý předpoklad pro zjištění výnosové hodnoty věci. Výnosy z pronájmu můžeme stanovit následujícími dvěma způsoby:

1. z účetních dokladů,

2. ze srovnání s cenami požadovanými v obdobných nemovitostech.
3. vlastním výpočtem, pokud je pronajata pouze část nemovitosti nebo nejsou k dispozici účetní doklady (odhadce ví, že nemovitost je pronajata např. za regulované nájemné, ale nemá k dispozici nájemní smlouvy)
4. odborným odhadem na základě vlastních zkušeností

V případě nemovitostí (staveb a pozemků) jsou za výnosy považovány zejména:

1. nájemné z bytových prostor (pronájem bytů)
2. nájemné z nebytových prostor (pronájem obchodů, garáží, chlívků)
3. nájemné ze společných prostor (pronájem reklamní plochy)
4. nájemné z pozemků (např. zahrádka u domu)

Z hlediska metod zjištění výnosové hodnoty se musí vycházet reálně dosažitelného výnosu z nájmu. Ne všechny nájemní smlouvy které byly podepsány jsou dodržovány! Na druhou stranu mohou být nájemní smlouvy podepsány za nápadně nevýhodných podmínek pro pronajímatele (z důvodů spekulace, kdy například vlastníkovu hrozí exekuce). Analýza výnosů předpokládá samozřejmě i určitou zkušenost v právní oblasti, která se týká sepisování nájemních smluv. Výše uvedené položky je možné poměrně přesně určit. Tyto položky se však musí často upravit o další předpokládané vyšší výnosy v nejbližší budoucnosti (předpoklad volného bytu v brzké době a následný pronájem za tržní ceny), popřípadě nepočítat s výnosy, které jsou sice deklarované, ovšem ve skutečnosti nejsou reálně dosažitelné (notorický neplatič – rodina s dětmi – doživotní břemeno).

Pro investora jsou ale také důležité další faktory, které mohou ovlivňovat stanovení výnosové hodnoty. Jde o to odhadnout případné rezervy daného objektu. Tzn. které části by bylo možno ještě pronajmout nebo které prostory by bylo možno pronajmout za případné vyšší ceny. Zpravidla se investor rozhoduje podle nájemních smluv, které jsou již sepsány a hledá v nich určité možnosti jak zvýšit nájem. Můžou být i zakalkulovány finanční prostředky na služby, které jdou přes účet pronajímatele – jedná se v podstatě o bezúročný úvěr na jeden rok (tento faktor by se využil v případě výpočtu výnosové hodnoty metodou diskontovaných peněžních toků).

6.2 Výdaje a náklady

Výdaji jsou veškeré platby, které souvisí s provozem dané věci, přičemž pouze část těchto výdajů lze považovat za náklady. Z hlediska účetnictví lze za náklady považovat pouze tu část, která je určena na dosažení výnosů z nájemného. V praxi ovšem vlastník vydává i za jiné položky, které nejsou nákladem, ale jsou výdajem. Typickými jsou výdaje za servisní dodávku služeb související s užíváním bytů, dále vrácené kauce při ukončení nájemního poměru atd.

Náklady (výdaje) pro účely ocenění výnosovou metodou lze zjistit:

1. z účetních dokladů,
2. ze srovnání s cenami vynakládanými u obdobných nemovitostí.
3. vlastním výpočtem (zejména v případě některých specifických položek – daň z nemovitosti)
4. subjektivním odborným odhadem
5. konzultací s odborníkem (stavební firma, která nabídne například soupis nutných prací včetně cen)

Náklady spojené s pronájmem nemovitostí jsou lze rozdělit do následujících kategorií:

1. Daň z nemovitostí. Pokud není možné daň z nemovitostí odvodit z účetních dokladů. Proveďte se výpočet podle platného předpisu (zákon o dani z nemovitostí). Je nutné brát v úvahu, že u některých subjektů odpadá povinnost platit daň z nemovitostí, ale to neznamená, že se nemusí započítat.
2. Pojištění stavby. Sazby pojištění lze zjistit ze smlouvy, která je uzavřena s vlastníkem. Výši pojistné částky lze případně zjistit dotazem u pojišťovacích institucí. Je ovšem nutné si uvědomit, že každá instituce má jinou metodiku výpočtu pojistného, proto v takovém případě, by stanovení výše pojistného bylo na odborném uvážení odhadce.
3. Provoz a údržba. Provoz a údržba podle vyhlášky se stanovuje v rozmezí 0,5% - 1% z ceny stavby zjištěné nákladovým způsobem bez odpočtu opotřebení a bez započítaného koeficientu prodejnosti. Pro vlastní potřebu zjistíme náklady na provoz a údržbu z účetních dokladů (peněžní deník, faktury), v případě dobrých znalostí jedná-li se o zájemce o koupi lze náklady zjistit pohovorem například s nájemci, popřípadě vlastní zkušeností. Mezi tyto náklady řadíme například opravy opadaných omítek, opravy stoupaček, nátěry střechy,

sekání trávy, nátěry plotu atd.

4. Rezervy. Rezervy jedná se o částku, kterou musíme pravidelně ukládat na budoucí plánované opravy například fasády. Je na zvážení odhadce, zda s touto položkou má počítat, poněvadž by se mohlo jednat o duplicitu s položkami opravy a údržba.
5. Náklady na pronájem pozemku. Jedná se o ty případy, kdy je nemovitost i stavba jiného vlastníka a vlastník pozemku požaduje za pozemky nájemné. Nájemné se pohybuje v rozmezí 3Kč – 100Kč za m².
6. Náklady na správu nemovitosti. Lze zjistit z účetní evidence. Pro investora jsou nepodstatné, protože si zpravidla vykonává správu sám. V případě nebytových a bytových prostor si účtuje správcovská firma kolem 100 - 200Kč za jednotku za měsíc. Rozsah činností správcovské firmy je upravován ve smlouvě. Se správou majetku souvisejí nejčastěji takové činnosti jako sjednávání nájemních smluv, pravidelné vyúčtování služeb, prohlídky nemovitostí, zajišťování řemeslníků, jednání s úřady a s pojišťovnou, vyplňování daňových příznání atd.
7. Amortizace (Odpisy) Jedná se o hypotetickou částku, kterou si majitel ukládá do banky při stanovených úrocích a která by majiteli po dožití stavby měla zajistit obnos na znovupostavení této stavby. Rozeznáváme nejméně 3 typy odpisů: daňové, účetní a kalkulační. Daňové odpisy jsou pouze fiktivní. Slouží ke snižování daní podnikatele. Nejedná se o částku, kterou musí podnikatel ve skutečnosti vydávat. Zde se názory odborníků rozcházejí. Jedni tvrdí, že by tato částka měla být započítána, jiní tvrdí, že ne. Investor s odpisy nepočítá, protože nemusí tyto peníze ve skutečnosti vydávat. Až donedávna považovaly některé banky daňové odpisy za nákladovou položku, která snižuje dostupné množství finančních prostředků žadatele o hypoteční úvěr. Paradoxně i přes to, že naopak odpisy jsou pouze hypotetickým výdajem nikoliv reálným. V současné době naopak banky v případě žádostí o úvěr tuto částku přičítají k disponibilním prostředkům klienta. Jedná se o částku, kterou postupně majitel získává ve formě účetních nákladů. Předpokládá se, že po určité době by měl touto formou získat všechny vložené prostředky. Odpisy nám v podstatě snižují výši daně z příjmu.

Mezi další položky, jenž již nejsou odhadci tak často používány, nicméně které souvisí s výdaji týkající se provozu staveb a za určitých okolností by mohly ovlivňovat výnosovou hodnotu bychom mohli zařadit:

8. Splátka hypotéky. Nejedná se o výdaj, který by byl standardně používán odhadci, nicméně lze předpokládat, že investor, který hodlá investovat do nemovitostí, přičemž si zřizuje hypoteční úvěr bude tuto

částku kalkulovat ve svých propočtech. Splátka z hypotéky se v podstatě skládá ze dvou částí. Jedná se o splátku jistiny a splátku úroků.

9. Daň z převodu nemovitostí. V některých případech musí také být jednorázově započítána i daň z převodu nemovitosti, kterou hradí kupující (např. koupě nemovitosti v dražbě).
10. Náklady na soudní spory. Jedná se o náklady, které musí být a na vystěhování nepřizpůsobivých nájemníků, popřípadě náklady na vyplacené odstupné stávajícím nájemníkům.

Ostatní. Někdy snižuje hodnotu nemovitosti i například problémy v dodávkách některých služeb. Špatně vyřešená žumpa bez trativodu, která se musí vyvážet každý měsíc. Podle vyhlášky o oceňování se vývoz žumpy nezapočítává (hradí nájemci), ovšem nadměrné výdaje zase výrazně snižují atraktivitu stavby a zvyšují pravděpodobnost, že nájemci přestanou platit.

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY

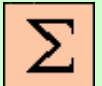


Výnosová hodnota – věčná renta, dočasná renta, čistý peněžní tok, čistý výnos, úroková míra

Příjmy, výnosy – nájemné, nájemní smlouva, zálohy za služby

Výdaje, náklady – daň z nemovitostí, pojištění, odpisy, amortizace, provoz a údržba, správa, hypotéka

SHRNUTÍ KAPITOLY



V kapitole jste se seznámili s se základními aspekty výpočtu výnosové hodnoty věcí. Nejprve byly probrány tři základní metody zjištění výnosové hodnoty. Jedná se o způsob zjištění výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem (věčná renta), se zajištěným dočasným výnosem (dočasná renta) a pomocí diskontovaných peněžních toků. V rámci této dílčí problematiky byly probrány i některé specifické vlastnosti těchto postupů.

Dále byla pozornost věnována jednotlivým položkám, které jsou nezbytné pro správné určení výnosové hodnoty. Jsou jimi příjmy

(resp. výnosy), výdaje (resp. náklady) a míra kapitalizace.

V rámci jednotlivých podkapitol byly položky týkající se příjmů a výdajů podrobně rozklíčovány.

KONTROLNÍ OTÁZKY K ŠESTÉ KAPITOLE



1. Jaké jsou základní metody určení výnosové hodnoty?
2. Jaký je rozdíl mezi příjmy a výnosy?
3. Jaký je rozdíl mezi výdaji a náklady?
4. Jaké jsou metody správného určení míry kapitalizace?

7. MÍRA KAPITALIZACE

CÍL KAPITOLY



V rámci této kapitoly budete seznámeni se základními principy odvození míry kapitalizace.

Budete umět:

- Popsat princip určení míry kapitalizace
- Určit základní metody pro odvození míry kapitalizace

Znalosti

Budete schopni:

- Vypočítat tržní míru kapitalizace

Dovednosti

Získáte:

- Znalosti o výhodách a nevýhodách jednotlivých metod určení míry kapitalizace

Návyky

ČAS POTŘEBNÝ KE STUDIU



Doba potřebná ke studiu kapitoly je cca 1 hodina

RYCHLÝ NÁHLED DO PROBLEMATIKY KAPITOLY ČÍSLO 4



Souhrnný náhled.

Ve 4 kapitole budete seznámeni se základními aspekty správného určení míry kapitalizace, která je nezbytná pro určení výnosové hodnoty majetku.

7.1 Určení míry kapitalizace

Míra kapitalizace (úrok) je cenou za zapůjčení kapitálu. Míra kapitalizace se vyjadřuje buď v % nebo v setinné podobě. Míra kapitalizace je velice citlivou položkou při výpočtech výnosové hodnoty. Na výši míry kapitalizace má podstatný vliv riziko dané investice. Mezi mírou rizika a mírou výnosu existuje přímý vztah. Čím vyšší je výnos z dané investice, tím je vyšší riziko možné ztráty vložených prostředků. V zásadě platí, že nejjistější jsou investice v bankovních institucích. Momentálně je míra zhodnocení vkladů na úrovni mezi 1% - 2% ročně. Investice do nemovitostí patří k jedněm z nejjistějších. Ale i zde můžeme díky například nevhodně zvolené lokalitě ve které se nemovitost nachází přijít o vše.

Existuje několik způsobů jak určíme míru kapitalizace. Jedná se o základní problém, který musí řešit každý, kdo bude provádět odhad. Míru kapitalizace lze zjistit pomocí následujících postupů:

1. odvozením od úrokové sazby v bankovních institucích
2. zjištěním pomocí porovnání
3. použitím míry kapitalizace podle cenového předpisu
4. inerním srovnáním s jinou alternativou

7.1.1 Odvozením od úrokové sazby bankovních institucí

Jedná se v podstatě o úrokovou sazbu, která je poskytována bankovními institucemi v případě vložených prostředků na termínovaný vklad. Je to základní veličina, která je nejvíce dostupná široké veřejnosti. Jedná se o tzv. nominální úrokovou míru do které není započten vliv inflace, která znehodnocuje dosažené úroky. Pro započítání inflace do úrokové míry slouží vztah

$$ir = qn / qi .$$

Kde ir je reálná úroková míra, qn je úročitel nominální $(1+i)$, qi je úročitel pro roční míru inflace $(1+i)$

Problém je ovšem v tom, že zatímco peníze vložené na účet se s inflací znehodnocují, nemovitosti jsou vůči inflaci imunní. Jejich nominální hodnota roste vzhledem ke stavebním pracem atd. Z toho důvodu se s vlivem inflace při výnosovém ohodnocení nemovitosti nepočítá. V současné době se nominální úroková míra pohybuje na úrovni 2%. To je bezriziková úroková míra. Investice do nemovitosti s sebou samozřejmě nese určitou míru rizika a dále námahy a znalostí investora nemovitost může být v budoucnu neprodejná z různých důvodů. Tzn., že očekávat pouze 2% výnos z nemovitosti by bylo mimo investorskou realitu. Je jasné, že čím je investice rizikovější, tím je i očekávaný výnos vyšší. Příkladem může být výnos z průmyslových staveb. Tam je očekávaný výnos vyšší.

7.1.2 Zjištění pomocí porovnání

Míra kapitalizace se vypočte z již realizovaných prodejů staveb, které jsou následně pronajímány. Výpočet se provede následovně:

$$i = 1/n * \sum (z_i / COB_i)$$

Kde i je míra kapitalizace, n je počet realizovaných prodejů, z je čistý roční výnos, COB je cena objektu

Problematické je ovšem tyto ceny získat. Jako pramen může sloužit například databáze správcovských společností, které mají přehled o tom, kolik z nemovitosti inkasuje majitel a za kolik ji prodá. Další možností je zjistit již realizované ceny z již realizovaných veřejných dražeb, jejichž vyhlášky jsou zveřejňovány na adrese www.centralniadresa.cz.

Další alternativa, která se nabízí, nicméně je již méně přesná, je porovnat prodejní ceny nemovitostí s cenami požadovaných nájmu u obdobných nemovitostí které se ovšem nacházejí ve stejné lokalitě (tedy nikoliv u těch

samých). V případě bytů toto lze zjistit bez problému z inzerátů nebo databáze realitních společností.

Tato metoda je výhodná i díky tomu, že dokáže určit rozdílné míry kapitalizace podle lokalit, což nezohledňuje žádá z uvedených metod.

Zjištění úrokové míry by proběhlo podle postupu uvedeného v následující tabulce:

Tabulka č. 1: Výpočet míry kapitalizace u bytů v osobním vlastnictví v Opavě

Byt	Nabídková cena v Kč	Nájemné měsíční (požadované)	Nájemné roční	Náklady roční	Zisk ročně	Míra výnosu v %
1	800000	10000	120000	18000	102000	12,75
2	1050000	6000	72000	18000	54000	5,14
3	690000	5500	66000	18000	48000	6,95
4	450000	8000	96000	18000	78000	17,33
5	520000	6000	72000	18000	54000	10,38
6	600000	4500	54000	18000	36000	6,00
7	350000	4500	54000	18000	36000	10,28
8	670000	9000	108000	18000	90000	13,43
9	950000	9000	108000	18000	90000	9,47
10	150000	5000	60000	18000	42000	28,00

11	830000	4000	48000	18000	30000	3,61
12	1250000	5500	66000	18000	48000	3,84
13	1090000	12500	150000	18000	132000	12,11
14	1750000	8500	102000	18000	84000	4,80
15	390000	4500	54000	18000	36000	9,23
16	890000	6000	72000	18000	54000	6,06
17	290000	5500	66000	18000	48000	16,55
18	1550000	8000	96000	18000	78000	5,03
Průměr	792777	6777	81324	18000	63333	10,05

Zjištěná míra kapitalizace pro Opavu je 10,05%

7.1.3 Použití míry kapitalizace podle cenového předpisu

Dalším způsobem je zjištění míry kapitalizace podle příslušné vyhlášky v cenovém předpise. Jedná se o přílohu č.15. Míra kapitalizace se pohybuje podle vyhlášky v rozmezí 4-12%. Její výše záleží na typu stavby. Jsou zde započítány již i případná rizika spojenou s vlastnictvím daného typu stavby.

7.1.4 Interním srovnáním s jinou alternativou

Někteří investoři mohou určit míru kapitalizace srovnáním s jinou jim dosažitelnou alternativou. Například pokud vloží finanční prostředky do výstavby půdních bytů u již vlastněné nemovitosti, může si investor odvodit výnos z této investice a následně určit míru tohoto výnosu. Danou míru kapitalizace pak bude aplikovat na další alternativní nabídky majetku, které se mu vyskytnou – bude tedy provádět ocenění dle vlastní míry kapitalizace.

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY



Míra kapitalizace

Nominální míra kapitalizace

Reální míra kapitalizace

SHRNUTÍ KAPITOLY



Kapitola byla určena metodám zjištění odpovídající míry kapitalizace. Byly diskutovány přístupy určení pomocí odvození od úrokové sazby bankovních institucí, porovnáním, stanovením dle platného oceňovacího předpisu a nakonec stanovením míry kapitalizace porovnáním s jinou alternativní možností.

KONTROLNÍ OTÁZKY K SEDMÉ KAPITOLE



1. Vysvětlíte pojem míra kapitalizace
2. Jaké jsou metody správného určení míry kapitalizace?
3. Jaké jsou výhody a nevýhody jednotlivých metod?
4. Jaký je vztah mezi rizikem a mírou kapitalizace?



Operační program Rozvoj lidských zdrojů

NECHŤ STUDUJE KDOKOLIV, KDEKOLIV A KDYKOLIV
aneb

Informační a komunikační technologie
jako nástroj pro rozvoj systému, struktury a kvality vzdělávání



8. VÝNOSOVÁ METODA A PRAKTICKÉ OCEŇOVÁNÍ

CÍL KAPITOLY



V rámci této kapitoly si rozebereme některé praktické příklady oceňování nemovitostí výnosovou hodnotou. Tyto příklady navazují na problematiku probranou v předchozích kapitolách.

Budete umět:

- Ocenit nemovitost výnosovým způsobem
- Určit výnosovou hodnotu nemovitosti metodou věčné renty
- Určit výnosovou hodnotu nemovitosti metodou dočasné renty
- Určit výnosovou hodnotu nemovitosti metodou diskontovaného peněžního toku

Znalosti

Budete schopni:

- Určit, do jaké míry se liší výsledek výnosové hodnoty v závislosti na použitých metodách
- Popsat základní výhody a nevýhody jednotlivých metod

Dovednosti

Získáte:

- Základní praktické návyky, které jsou nutné pro oceňování nemovitostí výnosovou metodou
- Praktické zkušenosti s výpočtem výnosové hodnoty

Návyky

ČAS POTŘEBNÝ KE STUDIU



Doba potřebná ke studiu kapitoly je cca 4 hodiny

RYCHLÝ NÁHLED DO PROBLEMATIKY KAPITOLY



Souhrnný náhled.

Na tomto cvičení se nejprve seznámíte s praktickým výpočtem výnosové hodnoty nemovitosti metodou věčné renty, dále bude prezentován příklad výpočtu metodou dočasné renty a nakonec metodou čistých diskontovaných peněžních toků. V rámci cvičení si dále uvedeme některé praktické aspekty, se kterými by se měl odhadce seznámit a které by mohly mít v konečném důsledku vliv na výnosovou hodnotu.

8.1 Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem

Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným nekonečným výnosem je založen na předpokladu, že majitel věci bude realizovat z jejího vlastnictví výnos po nekonečně dlouhou dobu. Tento výnos se nazývá věčná renta. Základní princip je dán matematickým zápisem:

$$VH = \check{C}V/i$$

Kde $\check{C}V$ je čistý výnos, i je úroková míra setinná.

Příklad:

Vypočítejte VH obytného domu:

Zjistěte výnosovou hodnotu obytného domu, který má 6 bytů. Dům se nachází v dobrém technickém stavu. Pozemek pod domem není ve vlastnictví majitele. V domě se nachází 5x byt 1+1 a 1x byt 2+1. Jeden byt 1+1 obývá chronický neplatič, jeden byt 1+1 je volný, ostatní byty jsou pronajímány na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou za regulované nájemné. Dále se jedná o rohový dům, který se nachází v Ostravě Přívozu na ulici Jílová (jedná se o méně atraktivní lokalitu). Dům má 3NP a 1PP + Zastřešení sedlová střecha. Obestavěný prostor činí 1991m^3 . Dům byl postaven v roce 1940. Základní cena je $3870\text{Kč}/\text{m}^3$. Míra kapitalizace činí 5%.

(VěH=2620170, RC=7705170)

Výpočet bude proveden následovně:

KROK 1: Identifikace výnosů

Nejdříve tedy musíme zjistit čistý výnos z nemovitosti. Čistý výnos z nemovitosti zjistíme na základě údajů z nájemních smluv, přičemž tyto údaje konfrontujeme se skutečnou platební morálkou nájemníků a v případě bytu, který je prázdný dosadíme předpokládaný roční nájem.

Podle evidenčních listů je situace následující- přehled měsíčních plateb:

Jednotka č.	Počet pokojů	Kategorie	Cena za m ²	Výměra	Nájem za vybavení bytu v Kč	Celkem nájem v Kč	Poznámka
1	1+1	II	18,55	49,50	25,-	918,-	
2	1+1	-	50,00*	45,50	-	2275	Volný byt
3	1+1	II	18,55	48,00	50,-	890,-	
4	1+1	II	18,55	44,00	-	-	Neplatič
5	1+1	II	18,55	42,34	45,-	785,-	
6	2+1	II	18,55	63,44	150,-	1177,-	
Celkem měsíční nájem					270,-	6045,-	

Celkem roční nájem z provozu domu	75780,-	
-----------------------------------	---------	--

* Kvalifikovaný odhad

Kromě samotného nájmu za podlahovou (resp. započitatelnou) plochu, je ještě realizován výnos z pronájmu vybavení, což činí 270,-Kč/měsíc. Maximální regulovaná cena za pronájem bytu II kategorie je 18,55Kč/m².

KROK 2: Identifikace nákladů

Základními náklady, se kterými musí být počítáno jsou:

1. Daň z nemovitostí
2. Pojištění stavby
3. Provoz a údržba
4. Nájemné za pozemek
5. Náklady na správu nemovitostí
6. Odpisy

1. Daň z nemovitosti

Vypočítá se podle platného cenového předpisu následovně:

U BD: Rozhodující je výměra obytného domu a počet nadzemních podlaží,

a) U bytového domu ZP 155m²

b) Základní sazba daně činí 1Kč/m²

c) Počet dalších nadzemních podlaží: 3

d) Zvýšení sazby za další nadzemní podlaží $(3 \times 0,75) = 2,25$ Počet dalších nadzemních podlaží násobíme 0,75Kč

e) Koeficient podle počtu obyvatel v obci. Pro Ostravu je to 3,5.

f) Výsledná sazba daně se vypočítá jako $(1\text{Kč} + 2,25) \times 3,5 = 11,38\text{Kč/m}^2$.

g) Celková roční daň za stavbu činí $11,38 \times 155 = 1764,-\text{Kč}$

2. Pojištění stavby

Závisí hodně na tom na jaká rizika je stavba pojištěna. Pokud je v zátopové oblasti, pak se platí více. Zpravidla se pojišťuje základ proti větru, ohni a nárazu dopravního prostředku. Nadstandard je potom proti povodni a dále proti způsobené škodě na cizím majetku (spadne taška a zabije někoho nebo poškodí cizí auto). Závisí také na spoluúčasti. Sazby se pohybují v rozmezí 400Kč ročně – 1000Kč ročně na 1 byt. Sazba se vypočítává z hodnoty majetku podle metodiky Pojišťoven. Je to složité. Budeme uvažovat pojistku ve výši 4500Kč, která byla skutečně uzavřena na pojištění domu.

3. Provoz a údržba

Provoz a údržba je vypočítávána z účetních podkladů. U průměrně udržovaných domů činí náklady na provoz a údržbu kolem 500 - 600Kč na byt měsíčně. U našeho domu je to ročně 38525,-Kč ročně a to vzhledem k dobrému technickému stavu budovy (0,5% z RC domu, která činí 7705170,-Kč). Bradáč doporučuje hodnotu v rozmezí 0,5 – 1,5% z reprodukční ceny stavby vypočtené nákladovým způsobem.

4. Náklad na pronájem pozemku

Pozemek je ve vlastnictví obce. Nájemné bylo stanoveno na 15Kč za rok. Pozemek má rozlohu 300m². Tj 300 * 15 = 4500,-Kč/rok

5. Náklad na správu nemovitostí

Správcovská agentura si účtuje za správu jedné bytové jednotky 100Kč za měsíc. Celkem ročně je to tedy částka 600 * 12 = 7200,-Kč. Nebudeme uvažovat, protože nový vlastník by si zajišťoval správu sám.

6. Odpisy

Vypočítává se z časové ceny stavby násobené úrokovou mírou. Filozofie je taková, že se jedná o částku, kterou si musí pravidelně ukládat majitel, aby v okamžiku uplynutí životnosti stavby měl naspořenou částku na stavbu úplně novou. Neodpovídá to ale realitě. Základní vzoreček pro výpočet je dán vztahem:

$$OD = V\check{e}C * i / (1+i)^n - 1$$

Kde OD je roční odpis, VĚC je věcná cena, i je míra kapitalizace.

Po dosazení do vzorečku $OD = 2620170 * 0,05 / (1 + 0,05)^{34} - 1$

OD = 30801,- Kč

V našem případě nebudeme odpisy uvažovat, neboť se nejedná o reálně vynaložený náklad.

Rekapitulace nákladů

Položka	Náklad roční	Poznámka
Daň z nemovitostí	1764,-	
Pojištění stavby	4506,-	
Provoz a údržba	38525,-	
Náklady na pronájem pozemku	4500,-	
Náklady na správu nemovitostí	0,-	neuvažujeme
Odpisy	0,-	neuvažujeme
Celkem	49295,-	

Samozřejmě je možné, že by výše uvedeným postupem součet všech nákladových položek byl vyšší než zjištěný roční výnos. V tomto případě se nabízí využití instrukcí dle vyhlášky 540/2002 – a sice, že rozdíl mezi výnosy a náklady nesmí být nižší než 40% ročního nájemného. V našem případě by to bylo 30456,-Kč. Další alternativou by bylo nepočítat s náklady, ale kalkulovat pouze s hrubými výnosy a dále s hrubou mírou kapitalizace.

KROK 3: Zjištění míry kapitalizace

V našem případě byla zvolena míra kapitalizace na úrovni 5%. Je samozřejmě možné provést alternativní výpočty míry kapitalizace. Postup bude následující a bude se odvíjet od postupu již prezentovaných na přednáškách.

1. Volba úrokové sazby dle úrokové sazby u bankovních institucí

- a) diskontní sazba 1,25%
- b) obvyklá úroková sazba v bance 2%

2. Zjištění pomoci porovnání.

a) zjištění čisté míry kapitalizace porovnáním. Problém u činžovních domů. Nejsme schopni zjistit jaký je výnos a náklady u činžovních domů u dostatečného množství vzorků. Jako alternativa se jeví zjištění míry kapitalizace u bytových jednotek. Míra kapitalizace porovnáním je 5%.

b) zjištění hrubé míry kapitalizace porovnáním. Pak ovšem nebudeme dále počítat s náklady. Úroveň hrubé míry kapitalizace je 8%.

3. Použití míra kapitalizace dle cenového předpisu

Dle vyhlášky č.540/2002 je 4% u činžovních domů

Rekapitulace míry kapitalizace

Položka	Míra kapitalizace v %	Poznámka
Diskontní sazba	1,25	ČNB
Běžný úrok v bance	2,00	Běžná banka

Porovnávací způsob č.m.	5,00	Vlastní analýza
Porovnávací způsob h.m.	8,00	Vlastní analýza
Cenový předpis	4,00	Vyhláška o oceňování

KROK 4 Výpočet

Výpočet provádíme podle vzorce $VH = \frac{ČV}{i}$

Vzhledem k rozdílnému pohledu a rozdílné míry kapitalizace dostáváme i různé výnosové hodnoty. Je uvedeno v následujících tabulkách.

Výnos činí: 75780,-Kč

Náklady činí: 49295,-Kč

Čistý výnos: 26485,-Kč resp. 40% příjmů dle vyhl. 30312,-Kč

Rekapitulace Výnosové hodnoty využití rezerv

Položka	Míra kapitalizace v %	Výnosová hodnota
Diskontní sazba	1,25	1 958 800,-Kč
Běžný úrok v bance	2,00	1 324 250,-Kč
Porovnávací způsob č.m.	5,00	529 700,-Kč
Porovnávací způsob h.m.	8,00	947 250,-Kč
Cenový předpis	4,00	757 800,-Kč

Závěr: srovnání s reálně dosaženými cenami: V našem případě oceňovaného domu ocenil odhadce tento objekt na 550000,-Kč. V roce 2005 byl vydražen za 750000,-Kč.

8.2 Výpočet výnosové hodnoty se zajištěným dočasným výnosem

Výpočet výnosové hodnoty majetku se zajištěným dočasným výnosem je založen na předpokladu, že majitel bude realizovat výnos z dané věci pouze po určitou dobu. Po uplynutí této doby může věc zaniknout (například v důsledku totálního opotřebení) nebo ji majitel prodá. Za již zmiňovaných předpokladů lze provést výpočet výnosové hodnoty v případě zániku věci po určité době následovně:

$$VH = \check{C}V * [(1 - (1/(1+i)^n))/i]$$

Kde $\check{C}V$ je čistý výnos, i je úroková míra setinná a n je zbývající doba životnosti staveb.

Výpočet výnosové hodnoty v případě, že majitel věc hodlá prodat po určité době je následující:

$$VH = \check{C}V * [(1 - (1/(1+i)^n))/i] + R/(1+i)^n$$

Kde $\check{C}V$ je čistý výnos, i je úroková míra setinná a n je zbývající doba životnosti staveb a R je předpokládaná prodejní cena věci v roce n .

Příklad: Při ukázce praktického příkladu výpočtu výnosové hodnoty stavby se zajištěným dočasným výnosem budeme vycházet z modelového případu uvedeného v předcházející kapitole. Nicméně musíme provést alespoň minimální změnu předpokladů. Budeme tedy předpokládat, že po uplynutí životnosti stavby dojde k její totální devastaci a jako druhou alternativu budeme uvažovat, že majitel stavbu po 8 letech prodá.

a) Uplynutím doby dojde k zániku stavby

Pro výpočet použijeme vztah

$$VH = \check{C}V * [(1 - (1/(1+i)^n))/i]$$

Následně dosadíme do vzorce:

$$VH = 26485 * [(1 - (1/(1+0,05)^8))/0,05] = 428869,-Kč$$

Výnosová hodnota vypočtená metodou dočasné zajištěné renty při 5% míře kapitalizace činí po zaokrouhlení 428869,-Kč.

b) Po 8 letech majitel nemovitost prodá

Předpokládáme, že ceny nemovitostí budou stabilní. Proto majitel nemovitost po 8 letech prodá za 782608Kč. Tzn. Za hodnotu vypočtenou výnosovým

způsobem při ročních výnosech 26485, přepočítanou na budoucí hodnotu v 8 roce od prodeje. Výpočet se provede podle vztahu $VH_8 = 1,05^8 * 26485 / 0,05$

Pro výpočet použijeme již zmiňovaný vztah

$$VH = \dot{C}V * [(1 - (1/(1+i)^n))/i] + R/(1+i)^n$$

Následně dosadíme do vzorce:

$$VH = 26485 * [(1 - (1/(1+0,05)^8))/0,05] + 782608/(1+0,05)^8 = 700878,-Kč$$

Výnosová hodnota vypočtená metodou dočasné zajištěné konstantní renty při 5% míře kapitalizace a následném prodeji po 8 letech za částku 782608 činí po zaokrouhlení 700878,-Kč.

8.3 Výpočet výnosové hodnoty pomocí metody diskontovaných peněžních toků

Výpočet výnosové hodnoty majetku pomocí diskontovaných peněžních toků je modifikací výpočtu podle předcházejících dvou metod. Namísto výnosů a nákladů se za základ pro výpočet výnosové hodnoty použijí příjmy a výdaje plynoucí z dané věci po určité období. Po uplynutí období je předpokládán prodej. Minimální délka období je doporučena na 8 – 12 let.

Výpočet pak lze zapsat matematicky následovně:

$$VH = [\sum(\dot{C}T_t/(1+i)^{t-1})] + ZC_n$$

Kde $\dot{C}T$ je čistý peněžní tok v roce t , i je úroková míra setinná, n je počet období ve kterých je čistý peněžní tok a následný prodej realizován, ZC je zůstatková cena za kterou je věc prodána v roce n .

Obdobně jako v předcházejících případech budeme vycházet z původního příkladu. Pro správný propoččet však musíme kalkulovat s čistými peněžními příjmy a výdaji. Proto musíme upravit nejprve tabulku příjmů. V první řadě musíme příjmy rozšířit o položky zálohy za služby (300Kč/byt) a dále o položky přijaté kauce, které jednorázově vybere pronajímatel při novém pronájmu bytu. Výše kauce je stanovena na 5000Kč. Předpokládejme dále, že nájemníci se v průběhu sledovaného období neodstěhují. Dále budeme počítat s postupným růstem regulovaných nájmu v Ostravě v průměru o 5% ročně. Od pátého roku dále budeme počítat s tržními nájmy u všech bytů. Dále budeme předpokládat, že byt ve kterém bydlí neplatí uvolníme za dva roky. Výdaje proto zvýšíme o náklady na vystěhování. Dále z důvodu vyklízení

sklepa započteme jednorázovou platbu za jeho úklid ve druhém roce.

Základní přehled příjmů bude následující:

Byt	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2012	2013
1	14616	15346	16114	16919	17765	42000	42000	42000
2	44300	39300	39300	39300	39300	39300	39300	39300
3	14280	14994	15743	16530	17357	42000	42000	42000
4	0	0	44300	39300	39300	39300	39300	39300
5	13020	13671	14354	15072	15852	39300	39300	39300
6	17724	18610	19540	20517	21543	50064	50064	50064
Celkem	103940	101921	149351	147638	151117	251964	251964	251964

* rok ukončení regulace nájmů

Obdobně provedeme i prognózu výdajů související s provozem domu. Přehled výdajů je následující (u bytů se jedná o výdaje související s provozem jednotlivých bytů – zálohy za služby a vystěhování):

Byt	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2012	2013
1	300	315	331	347	364	1000	1000	1000
2	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
3	300	315	331	347	364	1000	1000	1000

4	20000	11000 0	1000	1000	1000	1000	1000	1000
5	300	315	331	347	364	1000	1000	1000
6	300	315	331	347	364	1000	1000	1000
DN	1764	1764	1764	1764	1764	1764	1764	1764
POJ	4506	4506	4506	4506	5000	5000	5000	5000
PÚ	38525	40451	42473	44597	46827	49168	51327	54208
POZ	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500
ÚČE	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900
SPR	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900
Celkem	73895	16608 1	59367	61755	64747	69835	72191	75272

Následující tabulka uvádí čistý peněžní tok v jednotlivých letech:

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
ČT	30045	- 64160	89984	85883	86370	18212 9	17977 3	17669 2

Dále budeme po zjištění všech relevantních údajů pokračovat v dosazování a následně ve výpočtu pro jednotlivé roky při 5% míře kapitalizace.

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	SUM
SH	2861 4	- 5819 5	7773 1	7065 6	6767 3	1359 10	1277 61	1196 28	5697 78

K celkové sumě příjmů v následujících letech převedených na současnou hodnotu ve výši 569778Kč připočteme ještě hodnotu prodané nemovitosti v 9 roce. Výpočet provedeme tak, že budeme předpokládat, že nemovitost prodáme za 10ti násobek výnosu v roce 2013 (1766920,-) a následně tuto budoucí hodnotu převedeme na současnou hodnotu tzn $1766920/1,55 = 1138993,-$ Kč. Celková VH bude $569778 + 1138993 = 1708771,-$ Kč.

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY



Výnosová hodnota – věčná renta, dočasná renta, čistý peněžní tok, čistý výnos, úroková míra

Příjmy, výnosy – nájemné, nájemní smlouva, zálohy za služby

Výdaje, náklady – daň z nemovitostí, pojištění, odpisy, amortizace, provoz a údržba, správa, hypotéka

Míra kapitalizace

SHRNUTÍ KAPITOLY



V této kapitole jste se seznámili se základními metodami výnosového oceňování. Nejprve byla na praktickém příkladu prezentována metoda věčné renty, dále metoda dočasné renty a metoda čistých peněžních toků. Každá z těchto metod má své klady a zápory a je tudíž na



odhadci aby zodpovědně přistoupil k rozboru situace, k realnosti a následně zvolil správnou oceňovací techniku.

9. POROVNÁVACÍ METODY OCENĚNÍ MAJETKU

CÍL KAPITOLY



V této kapitole se seznámíte se základními principy porovnávacích metod používaných při ocenění majetku. Cílem kapitoly je nejenom seznámení se základní podstatou porovnávacích metod, ale také s jednotlivými metodami, které se nejčastěji používají pro oceňování věcí. Vzhledem, k tomu, že pro správné ocenění porovnáním jsou důležité i kvalitní zdroje informací o dosažených cenách, bude pozornost v této kapitole věnována i problematice datových zdrojů a jejich vypovídacích schopností.

Budete umět:

- Popsat principy porovnávacích metod ocenění majetku
- Definovat které veličiny jsou nutné ke správnému ocenění porovnávacími metodami
- Identifikovat základní faktory mající vliv na tržní cenu nemovitostí

Znalosti

Budete schopni:

- Odvodit v kterých případech je možné použít porovnávací metody při oceňování
- Vypočítat hodnotu nemovitostí porovnávacími metodami
- Provést ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem

Dovednosti

Získáte:

- Znalosti o možnostech využití porovnávací metody oceňování majetku
- Přehled o základních faktorech ovlivňující tržní cenu nemovitosti

Návyky

ČAS POTŘEBNÝ KE STUDIU



Doba potřebná ke studiu kapitoly je cca 3 hodiny

RYCHLÝ NÁHLED DO PROBLEMATIKY KAPITOLY



Souhrnný náhled.

Ve 4 kapitole budete seznámeni se základními aspekty oceňování porovnávacími metodami. Kapitola je rozdělena do několika částí. Nejprve budete seznámeni s hlavními metodami používanými v rámci porovnávacího přístupu. V rámci těchto podkapitol budou vysvětleny principy jednotlivých porovnávacích metod. Závěrečná kapitola bude věnována aspektům datových zdrojů, které využívají odhadci při oceňování porovnávacími metodami. Pozornost bude zaměřena zejména na kvalitu těchto zdrojů a jejich dostupnost. Dále budou zhodnoceny jednotlivé výhody a nevýhody těchto datových zdrojů.

PRŮVODCE STUDIEM



Než přistoupíme k vědeckému rozboru ocenění porovnávacími metodami, zkuste se zamyslet, kdy a za jakých okolností používáme této metody v běžném životě. Jedná se o metodu, kterou podvědomě využívá každý člověk již od útlého dětství. Pomocí porovnání v podstatě člověk již od dětství získává informace o hodnotách věcí. V praktickém životě ji používáme asi nejčastěji při každodenních nákupech v obchodech. Vědomě či nevědomě máme tendenci neustále srovnávat ceny například potravin s cenami obdobných výrobků v jiných obchodech. Podle toho se pak pro nákup rozhodneme nebo ne.

Porovnávací (srovnávací, komparační) metody jsou to jedny ze základních metod, která mají univerzální použití nejenom v oblasti nemovitostí, ale i v oblasti movitých věcí. Hodnota oceňované věci se určuje tím způsobem, že je porovnávána s cenami věcí, které disponují stejnými kvalitativními a kvantitativními vlastnostmi. Nejlépe je porovnávací metoda využitelná v těch

případech, kdy se oceňují věci, které jsou vyráběny ve velkých sériích a ve velkém počtu a zároveň tyto věci jsou přerozdělovány za standardních tržních kritérií. Tento předpoklad splňují nejlépe movité věci, které se vyznačují vysokou homogeností statku. Homogenita statku a jeho častá obchodovatelnost na volném trhu hraje důležitou roli při oceňování porovnávacími metodami. Dalším předpokladem správného ocenění porovnávací metodou je aktuálnost cen srovnávacích věcí. Časová aktuálnost je důležitá zejména tam, kde dochází vlivem různých okolností k častým cenovým výkyvům (např. z důvodů ekonomických otřesů). V případě movitých věcí hrají zpravidla pro správné ocenění roli následující faktory:

1. druh a účel věci,
2. výrobní materiál,
3. kvalita provedení,
4. technický stav věci,
5. opravitelnost,
6. dostupnost náhradních dílců atd.

U nemovitostí je není použití porovnávacího přístupu tak jednoduché. Podstata problému spočívá v charakteru statku. Nemovitost je statkem výrazně heterogenním. Neexistují dvě naprosto stejné nemovitosti. Pro objektivní odvození hodnoty musí být vytvořeny techniky, jak přepočítat rozdílné vlastnosti srovnávacích nemovitostí na úroveň kvality oceňované nemovitosti. Nejčastějšími faktory, které se u nemovitostí zohledňují by bylo možno shrnout do následujícího:

1. velikost stavby (pozemku)
2. umístění,
3. využitelnost,
4. vybavenost,
5. opotřebenost,
4. okolí.

Porovnávací metody jsou odborníky považovány za nejlepší pro určení ceny obecné. Rozlišujeme následující různé techniky pro odvození hodnoty věci na principu porovnání. Nejčastěji uváděnými jsou následující:

1. metoda porovnání odbornou rozvahou,
2. metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti,
3. metoda přímého porovnání,
4. metoda nepřímého porovnání.

V následujících kapitolách budete postupně seznámeni se základními principy těchto metod.

9.1 Metoda porovnání odbornou rozvahou

Metoda porovnání odbornou rozvahou je nejjednodušší způsob zjištění porovnávací hodnoty. Nutno také dodat, že se jedná o způsob velice nepřesný v případě, že jej používáme pro ocenění nemovitostí. Ve své podstatě se jedná o výpočet aritmetického průměru realizovaných prodejních cen věcí. Základní výpočet porovnávací hodnoty lze zapsat matematicky následovně:

$$PH = \frac{1}{n} * \sum_{i=1}^n PC_i$$

Jedná se o metodu, která je v případě oceňování nemovitostí využitelná pouze u těch typů, které ač statky homogenní jsou si velice podobné. Typickým příkladem mohou být bytové jednotky v panelových domech, které jsou si navzájem velice podobné. Jako zdroj relevantních informací by měla sloužit databáze cen, které byly realizovány u nemovitostí umístěných v nejbližším okolí od nemovitosti oceňované. Časový interval, který je mezi obdobím, kdy byly realizovány prodeje srovnávacích nemovitostí uvedených v databázi a okamžikem, kdy provádíme odhad by měl být samozřejmě co nejkratší. V opačném případě bychom mohli dostat velice nepřesný výsledek.

9.2 metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti

Metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti je používána standardně odhadci pro zjištění tržní hodnoty. Tato metoda ovšem předpokládá, že odhadci mají vytvořenou databázi nemovitostí u kterých znají cenu za kterou byl prodej realizován a zároveň u té samé nemovitosti jsou schopni určit její časovou cenu. Časová cena je zjišťována nákladovou metodou. Postup pro zjištění porovnávací hodnoty oceňované nemovitosti je následující:

1. Nejprve provedeme výpočet koeficientu prodejnosti podle následujícího vztahu. Při této metodě dělíme průměr cen prodejních průměrem cen časových. Matematicky lze zapsat následovně:

$$Kp = \frac{\frac{1}{n} * \sum_{i=1}^n C_{pi}}{\frac{1}{n} * \sum_{i=1}^n C_{ci}}$$

2. Zjištěný koeficient prodejnosti použijeme pro výpočet porovnávací hodnoty

oceňované nemovitosti. U oceňované nemovitosti musíme nejprve zjistit její časovou cenu, kterou následně násobíme koeficientem prodejnosti. Postup lze znázornit následujícím matematickým zápisem:

$$PH = \gamma_c * \zeta_p$$

Tato metoda je ve své podstatě kombinací nákladové a porovnávací metody.

9.3 Metoda přímého porovnání

Princip metody přímého porovnání spočívá v hledání hodnoty oceňované nemovitosti, která je porovnávána s realizovanými cenami obdobných nemovitostí, přičemž je u každé srovnávací nemovitosti prováděn přímý přepočítání hodnoty podle konkrétního kvalitativního a kvantitativního vztahu k nemovitosti oceňované.

Již bylo zmiňováno, že zásadním problémem pro oceňování nemovitostí (heterogenních statků) je jejich objektivní přepočítání na hodnotu ve které by byly započítány veškeré odlišnosti. Tyto odlišnosti lze zohlednit dvěma způsoby:

1. přímým přičítáním nebo odečítáním částky formou přírážek nebo srážek podle odlišnosti jednotlivých položek
2. pomocí koeficientů a na základě jejich multiplikačního efektu. Pro cenově zhoršující se odlišnosti mají hodnotu menší než 1, v případě shody mají hodnotu 1 a pro lepší odlišnosti mají hodnotu větší než 1.

V případě odlišností je nutné si uvědomit, že nemovitosti se od sebe nejčastěji odlišují v následujících charakteristikách, což se samozřejmě projevuje v odlišné ceně:

- technické parametry
- velikost objektů
- opotřebení,
- závady,
- vybavenost,
- poloha,
- možnost využití,
- míra likvidity,
- podmínky financování

Základní schéma postupu v případě přímého přičítání nebo odečítání částek formou přírážek nebo srážek lze matematicky zapsat následovně:

$$PH = \frac{(CA \pm \sum_{i=1}^z PSA_i) * V_1 + (CB \pm \sum_{i=1}^z PSB_i) * V_2 + \dots + (CX \pm \sum_{i=1}^z PSX_i) * V_z}{V_1 + V_2 + \dots + V_z}$$

CA, CB, CX je cena nemovitosti A, B, X
 PSA_i, PSB_i, PSX_i jsou srážky nebo přírážky k prodejní ceně nemovitosti A, B, X
 V₁, V₂, V_z je váha jednotlivých cen srovnávacích nemovitostí

Při aplikaci touto metodou si musíme uvědomit, že jestliže vzorek má pozitivní odlišnosti, tzn. je lepší než oceňovaná nemovitost, zohlednění se provádí srážkou a naopak v případě horších odlišností se zohlednění provede přírážkou.

V případě výpočtu porovnávací hodnoty pomocí koeficientů lze postup popsat následovně. Základní princip je, že soubor srovnávacích nemovitostí přímo srovnáváme s oceňovanou nemovitostí. Toto se provádí pomocí koeficientů odlišnosti a indexu odlišnosti. Koeficienty odlišnosti vyjadřují jednotlivé položky v nichž se srovnávací nemovitost s oceňovanou odlišují. Index odlišnosti je jejich součin.

Tato metoda řeší problém obtížného srovnávání nemovitosti tak, že zavádí index odlišnosti. Jednotlivé hodnotící znaky (poloha, výměra, vybavení atd.) podle kterých chceme srovnávat nemovitosti s nemovitostí oceňovanou, dostanou svou číselnou hodnotu – koeficient. Pokud se znak u srovnávací nemovitosti neliší nebo údaj není k dispozici, je koeficient roven 1,00. Je – li kvalita nižší, bude koeficient nižší než 1,00, je li kvalita vyšší bude naopak vyšší. Porovnávací hodnota objektu se vypočte jako průměr z upravených cen podle následujícího vzorce:

$$PH = \frac{\sum C_{Si}}{n}$$

$$ITC_{Si} = \frac{C_{Si}}{I_{Si}}$$

$$I_{Si} = I_1 * I_2 * I_3 \dots I_n$$

PH je porovnávací hodnota

ITC je indexová tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti
Is je index odlišnosti
N je počet srovnávacích nemovitostí
TC je tržní cena srovnávací nemovitosti
k jsou koeficienty odlišnosti

Stanovení koeficientů by se mělo pohybovat v intervalu 0,5 – 1,5, přičemž platí, že čím více hodnotících znaků, tím více by se jejich hodnoty měly blížit 1,00, protože v opačném případě bychom mohli dospět k nereálným výsledkům.

Srovnání nemovitostí je založeno na tomto postupu:

1. Získáme dostatečně velký soubor nemovitostí, které disponují obdobnými vlastnostmi jako oceňovaná nemovitost.
2. Ceny srovnávacích nemovitostí pokud nejsou skutečnými cenami prodejními, násobíme korekčním koeficientem Bradáč doporučuje 0,85.
3. Jednotlivým hodnotícím znakům přiřadíme koeficienty
4. Vynásobením všech koeficientů u každé nemovitosti získáme index odlišnosti pro danou nemovitost
5. podělením každé tržní ceny srovnávací nemovitosti jejím indexem odlišnosti dostaneme cenu oceňované nemovitosti
6. Tyto ceny dále zpracováváme – tzn. zjistíme průměrnou cenu, maximální cenu a minimální cenu.

Metoda přímého porovnání je vhodná pro jednoúčelové srovnání jednoho oceňovaného objektu s vybraným souborem objektů srovnávacích. Pokud chceme dostupný soubor srovnávacích nemovitostí používat častěji, je vhodnější použít metodu nepřímého porovnání.

9.4 Metoda nepřímého porovnání

Metoda je modifikací metody přímého porovnání. Tržní ceny srovnávacích nemovitostí se však přepočítávají na jednotku výměry. Obdobně jako v předcházející kapitole je možné provést:

1. přímým přičítáním nebo odečítáním částky formou přírážek nebo

srážek

2. podle odlišnosti jednotlivých položek pomocí koeficientů a na základě jejich multiplikačního efektu. Pro cenově zhoršující se odlišnost mají hodnotu menší než 1, v případě shody mají hodnotu 1 a pro lepší odlišnosti mají hodnotu větší než 1.

V následujících pasážích se budeme dále věnovat nepřímému porovnání pomocí koeficientů odlišnosti.

Na rozdíl od porovnávací metody přímé, kdy jsou koeficienty odlišnosti voleny tak, že pro oceňovanou nemovitost mají všechny hodnotu 1,00, v případě nepřímého porovnání se koeficienty rovnají hodnotě 1,00 u průměrné nemovitosti.

Metoda nepřímého porovnání je založena na tom, že je z dostupných informací vypočítána určitá standardní cena za jednotku výměry, která se pak dále využívá při konkrétních srovnáních. Databázi srovnávacích nemovitostí je nutné průběžně aktualizovat. Postup výpočtu je následující:

$$PHJ_0 = ITC * I_0$$

$$I_0 = I_1 * I_2 * I_3 \dots I_n$$

$$SJTC = \frac{\sum ITC_i}{n},$$

$$IJTC_i = \frac{ITC_i}{I_i}$$

$$I_i = I_1 * I_2 * I_3 \dots I_n$$

PHJ_0 je jednotková porovnávací hodnota oceňované nemovitosti

I_0 je index odlišnosti oceňované nemovitosti

$SJTC$ je standardní tržní cena odvozená od srovnávací nemovitosti

I_s je index odlišnosti

N je počet srovnávacích nemovitostí

$IJTC$ je indexovaná tržní jednotková cena srovnávací nemovitosti

k jsou koeficienty odlišnosti

Postup při zjišťování porovnávací hodnoty je následující:

1. Získáme dostatečně velký soubor nemovitostí, které disponují

obdobnými vlastnostmi jako oceňovaná nemovitost.

2. Pokud vycházíme z databáze, kde nejsou uvedeny přímo prodejní ceny nemovitostí, násobíme cenu nemovitostí redukčním koeficientem (0,85)
3. Dostáváme tržní cenu srovnávací nemovitosti, kterou následně dělíme celkovou výměrou nemovitosti. Tím získáme jednotkovou tržní cenu srovnávané nemovitosti
4. Každé srovnávací nemovitosti přiřadíme příslušný koeficient pro každý určený znak
5. Vynásobením všech koeficientů u každé nemovitosti získáme index odlišnosti pro danou nemovitost.
6. Podílem jednotkové tržní ceny srovnávaného objektu s koeficientem odlišnosti získáme jeho standardní tržní jednotkovou cenu srovnávacího objektu.
7. Určíme koeficienty odlišnosti pro oceňovanou nemovitost.
8. Vynásobíme indexem odlišnosti pro oceňovanou nemovitost standardní jednotkovou tržní cenu získanou přepočtením z databáze.
9. Chceme-li zjistit celkovou porovnávací hodnotu nemovitosti vynásobíme upravenou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti její výměrou.

9.5 Problematika hodnověrné databáze cen srovnávacích nemovitostí

Pro správné provedení ocenění metodou porovnání je nutné mít k dispozici databázi o dostatečném počtu nemovitostí u nichž známe základní technické parametry a také cenu za kterou se realizoval obchod. Existuje několik informačních zdrojů, z kterých je možné čerpat údaje pro ocenění porovnávací metodou. Jsou to následující datové zdroje:

1. Kupní smlouvy
2. Údaje, které spravují finanční úřady
3. Údaje o prodaných nemovitostech, které vedou RK

4. Databáze znalců
5. Inzeráty

Kupní smlouvy poskytují informace o realizovaných cenách. Jedná se o nejkvalitnější zdroj informací. Kupní smlouvy jsou k dispozici na katastrálních úřadech, kde je možno do nich bezplatně nahlédnout. Katastrální úřad archivuje všechny dokumenty na jejichž základě byl proveden v minulosti převod nemovitého majetku v chronologické řadě. Přes všechny nesporné výhody informací o cenách nemovitostí zjištěných z kupních smluv však mohou i údaje v kupních smlouvách být zkreslené. Důvody mohou být několikero:

1. prodej mezi příbuznými za značně zvýhodněných podmínek
2. spekulace, praní špinavých peněz, (koupě za nízkou cenu a následný prodej za vysokou cenu vyvolává nutnost přiznání daně z příjmu. Rozdíl. Udává se cena nižší)
3. daně (uvádí se cena nižší z důvodu placení daně z převodu nemovitosti)

Dalším možným problémem je časový faktor. Dohledávání údajů z kupních smluv je časově velice náročné. Zpravidla se jedná o hodiny a hodiny strávené v archivu Katastru nemovitostí.

Údaje z finančních úřadů nejsou běžně dostupné. Veškeré informace o daňových poplatnících jsou tajné. Proto jsou pro běžnou potřebu znalců nepoužitelné. Informace z finančních úřadů tak lze využívat pouze po souhrnném statistickém zpracování na centrální úrovni. Přesto i tyto informace nemusí být zcela přesné. Důvody pro zkreslené poskytnutí informací mohou být zejména záměrné vyhýbání se daňové povinnosti.

Údaje o prodaných nemovitostech, které vedou RK, nejsou také běžně dostupné. Zpravidla jsou dostupné pouze úzkému okruhu lidí, kteří spolupracují s danou realitní kanceláří. Obdobně to platí i pro databázi znalců.

Informace o cenách z *inzerátů*. Jedná se bezpochyby o nejdostupnější datový zdroj. Problém inzerovaných cen je však v tom, že s největší pravděpodobností se nejedná o ceny za které je nemovitost prodávána. Ve skutečnosti jsou ceny nižší. Prodávající má přirozenou tendenci nadhodnocovat majetek. Skutečný obchod bývá pak uzavírán za nižší kompromisní cenu. Proto se musí veškeré ceny které jsou získávány z inzerčních pramenů krátit. Doporučována je hodnota 0,85.

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY



Porovnávací metody – přímá porovnávací metoda, nepřímá porovnávací metoda, odborná rozvaha, koeficient prodejnosti

Cenové databáze – kupní smlouvy, inzeráty, finanční úřady

SHRNUTÍ KAPITOLY



V této kapitole jste se seznámily se základními principy ocenění pomocí porovnávacích metod. Existují následující základní přístupy zjištění porovnávací hodnoty nemovitostí. Jedná se o:

1. zjištění hodnoty odbornou rozvahou,
2. zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti
3. zjištění hodnoty přímým porovnáním
4. zjištění hodnoty nepřímým porovnáním

Zjištění hodnoty odbornou rozvahou je metoda poměrně nepřesná, která se v praxi nevyužívá. Zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti je využívána poměrně často v tržní oceňovací praxi. Principem je srovnání cen časových a cen za které byl realizován obchod.

Metody přímého a nepřímého porovnání jsou co se týče náročnosti nejnáročnější. Přepočtení cen srovnávacích nemovitostí na úroveň oceňované nemovitosti probíhá buďto přímým připočítáním nebo odpočítáním přírážek a srážek nebo pomocí systému přepočítacích koeficientů odlišnosti. Metoda přímé se od nepřímé liší v tom, že u nepřímé metody musíme nejprve provést přepočtení tržní ceny na jednotkovou cenu.

Poslední kapitola seznamuje s problematikou tvorby databáze relevantních informací bez kterých se žádný odhadce neobejde. Každý datový zdroj má své výhody a nevýhody. Jejich specifikace je blíže

rozebrána v této kapitole.

KONTROLNÍ OTÁZKY K DEVÁTÉ KAPITOLE



1. Jaké rozlišujeme druhy porovnávacích metod?
2. Jaký je princip ocenění odbornou rozvahou?
3. Jaký je princip ocenění pomocí koeficientu prodejnosti?
4. Jaký je princip přímého porovnání?
5. Jaký je princip nepřímého porovnání?
6. Jaké jsou základní datové zdroje?
7. Jaké jsou základní výhody a nevýhody těchto datových zdrojů?

10. POROVNÁVACÍ METODA PŘI PRAKTICKÉM OCEŇOVÁNÍ

CÍL KAPITOLY



V této kapitole si rozebereme některé praktické příklady oceňování nemovitostí porovnávací metodou. Tato kapitola navazuje na problematiku probranou v předcházejících kapitolách.

Budete umět:

- Ocenit nemovitost porovnávacím způsobem
- Určit porovnávací hodnotu nemovitosti metodou odborné rozvahy
- Určit porovnávací hodnotu nemovitosti metodou přímého porovnání
- Určit porovnávací hodnotu nemovitosti metodou nepřímého porovnání

Znalosti

Budete schopni:

- Určit, do jaké míry se liší výsledek porovnávací hodnoty v závislosti na použitých metodách
- Popsat základní výhody a nevýhody jednotlivých metod

Dovednosti

Získáte:

- Základní praktické návyky, které jsou nutné pro oceňování nemovitostí porovnávacími metodami
- Praktické zkušenosti s výpočtem porovnávací hodnoty

Návyky

ČAS POTŘEBNÝ KE STUDIU



Doba potřebná ke studiu kapitoly je cca 4 hodiny

RYCHLÝ NÁHLED DO PROBLEMATIKY KAPITOLY



Souhrnný náhled.

Na tomto cvičení se nejprve seznámíte s praktickým výpočtem porovnávací hodnoty nemovitosti metodou odborné rozvahy, přímého porovnání a dále bude prezentován příklad výpočtu metodou nepřímého porovnání. V rámci cvičení si dále uvedeme některé praktické aspekty, se kterými by se měl odhadce seznámit a které by mohly mít v konečném důsledku vliv na výnosovou hodnotu.

Jak již bylo řečeno v rámci přednáškových kurzů, v rámci porovnávacích metod oceňování majetku rozlišujeme několik technik. Jsou jimi:

5. metoda porovnání odbornou rozvahou,
6. metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti,
7. metoda přímého porovnání,
8. metoda nepřímého porovnání.

V následujících kapitolách se tedy seznámíte s praktickým výpočtem dle výše uvedených metod.

Práce s databází

Pro správné provedení výpočtu je nutné umět pracovat s databází cen. Základní práce s databází bude prezentována nejprve. Pro názornost vyjdeme z následujícího souboru dat, které jsem získali o cenách bytů v lokalitě Ostrava Poruba.

Tabulka č.1: Základní databáze

Číslo bytu	Typ vlastnictví	Pramen	Lokalita bytu	Technický popis	Cena
1	osv	inzerce	centrum	2+1, 65m ² , balkon, panel	650000
2	dr	inzerce	centrum	1+1, 35m ² , panel	550000
3	id	kupní smlouva	okrajová oblast	2+1, 55m ² , balkon, cihla	640000
4	osv	inzerce	Předměstí (navazující centrum)	3+1, 70m ² , balkon, panel	900000
5	osv	inzerce	Úpadková oblast	3+1, 100m ² , balkon, cihla	450000

Vysvětlení k jednotlivým položkám:

1. Typ vlastnictví. Byty v osv mají větší hodnotu než byty v osv. Specifický je družstevní byt. Tam si musíme uvědomit, že se nejedná o hodnotu bytu, ale o hodnotu družstevního podílu se kterým souvisí právo užívat družstevní byt na **základě nájemní smlouvy**. Ideální spoluvlastnictví je také specifický typ vlastnického vztahu. Z hlediska financování je méně výhodný než osv.

2. Pramen. Nejpřesnější je údaj kterým jsme zjistili cenu z kupní smlouvy. Věrohodnost tohoto údaje můžeme označit 100% a dále ho nemusíme krátit. Informace získané z inzerce jsou nadnesené. Proto krátíme v rozsahu 85% - 95% původní nabízené ceny.

3. Lokalita bytu. Má největší vliv na hodnotu. Proto musíme věnovat vysokou pozornost.

4. Technický popis. Vypisujeme všechny položky, které mají vliv na hodnotu.

5. Cena. Tu musíme upravovat podle situace.

Zadání:

Zjistěte porovnávací hodnotu bytu, který se nachází v lokalitě předměstí, 3+1, výměra je 60m², balkon, cihla. Byt je v průměrném technickém stavu. Byt je v osobním vlastnictví a při jeho prodeji bude volný k dispozici. Byt není zatížen žádnými zástavními ani jinými právy, které by mohly omezovat nové vlastníky v nakládání s bytem.

10.1 Výpočet porovnávací hodnoty odbornou rozvahou

Výpočet se provede aritmetickým průměrem cen následovně:

Číslo bytu	Typ vl	Pr	Lokalita bytu	Technický popis	Cena nabídková	koef	Upr. Cena
1	osv	inz	Centrum	2+1, 65m ² , balkon, panel	650000	0,90	585000
2	dr	inz	Centrum	1+1, 35m ² , panel	550000	0,90 * 1,15	569000
3	id	ks	Okrajová oblast	2+1, 55m ² , balkon, cihla	640000	1,00	640000
4	osv	inz	Předměstí (navazující centrum)	3+1, 70m ² , balkon, panel	900000	0,90	810000

5	osv	inz	Úpadková oblast	3+1, 100m ² , balkon, cihla	450000	0,90	405000
Průměrná hodnota							601800

Výpočet provedeme průměrem údajů, které jsou v tabulce. Nebudeme zohledňovat nijak kvalitu jednotlivých bytů. Jedinou úpravu, kterou jsme provedli je úprava podle věrohodnosti pramene a typu vlastnictví. A to následovně. Družstevní byt musíme převést na osv. Byty v osv jsou o 15% dražší než byty v osv, proto 1,15. Nabídkové ceny z inzerce jsme krátili koef 0,90. Cenu z kupní smlouvy jsme nekrátili vůbec. Koeficient 1,00.

10.2 Metoda přímého porovnání

V tomto případě si musíme nejprve zvolit základní koeficienty odlišnosti, podle kterých budeme porovnání provádět. V našem případě to je:

1. koeficient polohy K_p
2. Koeficient velikosti bytu K_v
3. Koeficient konstrukce K_k
4. Koeficient balkonu K_b

Oceňovaný byt musí mít ve všech parametrech hodnotu 1. Tzn, že $K_p = 1,00$ pro předměstí, $K_v = 1,00$ pro 60m², $K_k = 1,00$ pro cihlu, $K_b = 1,00$ pro balkon.

Výše uvedenou tabulku musíme transformovat do hodnot indexu odlišnosti. Ceny jsou v tisících.

Byt	Cena	Kor Pr.	Kor Vl	Kor Cena	K_p	K_v	K_k	K_b	I	Cena I
-----	------	------------	-----------	-------------	-------	-------	-------	-------	---	-----------

1	650	0,90	1,00	585	1,1	1,035	0,9	1,0	1,02465	570
2	550	0,90	1,15	570	1,1	0,825	0,9	0,95	0,7759	734
3	640	1,00	1,05	672	0,9	0,965	1,0	1,0	0,8685	773
4	900	0,90	1,00	810	1,0	1,07	0,9	1,0	0,963	841
5	450	0,90	1,00	405	0,5	1,28	1,0	1,0	0,64	632
Průměr										710

1. Hodnoty koeficientu K_p byly stanoveny následovně:

Centrum 1,1

Předměstí 1,0

Okrajová část 0,9

Úpadková oblast 0,5

2. Hodnoty koeficientu K_v byly stanoveny následovně:

$60\text{m}^2 = 1,00$

Za každé $\pm 5\text{m}^2 = \pm 0,035$

3. Hodnoty koeficientu K_k byly stanoveny následovně:

Cihla = 1,00

Panel = 0,90

4. Hodnoty koeficientu K_b byly stanoveny následovně

S balkonem = 1,00

Bez balkonu = 0,95

10.3 Zjištění porovnávací hodnoty metodou nepřímého porovnání

Obdobně jako v předcházejícím případě budeme konstruovat koeficienty odlišnosti. Rozdíl je ovšem v tom, že všechny ceny budeme nejprve přepočítávat na jednotky. Tzn. v našem případě na m^2 . A dále upravujeme podle stejného systému jako v případě přímého porovnání. Koeficienty odlišnosti si tedy volíme následující:

1. koeficient polohy K_p
2. Koeficient konstrukce K_k
3. Koeficient balkonu K_b

Nejprve bychom si měli zvolit parametry průměrného bytu podle kterého bychom měli dále oceňovat. Průměrný byt v dané lokalitě má následující parametry:

Byt o velikosti 2+1, výměra je $65m^2$, panel, bez balkonu, v lokalitě předměstí. Byt je v průměrném technickém stavu. Byt je v osobním vlastnictví a při jeho prodeji bude volný k dispozici. Byt není zatížen žádnými zástavními ani jinými právy, které by mohly omezovat nové vlastníky v nakládání s bytem.

Oceňovaný byt musí mít ve všech parametrech hodnotu 1. Tzn, že $K_p = 1,00$ pro předměstí, $K_k = 1,00$ pro panel, $K_b = 1,00$ bez balkonu.

Nejprve provedeme ocenění modelového průměrného bytu následujícím způsobem:

Byt	Cena	Kor Pr.	Kor VI	Kor Cena	Cena za m^2	K_p	K_k	K_b	I	Cena I
1	650	0,90	1,00	585	9,0	1,1	1,0	1,05	1,155	7,8
2	550	0,90	1,15	570	16,3	1,1	1,0	1,0	1,1	14,8
3	640	1,00	1,05	672	12,2	0,9	1,1	1,05	1,0395	11,7
4	900	0,90	1,00	810	11,5	1,0	1,0	1,05	1,05	11,0

5	450	0,90	1,00	405	4,0	0,5	1,1	1,05	0,5775	6,9
Průměr										10,4

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že cena za m² podlahové plochy je 10400Kč pro námi zvolený průměrný byt. Porovnávací hodnota průměrného bytu je tedy 676000Kč.

Nyní ještě musíme stanovit porovnávací hodnotu oceňovaného bytu. Stanovíme pouze koeficienty odlišnosti pro námi zvolený byt a následně vynásobíme. Koeficienty odlišnosti jsou:

$$K_p = 1,0$$

$$K_k = 1,1$$

$$K_b = 1,1$$

$$I = 1,21$$

$$PH \text{ bytu} = 10400 * 1,21 * 60 = \mathbf{755040Kč.}$$

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY



Porovnávací metody

Porovnání odbornou rozvahou

Porovnání přímé

Porovnání nepřímé

Koeficienty porovnání

SHRNUTÍ KAPITOLY



V rámci této kapitoly jste se seznámili s praktickým výpočtem porovnávací hodnoty. Kapitola navazuje na teoretické poznatky probrané v předcházejících kapitolách. Nejprve byl probrán výpočet porovnávací hodnoty odbornou rozvahou, dále přímou a nepřímou metodou.

11. NÁKLADOVÉ METODY OCENĚNÍ MAJETKU

CÍL KAPITOLY



V této kapitole se seznámíte se základními principy nákladových metod používaných při ocenění majetku. Cílem kapitoly je nejenom seznámení se základní podstatou nákladových metod, ale také s jednotlivými metodami, které byly vyvinuty na principu nákladů a které se používají pro oceňování nemovitostí.

Budete umět:

- Popsat principy nákladových metod ocenění majetku
- Definovat které veličiny jsou nutné ke správnému ocenění nákladovými metodami

Znalosti

Budete schopni:

- Odvodit v kterých případech je možné použít nákladové metody při oceňování
- Vypočítat hodnotu nemovitostí nákladovými metodami
- Provést ocenění nemovitostí nákladovou metodou

Dovednosti

Získáte:

- Znalosti o možnostech využití nákladové metody oceňování majetku
- Přehled o základních faktorech ovlivňující nákladovou hodnotu nemovitostí

Návyky

ČAS POTŘEBNÝ KE STUDIU



Doba potřebná ke studiu kapitoly je cca 3 hodiny

RYCHLÝ NÁHLED DO PROBLEMATIKY KAPITOLY



Souhrnný náhled.

V této kapitole budete seznámeni se základními aspekty oceňování nákladovými metodami. Kapitola je rozdělena do několika částí. Nejprve budete seznámeni s hlavními metodami používanými v rámci nákladového oceňování. V těchto podkapitolách budou vysvětleny principy jednotlivých metod a základní činitelé, které jsou důležité pro správné stanovení hodnoty nákladovou metodou.

PRŮVODCE STUDIEM:



Nákladové metody jsou posledním základním způsobem jak přistoupit k oceňování věcí. Pokud nastudujete problematiku oceňování nákladových metod, měli byste být vědomostně vybaveni pro rychlé a praktické oceňování v praktickém životě. Ocitnete – li se v životě před jakýmkoliv oceňovacím problémem (např. nákup rodinného domu, bytu, pozemku) nemělo by Vám činit potíže rychle se zorientovat a na základě již získaných znalostí provést orientační výpočet hodnoty. Mějte na paměti, že úspěch v osobním i profesním životě bývá často závislý na rychlosti správného úsudku. Tři základní metody, které zde byly prezentovány by Vám měly být do dalšího života nápomocny.

Nákladová metoda vychází z technických vlastností věcí. Při zjišťování hodnoty na základě nákladů vycházíme z filozofie, že kupující za normálních okolností nebude ochoten zaplatit cenu větší nežli by činila výše nákladů na její postavení, v případě věcí movitých pak na jejich vyrobení a sestavení.

V případě oceňování nákladovou metodou vycházíme z předpokladu, že náklady na realizaci oceňované stavby jsou odvozeny porovnáním ze stavebních nákladů na novostavbu, která má obdobné technické parametry.

Vzhledem k tomu, že v drtivé většině případů budeme oceňovat stavbu starší, musí se od nákladů na novostavbu odečíst znehodnocení stavby. Kromě nákladů na postavení zjišťujeme tedy ještě i opotřebení, jehož výše roste s časem, který uplynul od postavení stavby. Problematika opotřebení bude rozebrána v samostatné kapitole.

Svůj největší význam má nákladová metoda při oceňování staveb. Při oceňování nákladovou metodou bereme do úvahy jednotlivé konstrukční položky stavby, vyčísľujeme je a jako výsledek dostáváme nákladovou hodnotu nemovitosti.

V případě, že se rozhodnete postavit dům, lze tuto metodu využít jako srovnávací ukazatel v případě nabídek, které Vám předloží firma. Výpočtem provedeným pomocí metodiky pro nákladové oceňování, která je stanovena v platné oceňovací vyhlášce (bez započtení koeficientu prodejnosti) jste schopni si sami vyčísľit náklady na postavení stavby. Dle odborných konzultací se jedná o poměrně přesné výsledky, které lze vyhláškou docílit.

Pohled do praxe

Nejčastěji je nákladová metoda používána v případech:

1. oceňování nevýrobních staveb (např. muzea, školy, kostely, hřbitovy)
2. oceňování rozestavěných staveb
3. oceňování neobydlených staveb
4. oceňování inženýrských staveb

Využití

Nákladová metoda má své tradiční uplatnění v oblasti pojišťovnictví. Je to z důvodu vypočítání škody na majetku, která se vypočítává nákladovým způsobem. Při poškození nemovitosti živelnou událostí se hledá částka, za kterou by bylo možno tento dům opravit. Každá pojišťovna si stanovuje svou vlastní metodiku výpočtu, která je předmětem obchodního tajemství.

Problém nákladového ocenění je ovšem v tom, že nic neříká o tržní nabídce nebo poptávce po dané stavbě. V dnešní době již například vyhláška i nákladovou metodu značně přiblížila tržním cenám, ale zejména po roce 1989 to byla hlavní metoda podle které se oceňovalo. Typickým problémem mohou být úvěry bank, které byly poskytovány na počátku 90.let. Banky neměly ustálenou metodiku pro zástavy za úvěry. Spoléhaly pouze na nákladové ocenění, které se výrazně lišilo od tržních cen nemovitostí.

Nákladová metoda je nejpracnější ze všech používaných metod. Problém nákladové metody je v tom, že musíme detailně znát jednotlivé konstrukce staveb, jejich detailní provedení. V současné době, kdy na trh přicházejí nové a novější technologie je také problém vyčísľení nákladové hodnoty. Mnozí odhadci nejsou schopni se seznámit s těmito technologiemi. Proto je také nutné, aby odhadci byli schopni orientovat se v určité míře v oblasti



stavebnictví a stavebních postupů.

Základní metody zjištění tržní ceny pomocí nákladového přístupu jsou:

- A) Metoda zjištění pomocí skutečně dosahovaných nákladů v daném období
 - 1) kalkulačním vzorcem,
 - 2) položkovým způsobem (pomocí podrobného rozpočtu),
 - 3) agregovaných položek (též nazýván stavebnicový způsob),
 - 4) pomocí THU (též nazýván globální přístup)
- B) Zjištění ceny podle vyhlášky č.504/2002
- C) Zjištění ceny staveb bodovací metodikou (používá se u nedokončených staveb)
- D) Zjištění ceny staveb na základě obytné plochy

V následujících kapitolách budete podrobněji seznámeni s problematikou nákladového oceňování pomocí kalkulačního vzorce, položkovým způsobem, agregovanými položkami a pomocí ukazatelů THU.

Zbývající metodika v rámci nákladového oceňování (zejména pak ocenění nemovitostí pomocí vyhlášky 540/2002 Sb.) bude probrána v příštím semestru.

11.1 Zjištění hodnoty kalkulačním vzorcem

Tato metoda zjištění nákladové hodnoty představuje nejsložitější způsob zjištění nákladové hodnoty. Pro výpočet hodnoty pomocí kalkulačního vzorce předpokládáme, že cena stavebního objektu je dána součtem následujících kalkulačních položek:

Cena objektu = materiál + mzdy + stroje + ostatní přímé náklady (přímé náklady) + režie výrobní + režie správní (nepřímé náklady) + zisk

1. Materiál. Materiál je přímo vyčíslený materiál spotřebovaný na konkrétní zakázku (cihly, malta, obklady, vedení atd.)

2. Přímé mzdy. Mzdy výrobních pracovníků, potřebné k provedení konkrétní práce, bez sociálního a zdravotního pojištění. Na každé stavbě je veden stavební deník, kde se zapisuje kdo na stavbě pracoval, jaký rozsah práce byl vykonán. Kdy začal a kdy skončil. Kromě toho se tam zapisují i údaje o povětrnostní situaci teplotě vzduchu atd. Z těchto údajů je pak mimo jiné vypočítávána i mzda pracovníků.

3. Náklady na stroje. Představují náklady na provoz a údržbu strojů

4. Ostatní přímé náklady. Ostatní přímé náklady představují odpisy strojů, odpisy nemovitostí sloužících pro zaměstnance, cestovné, sociální a zdravotní pojištění atd.

5. Výrobní režie je spotřeba paliv, energií (elektřina do bouracích kladiv), materiálů souvisejícího s řízením (papír, razítka, barva do tiskáren), nájemné, pojistné.

6. Správní režie jsou náklady související s řízením a správou.

7. Zisk. V současné době se zisk stavebních firem pohybuje v rozmezí 1,8% – 2%. Firmy jsou neustále tlačeny ke snížení zisku. V současné době musí být například stavební zakázky zveřejňovány na internetu – může se přihlásit i firma z druhého konce republiky. Na výběrová řízení se hlásí například i 20 firem. Zisk je ovlivněn i sezóně. V zimním období je cena výhodnější. Lze domluvit i 0 zisk. Firmy musí zaměstnat a vytížit své zaměstnance. Některé specifické výroby například výrobci oken dávají v zimních měsících slevy až 40%.

Názornou strukturu nákladů na stavbení objekt lze znázornit i pomocí následující tabulky:

Tabulka č.5.1: Položky kalkulačního vzorce

CENA OBJEKTU						
NÁKLADY CELKEM						ZISK
PŘÍMÉ NÁKLADY				NEPŘÍMÉ NÁKLADY		
MATERIÁL	MZDY	STROJE	OPN	REŽIE VÝROBNÍ	REŽIE SPRÁVNÍ	

Pramen: Zazvonil, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2

K takto vypočtené ceně je nutné připočítat ještě DPH. V současné době u staveb, které neslouží k bydlení se připočítává 19% DPH, u staveb a prací které jsou určeny k bydlení se připočítává 5% DPH. V budoucnu se předpokládá úprava podle jednotných směrnic EU.

11.2 Zjištění hodnoty položkovým způsobem

Jedná se o stanovení nákladové ceny objektu pomocí položek stavebních prací a jednotlivých druhů stavebních prací. Cena položek je stanovena buď individuální kalkulací nebo pomocí směrných orientačních cen.

Metoda se používá v těch případech, kdy jsou přesně známy jednotlivé konstrukce včetně jejich provedení. Problémem je, že se dá použít pouze u těch budov u kterých je dokonale znám přesný popis stavebních prací. Tzn. pouze u nejnovějších staveb u kterých je zároveň uveden použitý materiál a stavební hmoty. Dále se v praxi setkáte s tímto rozpočtem při provádění oprav stávajících objektů. Položkový způsob provádějí u stavebních firem rozpočtáři, kteří odečítají hodnoty z reálu nebo přímo z plánů. Sestavení rozpočtu je velice zdlouhavý způsob. Navíc se často jedná pouze o návrh, který nemusí být akceptován zákazníkem.

Rozpočet se skládá z těchto částí:

1. Krycí list rozpočtu
2. Rekapitulace rozpočtu
3. Rozpočet

Krycí list rozpočtu obsahuje údaje o stavbě, objednavateli, a základní přehled rozpočtových nákladů. Celkové náklady, které jsou vynaloženy na stavbu je

nutné ještě utřídit. Třídí se na skupiny, které se nazývají HLAVY:

- a) Projektové a průzkumné práce (autorský dozor, geologické práce)
- b) Provozní soubory (náklady na technologické linky, ocelové konstrukce, výtahy)
- c) Stavební objekty (jedná se o základní náklady na stavební objekt)
- d) Stroje a zařízení (náklady na zařízení, které není pevně zabudováno do stavby)
- e) Umělecká díla (nejsou zabudovány pevně do stavby posuzuje se individuálně)
- f) Vedlejší náklady (patří zde náklady na zřízení staveniště, doprava, Jejich výše je 3% z hodnoty stavebního objektu)
- g) Ostatní náklady (služby prací nestavebních organizací)
- h) Rezerva (nepředvídatelné náklady. 7-10% u novostavby, 30% při rekonstrukci)
- i) Jiné investice (náklady na získání pozemků. Jejich cena se stanoví z cenové mapy, nebo zjištění z realitních kanceláří)
- j) Náklady z investičních prostředků (náklady s nimiž se nepočítalo a náhle se vyskytnou (Náklady na přeložku vodovodu, elektřiny, archeologický nález)
- k) Náklady z neinvestičních prostředků (Poplatky za skládku, revize, úroky z úvěrů)

Nebo též obdobná modifikace podle jiného softwaru dělení na:

- a) Základní rozpočtové náklady (hlavní stavební výroba, pomocná stavební výroba, montáže)
- b) Doplnkové náklady (práce přesčas, kulturní památka)
- c) Náklady na umístění stavby (zařízení staveniště, územní vlivy, mimostavební doprava)
- d) Celkové náklady
- e) Přípočty a odpočty (dodávky objednavatele - vlastní materiál, sleva za zimní období v budově)

11.3 Zjištění hodnoty pomocí agregovaných položek

Používá se v těch případech, kdy není k dispozici prováděcí dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů a stavební konstrukce. Jedná se o sdružení několika samostatných položek do jedné. Jsou sloučeny položky, které tvoří

ucelenou konstrukci (např. základy – sčítají se bednění, výztuž, naplnění, odbednění). Tato metoda nebývá tak přesná.

11.4 Zjištění hodnoty pomocí THU

Zjištění nákladové hodnoty pomocí technicko hospodářských ukazatelů patří k nejjednodušším a nejrychlejším způsobům zjištění nákladové hodnoty. Metoda vychází ze stanovených základních cen za jednotku, která je dále metodicky upravovaná.

Nákladová hodnota se vypočítá pomocí upravené základní jednotkové ceny, kterou se násobí celková výměra stavby (obestavěný prostor, zastavěná plocha atd.). V této souvislosti je nutné si uvědomit, že náklady na výstavbu staveb se liší podle účelu, ke kterému jsou stavby určeny. Proto se liší i jednotková cena podle typů staveb.

Základní způsob výpočtu je dán principem, jenž spočívá v tom, že se vypočítá obestavěný prostor celé stavby nebo zastavěné plochy, popřípadě délky, hloubky, výšky (komíny).

Postup výpočtu ceny:

1. Zjistíme základní tabulkovou cenu (ZC). ZC pro daný typ stavby zjistíme v katalogu THU.
2. Zjistíme základní upravenou cenu (ZCU).

$$ZCU = ZC * \zeta_v * \zeta_{pod} * \zeta_z * \zeta_m * \zeta_d$$

Kde K_v je koeficient vybavení stavby, K_{pod} je koeficient výšky podlaží, K_z je koeficient zastavěné plochy stavby, K_m je koeficient místa stavby a K_d je koeficient zohledňující dobu, kdy je stavba oceňovaná. K problematice jednotlivých koeficientů viz níže.

3. Zjistíme a vypočteme obestavěný prostor stavby (OP) podle vzorce

$$OP = OP_{ss} + OP_{vs} + OP_{za}$$

Kde OP_{ss} je obestavěný prostor spodní stavby, OP_{vs} je obestavěný prostor vrchní stavby a OP_{za} je obestavěný prostor zastřešení.

4. Vypočteme reprodukční cenu stavby (RC). Reprodukční cena je cenou, za kterou je možno stavbu pořídit v době ocenění. Reprodukční cenu zjistíme podle vzorce:

$$RC = \sum CU * P$$

5. Zjistíme opotřebení (OPOTŘ) a to metodickým postupem naznačeným v samostatné kapitole, která je věnována opotřebením
6. Zjistíme věcnou hodnotu VEH stavby podle vztahu

$$VEH = RC - OPOTŘ$$

Problematika koeficientů

Aby bylo dosaženo co nejobektivnějšího výsledku, který je komplikován situací, že i stavby, které slouží jednomu účelu se mohou vzájemně i hodně odlišovat, byly vyvinuty pro úpravu ceny tzv. korekční koeficienty, kterými se násobí jednotková cena. Stejný postup je využíván i u vyhlášky č. 510/2002 Sb. o oceňování.

- Korekčních koeficientů je 5 a zohledňuje se jimi:
- a) vybavení stavby
 - b) výška podlaží stavby
 - c) zastavěná plocha stavby
 - d) místo stavby
 - e) doba stavby

- a) **koeficient vybavení stavby:** Jedná se o objemové podíly konstrukcí, vyjadřující jak se jednotlivé konstrukce podílejí na ceně celé stavby. Nadstandardní nebo i podstandardní konstrukce se přiměřeně snižují,

nebo i přiměřeně zvýší. U chybějících konstrukcí se příslušný objemová položka zcela vynechá.

- b) **Koeficient výšky podlaží:** Má zohledňovat situaci, kdy s rostoucí výškou podlaží roste i podíl některých konstrukcí na celkové ceně objektu. (například svíslé konstrukce). Jiné konstrukce se prakticky nemění (vodorovné konstrukce), některé se mění jen z části (rozvody elektro, vodovod, plyn atd.). Se zvyšující se výškou podlaží se cena za 1m^3 obestavěného prostoru snižuje. (Bude probíráno na některém cvičení nebo přednášce).
- c) **Koeficient zastavěné plochy stavby:** Zohledňuje se to, že při změně půdorysných rozměrů stavby se mění výměry prvků závislých na obvodu stavby. Mění se výměry také dalších prvků (například střešní krytiny). Výsledná závislost je taková, že se zvýšenou zastavěnou plochou podlaží se cena za m^3 obestavěného prostoru mírně snižuje.
- d) **Koeficient místa stavby:** Zohledňuje, že náklady na postavení stavby ve velkém městě a na vesnici jsou odlišné. Stejně tak se odlišují i náklady na stavbu v centru města a na okraji města nebo výstavba v proluce nebo na zelené louce. Tento koeficient zohledňuje zejména zařízení staveniště, silniční provoz, dopravu zaměstnanců atd. Vyhláška č.540/2002 toto řeší polohovým koeficientem pro jednotlivé druhy obcí. Neřeší však vliv polohy v obci.
- e) **Koeficient zohledňující dobu, kdy je stavba oceňována:** řeší se rozpor mezi výchozími cenami, které platily v době, kdy byla vytvářena metodika a cenami, kdy se oceňuje stavba. Jedná se o cenové indexy vyjadřující růst cen stavebních prací

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY



Nákladová hodnota

Kalkulační vzorec – přímé náklady, nepřímé náklady

Položkový způsob

THU – Reprodukční cena, opotřebení, základní cena, obestavěný prostor, věčná hodnota, koeficient vybavení stavby, koeficient výšky podlaží, koeficient zastavěné plochy stavby, koeficient místa stavby, koeficient doby stavby

SHRNUTÍ KAPITOLY



V této kapitole jste se seznámili s nákladovými metodami ocenění majetku. Mezi základní nákladové metody zjišťování majetku se řadí:

1. zjištění hodnoty kalkulací
2. zjištění hodnoty položkovým způsobem
3. zjištění hodnoty agregovanými položkami
4. zjištění hodnoty pomocí systému THU

Kromě výše uvedených způsobů lze zjistit nákladovou hodnotu pomocí metodiky stanovené ve vyhlášce č.540/2002Sb, bodovací metodikou a odvozením na základě zastavěné plochy stavby.

KONTROLNÍ OTÁZKY K JEDENÁCTÉ KAPITOLE



1. Jaké rozlišujeme druhy nákladových metod?

...

-
2. Jaký je princip ocenění kalkulačním vzorcem?
 3. Jaký je princip ocenění pomocí systému THU?
 4. Jaké rozlišujeme základní koeficienty používané pro ocenění pomocí THU?
 5. Z jakých částí se skládá rozpočet stavby?

12. METODY OPOTŘEBENÍ

CÍL KAPITOLY



Cílem kapitoly je seznámení se základními metodami opotřebení, které jsou nutné ke správnému stanovení věcné hodnoty. Správné určení opotřebení má výrazný vliv na hodnotu majetku vypočítanou nákladovým způsobem. Výše opotřebení vyhází z použité metody, které budou v rámci této kapitoly také prezentovány.

Budete umět:

- Popsat principy vybraných metod opotřebení majetku
- Určit, které metody opotřebení jsou vhodné k použití při výpočtu hodnoty nákladovou metodou
- Definovat pojem opotřebení

Znalosti

Budete schopni:

- Odvodit v kterých případech je možné použít metody opotřebení při oceňování
- Vypočítat věcnou hodnotu nemovitostí
- Provést ocenění nemovitostí nákladovou metodou se započtením opotřebení

Dovednosti

Získáte:

- Znalosti o možnostech využití metod opotřebení při oceňování majetku
- Přehled o základních faktorech, které ovlivňují věcnou hodnotu nemovitostí v závislosti na použité metodě opotřebení

Návyky

ČAS POTŘEBNÝ KE STUDIU



Doba potřebná ke studiu kapitoly je cca 3 hodiny

RYCHLÝ NÁHLED DO PROBLEMATIKY KAPITOLY



Souhrnný náhled.

V této kapitole budete nejprve seznámeni se základními pojmy, které se týkají problematiky opotřebení. Nejdříve budete seznámeni s problematikou životnosti staveb a následně budou uvedeny jednotlivé vybrané metody opotřebení, které se nejčastěji používají při oceňování majetku nákladovou metodou. Kapitola je rozdělena do několika částí, ve kterých budou podrobně rozebrány principy metod opotřebení.

PRŮVODCE STUDIEM:



Životnost a opotřebení jsou dva úzce spojené termíny. Po přečtení následujícího textu byste měli být schopni odpovědět na otázku, proč dosahují všeobecně vyšší životnosti stavby, které byly postaveny ve veřejném zájmu (například budovy škol, vládní reprezenativní prostory, armádní stavby atd.). Taktéž míra opotřebení těchto staveb bývá nižší, což přímo souvisí s již vyřčenou poznámkou k životnosti staveb.

Zjištění opotřebení je základním předpokladem pro výpočet věcné hodnoty nemovitosti. Při výpočtu věcné hodnoty stavby vycházíme ze základního vztahu:

$$VEH = \mathcal{R}C - \mathcal{O}POTŘ$$

$$\mathcal{O}POTŘ = \mathcal{R}C - \mathcal{V}EH$$

Opotřebení využíváme při určení věcné hodnoty staveb. U pozemků se



s technikami opotřebení nepočítá, neboť se má za to, že pozemek je stálý. S problematikou opotřebení velice úzce souvisí pojem životnost stavby. Od životnosti se dále odvozuje její opotřebení. Proto budete nejprve seznámeni s problematikou životnosti staveb.

12.1 Životnost staveb

Nejprve definice základních pojmů:

životnost: jedná se o dobu trvání stavby, délka života stavby, pravděpodobná životnost stavby, technická životnost,

zbytková životnost: doba od okamžiku ke kterému je prováděno ocenění do zchátrání stavby za předpokladu její běžné údržby

Ekonomická životnost stavby: jedná se o dobu od vzniku stavby do jejího hospodářského zániku, do okamžiku ztráty její ekonomické užitečnosti a smysluplnosti. Ekonomická životnost může být dána i situací, kdy vlivem objektivních okolností zanikne typ podnikání pro který byla stavba původně určena. *Například budovy ledáren na přelomu století – budovaly se obrovské objekty, kde se led ukládal a vydržel tam až do léta. Z těchto ledáren se rozvážel po hospodách. S vynálezem chladniček a ledniček tyto budovy přestaly plnit účel pro který byly původně určeny. Skončila tedy jejich ekonomická životnost a bez dalších investic nebylo možné dále pokračovat. Další příklad vodojemy, teplárny, budovy supermarketů - jednoúčelové stavby. V okamžiku kdy skončí jejich ekonomická životnost nastává poslední fáze i technické životnosti.*

Ve většině případů technická životnost stavby převyšuje ekonomickou životnost. Zatímco ekonomická životnost má vazbu na výnosovou metodu a může se s ní počítat při výnosovém způsobu ocenění (metoda dočasné renty), u technické životnosti se počítá v případech ocenění nákladovou metodou na věcnou hodnotu.

Důležitým momentem pro správné stanovení opotřebení stavby je určení životnosti staveb nebo životnosti jejich jednotlivých prvků.

Životnost stavby přímo závisí na materiálu ze kterého byla postavena a dále na intenzitě pravidelně prováděné údržby. Obecně platí, že budovy postavené z kamene a cihel mají vyšší životnost než budovy dřevěné. Dále budovy určené k trvalému bydlení se vyznačují vyšší životností (i v důsledku pravidelnější údržby) než budovy pro zemědělské využití (kolny, chlévy, kurníky). Rozlišení životnosti lze také orientačně provést podle typu vlastníka, který budovu původně stavěl.

Obecně platí, že vyšší životnost mají budovy postavené za prostředky státu tzn. z veřejných prostředků. Jedná se o školní budovy, vládní paláce, kasárna, vojenské objekty, budovy celnic, reprezentativní náboženské stavby atd. Tyto budovy jsou zpravidla postaveny z masivních materiálů, na stavbě byl často používán kvalitní kámen, později cihly a beton nebo železobeton. Na krov se

používalo kvalitní tvrdé i dubové dřevo, a dále modřín. Krytina byla z pálených tašek. U těchto staveb byla životnost odhadována na 200 – 400 let.

Na druhém místě pak byly uváděny budovy sloužící k bydlení (obytné budovy) a obchodní domy, postavené ze soukromých zdrojů. Životnost byla udávána v rozmezí 100 – 200 let podle provedení.

Nižší životnost pak měly budovy určené pro zemědělství 50 – 100 let

Nejnižší životnost měly stavby určené pro průmysl. 20 – 80 let

Později se začala životnost rozlišovat nikoliv podle účelu použití budovy (resp. vlastníka) ale podle typu konstrukce.

Životnost staveb podle současných oceňovacích předpisů (vyhl. 540/2002 Sb.):

Stavba	Popis konstrukce	Životnost
Budovy, haly	Zděné, monolitické, železobetonové, ocelové	100 let
Rodinné domy, rekreační chalupy, rekreační domky	Ostatní konstrukce	80 a méně let
Rekreační chaty, zahrádkářské chaty		
Stavby inženýrské a speciální pozemní	Podle typu konstrukce	50 - 100 let
Vedlejší stavby	Zděné	80 let
Garáže	Dřevěné	60 let
	Ostatní	30 – 40 let
Studny	Kopané a vrtané	100 let

	Ostatní	50 let
Hřbitovní stavby	-	100 – 150 let
Stavby bez základů	-	Nižší o 20% - 40%

12.2 Opotřebení staveb

Základní definice opotřebení zní: jedná se o rozdíl mezi hodnotou stavby oceňované v současném stavu a podmínkách a hodnotou téže stavby za předpokladu, že by byla nová. V tomto případě představuje opotřebení vlastně náklady, které by bylo třeba vynaložit, aby se oceňovaná nemovitost uvedla do bezvadného stavu, který v podstatě odpovídá novostavbě.

Časový průběh znehodnocení je vyjadřován jako funkce závislá na čase a na předpokládaném poklesu hodnoty stavby. Průběh funkce může být různý. Nejčastěji je opotřebení popisováno lineárním průběhem. Může však být popisováno i logaritmickou nebo kvadratickou funkcí.

Odborné prameny rozlišují několik způsobů výpočtu opotřebení staveb:

1. Globální způsoby (nebo též klasické způsoby)
 - s lineárním průběhem po celou dobu životnosti stavby
 - s lineárním průběhem rozděleným podle intenzity do několika dílčích období v rámci celkové životnosti
 - s průběhem nelineárním podle nejrůznějších funkcí (kvadratická, kubická, logaritmická)
 - vzájemné kombinace
2. Analytické způsoby
 - jedná se o součet dílčích znehodnocení jednotlivých komponentů stavby
3. Nákladové způsoby, které vycházejí z nákladů na odstranění vad.
 - opotřebení se vypočítá jako náklady na uvedení stavby do bezvadného stavu
4. Ostatní způsoby
 - znehodnocení je rozdíl mezi reprodukční cenou a tržní cenou zjištěnou na bázi porovnání nebo výnosů.

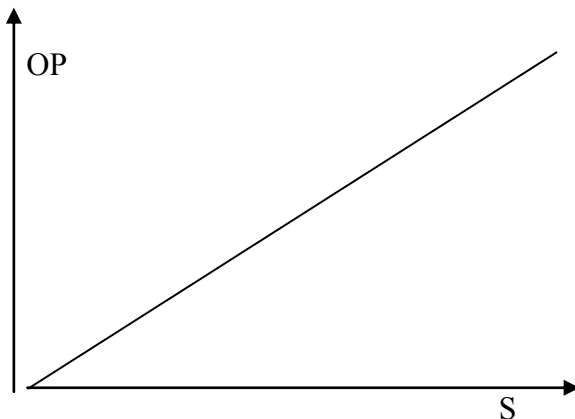
12.1.1 Lineární metoda opotřebení

Lineární metoda opotřebení: Lineární metoda opotřebení je nejjednodušší a také nejčastěji používanou metod. Je to jedna ze dvou metod, které připouští při použití vyhláška 510/2002 Sb. Tato metoda předpokládá, že každý rok se stavba znehodnotí o stejnou % část. Výpočet pak je dán vztahem $Pr = 100/Z$, kde Pr je roční procento znehodnocení, Z je životnost stavby od jejího vzniku do jejího zchátrání. Problém lineární metody je však v tom, že pokud je budova ve stáří, kdy se blíží době životnosti, nemusí výpočet odpovídat skutečnosti. Proto připouští například vyhláška maximální možné opotřebení 85%

$$OPOTŘ = 100 * \frac{S}{Z}$$

Kde S je stáří stavby a Z je životnost stavby.

Průběh lineární funkce opotřebení:



12.1.2 Kusýnova metoda

Je odvozena od lineární metody. Podle této metody se v prvních letech (do 1/8 životnosti) opotřebení nepočítá vůbec a pak se vychází z lineární metody.

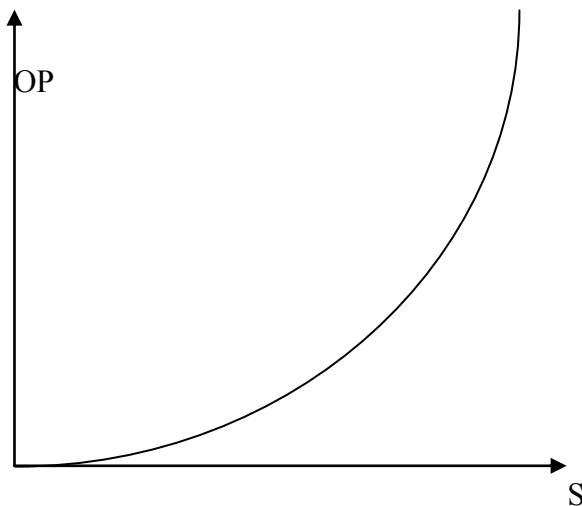
12.1.3 Metoda kvadratická

Opotřebení je vyjádřeno kvadratickou funkcí. Lze vyjádřit vztahem:

$$OPOTŘ = 00 * \frac{S^2}{Z^2}$$

Kde S je stáří stavby v letech ke dni ke kterému se provádí ocenění, Z je životnost stavby od jejího postavení do jejího zchátrání.

Průběh kvadratické funkce lze znázornit graficky následovně:



12.1.4 Metoda lineárně kvadratická

Metoda lineárně kvadratická je založena na kombinaci lineární a kvadratické metody. Ve své podstatě se jedná o aritmetický průměr lineární a kvadratické metody.

Matematicky lze zapsat funkci opotřebení následovně:

$$OPOTŘ = 00 * \left(\frac{S^2}{Z^2} + \frac{S}{Z} \right)$$

12.1.5 Zhodnocení globálních metod opotřebení

Nejjednodušší a nejpoužívanější je metoda lineární. Bohužel metoda lineárního opotřebení nemusí odpovídat skutečnému stavu věci. To se projevuje zejména v okamžiku, kdy se stáří stavby blíží životnosti. Často to bývá za situace, kdy v reále se jedná stále ještě o zachovalou stavbu, na papíře podle výpočtu by měla být věčná hodnota velice nízká.

Z hlediska stavební zachovalosti odborné prameny většinou doporučují, že pokud je nemovitost nedostatečně udržována použít metodu lineární v případě, že stavba je na počátku své životnosti. V případě dobré údržby stavby se ke konci její životnosti doporučovala metoda lineárně kvadratická (semikvadratická) a v případě velmi dobrého stavu se doporučovala metoda kvadratická.

12.1.6 Analytické metody

Princip metody analytické je takový, že životnost a následně opotřebení stavby se neposuzuje podle celkového stáří stavby, nýbrž se hodnotí životnost a opotřebení jednotlivých konstrukčních prvků stavby zvlášť. Je to druhá metoda, kterou připouští současná vyhláška o oceňování majetku hned vedle metody lineární. Celkové opotřebení stavby se vypočítá jako vážený průměr opotřebení jednotlivých konstrukčních prvků stavby.

$$OPOTŘ = \sum_{i=1}^n \frac{Zk_i}{\sum Zk_i} * ObjPk_i$$

Kde S_{ki} je stáří i - té konstrukce, Zk_i je životnost i – té konstrukce a $ObjPk_i$ je objemový podíl i -té konstrukce.

Analytická metoda se používá u těch staveb, které jsou nadměrně opotřebené, u staveb, které byly částečně nebo úplně zrekonstruovány, u staveb nových, staveb takových, kdy byla provedená v jinak starší budově přístavba nebo vestavba, přičemž ostatní typy konstrukcí zůstaly původní. Změnily se jenom některé.

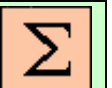
KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY



Životnost

Opotřebenění – lineární metoda opotřebenění, kvadratická metoda, semikvadratická metoda, analytická metoda

SHRNUTÍ KAPITOLY



V kapitole byla probrána nejprve problematika životnosti staveb. Životnost staveb je hodnocena zejména v závislosti na materiálu, ze kterého je postavena a účelu použití stavby. Od životnosti staveb se následně odvíjí i výpočet opotřebenění stavby. Metody výpočtu opotřebenění staveb rozlišujeme na globální, analytické, nákladové a ostatní. V rámci globálních metod rozlišujeme metodu lineární, kvadratickou, lineárně kvadratickou a Kusýnovu. Každá z těchto metod má své možnosti použití.

KONTROLNÍ OTÁZKY KE DVANÁCTÉ KAPITOLE



1. Vysvětlete pojem životnost staveb.
2. Podle čeho se hodnotí životnost staveb?
3. Vysvětlete pojem opotřebení.
4. Které jsou hlavní faktory, jenž mají vliv na opotřebení staveb?
5. Jaké rozlišujeme metody opotřebení?
6. Jaký je princip výpočtu opotřebení u jednotlivých metod?

13. TRŽNÍ CENY A INSTITUCIONÁLNÍ ZAJIŠTĚNÍ TRHŮ S NEMOVITÝM MAJETKEM

CÍL KAPITOLY



Cílem kapitoly je prezentovat základní aspekty, které mají vliv na tržní ceny nemovitostí. Na základě těchto předpokladů pak budou v kapitole popsány základní pravidla podle kterých je prodáván majetek tak, aby bylo dosaženo co možná nejvyšších tržních cen. V kapitole se také seznámíte se subjekty, které se zaobírají organizací trhů s nemovitým majetkem.

Budete umět:

- Popsat principy vybraných metod efektivního dosahování tržních cen
- Určit, jak se od sebe jednotlivé metody odlišují
- Zjistit, jaké faktory působí na úroveň tržních cen

Znalosti

Budete schopni:

- Identifikovat základní klady a zápory jednotlivých použitých metod
- Stanovit důsledky použití metod efektivního dosahování tržních cen pro jednotlivé subjekty
- Provést základní tržní cenovou analýzu

Dovednosti

Získáte:

- Znalosti o možnostech využití metod efektivního dosahování tržních cen
- Přehled o základních faktorech, které ovlivňují tržní cenu nemovitostí
- Základní informace o náležitostech dražeb a výběrových řízení

Návyky

ČAS POTŘEBNÝ KE STUDIU



Doba potřebná ke studiu kapitoly je cca 3 hodiny

RYCHLÝ NÁHLED DO PROBLEMATIKY KAPITOLY



Souhrnný náhled.

V kapitole se seznámíte s problematikou faktorů, které mají vliv na tržní ceny staveb a pozemků. Dále se seznámíte se základními právními normami, které upravují veřejné dražby a výběrová řízení. Zvláště bude rozebrána problematika veřejných dražeb dobrovolných a nedobrovolných, dražeb dle občanského soudního řádu a dále výběrová řízení a obchodní soutěže. V závěru kapitoly bude proveden souhrn subjektů, které se zabírají prodejem nemovitostí.

PRŮVODCE STUDIEM:



Obecně platí, že nejlepší koupi můžete učinit na dražbě. Na rozdíl od klasického dvoustranného vyjednávání mezi kupujícím a prodávajícím, kdy zpravidla není ani jedna strana omezena časově, v případě dražeb je vždy jasně stanovena doba, kdy probíhá dražební jednání. V případě vydražení musí vydražitel v krátké době zaplatit dosaženou cenu. V opačném případě by přišel o kauci, která se skládá k rukám dražebníka před dražbou. Tyto a ostatní faktory způsobují, že cena dosažená vydražením bývá nižší než v případě dlouhodobého vyjednávání o ceně. Těchto znalostí samozřejmě využívá mnoho spekulantů ke svému obohacení...

Tržní cena není upravena žádným cenovým předpisem a neváže se na žádné normy. Vychází se jen ze zákona o cenách. Základním předpokladem pro to, abychom mohli říci, že je cena u dané věci tržní je, že musí být dosažena za standardních podmínek. Kupující i prodávající jednají nezávisle, svobodně.

Jedná se o dobrovolný akt obou subjektů, kteří nejsou do ničeho tlačeni. Důležité také je, aby samotný majetek byl i právně převoditelný. Musí být zaručeno, že po prodeji (převodu) se s ním může svobodně nakládat. Existují různé faktory, které ovlivňují tržní ceny. Následující podkapitola je bude snažit prezentovat.

13.1 Faktory ovlivňující tržní ceny

Na tržní ceny nemovitostí má vliv mnoho faktorů. Jeden z důvodů nízké likvidity nemovitostí a vysoké ceny je i to, že:

1. počet účastníků trhu je výrazně omezen.
2. existují specifické formy financování (lhůty splátek jsou několik desítek let).
3. pro nemovitosti je charakteristická nízká elasticita nabídky a poptávky (např. pozemky nelze do nekonečna rozmnožovat)
4. nedostatečnou nabídku nelze nahradit dovozem
5. změna nabídky při konstantní poptávce a plné využitelnosti zdrojů je možná pouze za předpokladu nové výstavby,
6. dalším důvodem je malá informovanost o tržním prostředí
7. existuje poměrně nedokonalá provázanost organizačního zabezpečení trhů. Jako kontrast lze uvést trh cenných papírů. Burza CP je centrálně organizovaná instituce a údaje o obchodování s vybranými CP jsou k dispozici na konci každého dne.
8. na trhu nemovitostí vznikají i specifické segmenty, které se sami od sebe liší vnitřní charakteristikou. Trochu jiné vlivy působí na trh RD a trochu jiné vlivy působí na trh skladových prostor, pozemků atd.

Výše uvedené základní vlivy lze shrnout do následujících celků. Jsou to vnější a vnitřní faktory.

Vnějšími faktory jsou:

1. Politicko správní – hospodářská politika státu, územní plánování, bezpečnost a ochrana, ŽP. Spadá sem i jistota ve vymahatelnost práva, rychlost správního řízení atd.

2. Ekonomický stimul – zaměstnanost, příjmy, kupní síla, úroveň stavebních technologií, vývoj inflace. Vyšší cena bude v těch oblastech, kde je ekonomická stabilita a bez otřesů.

3. Sociálně demografický stimul – populační vývoj, vzdělanost, standard bydlení, sociální politika státu, životní styl. Otevřením hranic poklesla i atraktivita některých rekreačních objektů. Někdy jsou více či méně na obtíž (údržba, hlídání proti krádežím atd).

4. Fyzikální – Jsou to všechny ostatní položky. Způsob využití, rozloha, zastavěná plocha, míra zainvestovanosti, morální a technická zastaralost atd.

Vnitřními faktory jsou:

1. Očekávání- vychází z myšlenky, že cena je formována budoucími výnosy a výhodami a uspokojením majetek vlastnit a využívat ho ve svůj prospěch. Vždy je zaměřeno na budoucnost. Spekulativní investoři. Pro ně je to zvláště důležité. Majetek musí mít užitnou hodnotu i v budoucnu. V případě očekávání roste cena. Vstup do EU. Byly vysoké očekávání, že po vstupu do EU vyletí ceny prudce nahoru. Ve skutečnosti to byla jen nafouknutá bublina, která teď spalskává.

2. Nabídka a poptávka – nabídka je reprezentována počtem a typem nemovitostí určených k prodeji v daném segmentu trhu a v daném časovém období.

3. Konkurence – Mezi nabízejícími a poptávajícími vzniká soutěž o nejvýhodnější nákup a prodej. Nabídka většinou inklinuje ke zdůraznění vynaložených nákladů, poptávková strana zdůrazňuje výnos. Konkurence poptávky tlačí ceny nahoru. Konkurence nabídky tlačí ceny směrem dolů.

4. Optimální využití majetku – Používá se u nezastavěných pozemků. Je tam mnoho možností jak jej využít. Mnohdy je spekulanti jen drží a vyčkávají kdy mohou výhodně prodat.

Výše uvedené faktory lze dále specifikovat podle jednotlivých segmentů trhu s nemovitým majetkem. V případě pozemků jsou to následující vlivy:

1. Poloha v obci, velikost a význam obce, územní plán obce

2. Intenzita využití pozemku. Jak je pozemek využit a co se na pozemku nachází (rekreační stavby, zemědělská stavba, obchodní dům, parkoviště)

3. Doprava (jaké jsou možnosti dopravy, jízdní časy, intenzita dopravy, docházka na zastávku)

4. Obytný sektor (zkoumá pozemek z hlediska možnosti bydlení, popřípadě

ubytování ve stavbě na něm umístěné.

5. Řemesla, průmysl obchod (zkoumá se pozemek z hlediska jeho průmyslového nebo obchodního využití).

6. Ostatní faktory: využití v budoucnu, rohové parcely pro obchodní účely, pozemky se stavební uzávěrou, hygienická uzávěra atd. (může být určeno k výstavbě, ale i přes to tam může být stavební parcela Taky závisí na studii území)

7. Negativní faktory jsou: hluk, průmyslová zařízení, zastínění.

V případě staveb to jsou:

1. Trh nemovitostí – poptávka ve srovnání s nabídkou,
2. Orientace ke světovým stranám,
3. Konfigurace terénu
4. Vzdálenost od centra obce (samota, centrum),
5. Převládající zástavba – výroba, sousedství dálnic, silnic atd.
6. Inženýrské sítě
7. Doprava
8. Obchod a služby
9. Dostupnost zdravotních služeb
10. Úřady
- 11 Obyvatelstvo (konfliktní skupiny, vyšší vrstvy)
12. Vzhled domu
13. Typ stavby (rohový dům, řadový dům)

13.2 Metody dosahování tržních cen



Současná ekonomická situace si vynucuje, aby byla zajištěna práva věřitelů co možná nejefektivněji. Vzhledem k tomu byly v našem právním systému vytvořeny rychlé a transparentní způsoby prodeje nemovitého a movitého majetku. Těmito prodeji se zabírají některé specifické instituce které zprostředkovávají prodeje velkého objemu majetku. V současnosti existuje několik možných způsobů jak zajistit rovná a stejná práva a zajistit dosažení tržních cen rychle a efektivně:

- Dražba
- Výběrové řízení
- Veřejná obchodní soutěž

Veškeré výše uvedené způsoby mají mnoho modifikací a vycházejí z různě stanovených cen a provádějí je různé instituce.

13.2.1 Dražby

Dražby rozdělujeme na tzv. anglické a holandské. Pro anglické dražby je typické, že se draží směrem nahoru. V případě holandských dražeb se draží se směrem dolů, tzn. že dochází v průběhu dražby ke snižování ceny. Momentálně se holandský typ dražby nepoužívá.

Holandská typ dražeb se používal v průběhu malé privatizace na začátku 90 let, kdy se dražily malé provozovny tehdejších státních podniků. Holandská dražba probíhala tak, že licitátor oznámil vyvolávací cenu a čekal, zda bude učiněno nejnižší podání. Pokud tak nebylo učiněno, musel upozornit, že proběhne holandská dražba. A následně musel čekat 5 minut. Poté se cena snižovala vždy o 10%. Vyhlásil cenu o 10% nižší a řekl teď. Dražitel, který první projevil zájem při dané ceně nemovitost vydražil. Tento způsob však byl dost zneužíváno. Proto se od této metody postupně ustoupilo.

V současné době je problematika dražeb upravena zákonem č.26/2000 Sb o veřejných dražbách. Zákon uvádí, že podle tohoto zákona se postupuje při prodeji, nestanoví-li zvláštní předpis něco jiného. Tyto zvláštní předpisy se týkají například převodu státu na jiné subjekty (je upraveno 427/1990 Sb a navazujícími předpisy zejména převod majetku ve správě Pozemkového fondu České republiky (dále jen PFČR), Fondu národního majetku (dále jen FNM) a Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Dále se jedná o 337/1992 Sb. o správě daní a poplatků finanční úřady a dále OSŘ tzn. Občanský soudní řád).

Dražby se dle tohoto zákona dělí na dražby dobrovolné a dražby nedobrovolné. V případě obou typů dražeb musí být vyhotoven odhad ceny v místě a čase obvyklém. Následně ovšem může být nejnižší podání stanoveno odchylně od odhadu ceny.

Dražby dobrovolné jsou uskutečňovány na návrh vlastníka nemovitosti. V praxi se ovšem často jedná o to, že vlastník je vnějšími okolnostmi sám donucen aby podal návrh na dražbu. Je to pro něj totiž výhodnější. Existuje tak vyšší pravděpodobnost dosažení vyšší ceny. Může průběh lépe ovlivňovat. Například v případě dobrovolné dražby je vyvolávací cena (nejnižší podání) stanoveno dohodou. Před dražbou se uzavírá smlouva, ve které navrhovatel domlouvá cenu. Dále se mohou i dohodnout na tom, jak se bude postupovat, pokud nikdo neučiní nejnižší podání. Je zde možnost následného snížení ceny, tak jak bylo ve smlouvě uvedeno. Po uzavření smlouvy s dražebníkem je vydána vyhláška, která je následně zveřejněná na centrální adrese (ale také na úřední desce).

Dražba nedobrovolná je prováděna na návrh dražebního věřitele. Dražební

věřitelé jsou osoby v jejichž prospěch je vyznačeno zástavní právo, správce daně, správa sociálního zabezpečení atd. Účastníkem dražby nedobrovolné nesmí být dlužník. (Děje se tak přes nastrčené osoby). Cena z které se vychází je cena obvyklá v daném místě a v danou dobu. Vyvolávací cena však může být stanovena odchýlně od ceny obvyklé (může být i nižší). Závisí na dohodě mezi dražebníkem a zástavním věřitelem. Také může být dohodnuto, že pokud není učiněn nejnižší podání, může licitátor snížit nejnižší podání. V této fázi tedy nemá skutečný dlužník nijakou možnost ovlivňovat výši nejnižšího podání. V dražební vyhlášce musí být uvedena ovšem cena zjištěná (nebo odhadnutá) dle znaleckého posudku. V případě, že se koná opakovaná dražba, může být nejnižší podání sníženo až na 70% nejnižšího podání u předchozí dražby.

V případě dražby (dobrovolné i nedobrovolné) se před dražbou skládá jistina. Dražební jistota nesmí přesáhnout 30% nejnižšího podání. Pohybuje se tak kolem 10-20% nejnižšího podání. V případě, že vydražitel neuhradí cenu ve stanoveném termínu, pak má dražebník právo uhradit náklady dražby z této jistoty a zbytek vrátit.

Podle statistik se doposud konalo 3222 dražeb. Z toho dobrovolných bylo 2804. Nedobrovolných pouze 418. K současné době byl vydražen majetek za celkem 10,2 mld. Kč (podle ceny obvyklé). Tento majetek byl vydražen za 4,1 mld. Kč Tzn. 40%.

Podle výše uvedeného se postupuje zejména tehdy, pokud je na nemovitosti vyznačeno zástavní právo ve prospěch věřitele.

Jiný přístup v případě dražeb se uplatňuje v případě výkonu rozhodnutí podle OSŘ. Podle OSŘ postupují soudy resp. soudní vykonavatelé a soudní exekutoři.

V případě dražby podle OSŘ se nejnižší podání stanovuje podle obvyklé ceny a to ve výši $\frac{2}{3}$. Jistota se nesmí stanovit výše než $\frac{3}{4}$ nejnižšího podání. Zpravidla se stanovuje ve výši $\frac{1}{2}$. Pokud dojde ke zmaření dražby, jistota je použita k úhradě nákladů. V případě opakované dražby může být cena vyvolávací stanovena na úroveň $\frac{1}{2}$. (Tzn. že to odpovídá zhruba $\frac{1}{3}$ ceny z prvního kola) Zbytek je vrácen.

13.2.2 Veřejná výběrová řízení

Veřejná výběrová řízení jsou další alternativa k dražbám. Používá je například PFČR. Při stanovení výchozí ceny se vychází z ceny administrativní. Veřejné výběrové řízení se uskutečňuje v jednom až třech kolech. Ve druhém kole se může stanovit cena na úrovni 50% ceny z kola prvního. Ve třetím kole musí být cena budovy rovna alespoň ceně pozemku, který je pod stavbou a je prodáván s ní. Pokud není učiněna nabídka lze snižovat do dalšího kola cenu až na hodnotu pozemku. (třeba 20Kč za stavbu v účetní hodnotě 100 mil.Kč). Pokud pozemek není prodáván se stavbou, pak nesmí být cena nižší než 1% ceny v prvním kole.

Výběrové řízení podle vyhlášky 62/2001 o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu

Jedná se o vyhlášku, která se týká nakládání s majetkem organizačních složek. V současné době je správa vybraného majetku (po okresních úřadech, odúmrť, dědění, nalezení atd.) svěřena Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Momentálně se podle účetnictví odhaduje hodnota majetku na 2mld. Kč. Úřad má svá územní pracoviště (která kopírují kraje) a tato pracoviště se mimo jiné zabývají prodejem nepotřebného majetku. Vybraný majetek je nabízen formou výběrového řízení. Jako základ pro vyhlášení ceny v 1 kole slouží cena obvyklá nebo administrativní vypočtená podle cenového předpisu (bere se ta vyšší). Pokud nikdo nereaguje, snižuje se cena do dalšího kola. Nikde není stanoveno pravidlo na kolik snížit. Zpravidla se ve druhém kole snižuje na úroveň nižších z cen (administrativní – obvyklá). Nevyžaduje se kauce. Následně vybere komise vítěze a s ním je uzavřena smlouva. Podpis smlouvy ještě podléhá schválení ministerstva financí.

13.2.3 Veřejná soutěž

Obchodní veřejná soutěž je upravena několika zákony. Nejobecněji je veřejná obchodní soutěž upravena v obchodním zákoníku **513/1991Sb a dále 92/1991 (Převod majetku státu na jiné osoby)**. Z těchto zákonů vycházel již zaniklý FNM a vychází z něj PFČR.

Dále je to zákon 92/1991 o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. Podle tohoto zákona se rozhoduje pokud je na prodej privatizační projekt. Trochu jiný postup je zvolen u PFČR. V případě prodeje staveb se vychází obdobně jako u bývalého FNM z účetní hodnoty. Obchodní veřejná soutěž se uskutečňuje ve 3 kolech, která mohou proběhnout v jednom dnu. Cena pro 1 kolo soutěže se stanovuje podle účetní hodnoty. Pokud je nemovitost již odepsaná, pak se stanovuje podle pořizovací ceny ve výši 20%. U těch

staveb, u kterých ani to nelze zjistit, byl vydán ceník ministerstva financí, ve kterém jsou uvedeny ceny. Například 5000 za stodolu atd. Nabídky se odevzdávají podobně jako u FNM do obálek. Za účast na obchodní veřejné soutěži se platí poplatek. Je to kolem 500Kč. Také je vyžadována kauce.

Pomocí obchodní veřejné soutěže je také prodávána půda. Zákon 95/1999 Sb. Za základ je brána cena vypočtená podle cenového předpisu platného k poslednímu dni předchozího kalendářního roku. Obchodní veřejná soutěž může následně proběhnout až ve třech kolech, kdy se cena může snižovat postupně na 50% a 10% z ceny původní. Jako pojistku fond vybírá i jistinu. Ta činí zpravidla 10% z ceny v 1 kole. Nabídky se učiní písemně do obálek a následně jsou vyhodnoceni účastníci. Je sestaveno pořadí podle výše nabídnuté ceny. V případě že první nezaplatí, jistina propadá a k podpisu smlouvy je vyzván další v pořadí.

13.2.4 Základní výhody a nevýhody

Výše uvedené přístupy představují relativně rychlé a transparentní metody jak dosahovat rychle a efektivně tržních cen. Ovšem i tyto metody mají své výhody a nevýhody.

1. Dražby – v případě dražeb je problém s uhrazením kupní ceny. Cena dosažená vydražením se musí uhradit nejdéle do tří měsíců. Problém je v tom, že případný kupec si nemusí do té doby vyřídit úvěr, takže výše nabídnuté ceny v podstatě odpovídá momentálnímu stavu jeho financí na účtu. Pokud by si měli dražitelé čas vyřídit úvěr, pak by dosažená cena mohla být vyšší. Další nevýhoda je v tom, že se dražitelé pokud jich je málo mohou dohodnout na ceně bez vědomí dražebníka. Pak je dosažena cena, která odpovídá nejnižšímu podání.

Výhodou dražeb je to, že dražitel může kontrolovat, kolik nabízí jeho soupeř a může přihazovat nižší částky než původně chtěl. Odstranit tyto nedostatky lze tím, že se zajistí co největší publicita a přijde co nejvíce zájemců. Roli hraje i dobře nastavená cena. Pokud je nízká přiláká více lidí. Výhodou dražby je snadná kontrola. Na místě lze vidět, kdo koupil nemovitost. Odpadají případné nezákonné postupy u dražebníka.

2. Soutěže – Jistou výhodou veřejných řízení pro dražebníka i prodávajícího, je to, že se nabídková cena zapíše na papír, přičemž není možné zjistit, jakou nabídku dal konkurent zájemce. Účastníci



mají tendenci psát maximální cenu, kterou jsou ochotni zaplatit. To je výhoda oproti dražbě, kdy tomu tak nemusí být. Nevýhodou je špatná kontrola. Pokud je výherce zjišťován komisí odloučeně od účastníků soutěže, pak není jistota, že se členové komise nedohodli a například nepozměnily některé nabídky. Lze tedy říci, že oproti dražbám jsou soutěže méně transparentnější. Výhodou oproti dražbám je to, že se účastníci nemohou domlouvat, protože neví kdo odevzdal obálky.

13.2.5 Institucionální zajištění trhů s nemovitým majetkem

Instituce, které zajišťují trh nemovitostí jsou následující:

1. Fyzické nebo právnické osoby oprávněné k provozování živnosti. Musí být zapsáni v obchodním rejstříku. Seznam je veden také pod MMR. Je tam nutné stanovisko ministerstva.
2. Soudy
3. Soudní exekutoři (soukromé osoby)
4. Finanční úřady
5. FNM, PFČR
6. Realitní kanceláře (nabídka a poptávka probíhá na základě individuálního vyjednávání – zdlouhavější ale výsledný efekt je vyšší cena)

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY



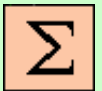
Dražba – dražba dobrovolná, dražba nedobrovolná, náležitosti dražby

Výběrové řízení

Veřejná soutěž

Subjekty zajišťující prodeje majetku

SHRNUTÍ KAPITOLY



V této kapitole jste se seznámili se základními způsoby prodeje majetku a se subjekty, které tyto prodeje organizují. Kapitola obsahuje podrobný popis veřejných dražeb dobrovolných a nedobrovolných a dále způsoby prodejů státního majetku formou výběrových řízení a veřejných soutěží. V závěru kapitoly jsou dále popsány výhody a nevýhody jednotlivých způsobů prodejů majetku.

KONTROLNÍ OTÁZKY KE TŘINÁCTÉ KAPITOLE



1. Vysvětlete pojem veřejná dražba?
2. Vysvětlete proces veřejné dražby dobrovolné
3. Vysvětlete proces veřejné dražby nedobrovolné
4. Jaké jsou výhody a nevýhody prodeje majetku veřejnou dražbou a výběrovým řízením?

14. ZÁVĚREČNÁ ČÁST OBJEKTU

Shrnutí objektu

SHRnutí CELÉHO OBJEKTU



V rámci objektu jste se seznámili se základy oceňování s důrazem na oceňování nemovitostí. Celý objekt je rozdělen na teoretickou část a na část praktickou. Teoretická část je zaměřena na vysvětlení základních pojmů a jejich definování, dále je vysvětlena podstata majetku a to z různých hledisek. Majetek je probírán z hlediska bohatství a z hlediska vlastnictví. Kapitoly pátá až dvanáctá jsou věnovány metodám oceňování a jejich různým variantám. Vždy jsou tyto metody nejprve teoreticky rozebrány a následně v praktické kapitole uváděny na konkrétním příkladě. Postupně jste seznamováni se třemi základními metodami oceňování tj. metodou výnosovou, porovnávací a nákladovou a jejich různými variantami. Závěrečná kapitola je věnována problematice tvorby cen a dále pak problematice efektivního prodeje majetku.

PRŮVODCE STUDIEM:



V průběhu kurzu a v průběhu tvorby samostatných prací se často setkáte s problémem dodržování norem a citací. Proto doporučuji studentům, aby se s těmito normami seznámili (např na adrese <http://knihovna.vsb.cz>)

Správné citace
a reference.

Pro usnadnění práce s dodržováním norem v referencích využijte potřebný styl:

SOLOMON, Lanny M.; VARGO, Richard J.; WALTHER, Larry M.
Financial Accounting. 2nd ed. St. Paul : West Publishing Co., 1989.
788 s. ISBN 0-314-70385-3.

Knihy

KREN, Lawrence. Shake hands with a robot. Machine Design,
February 2001, vol. 73, no. 3, p. 88-91. ISSN 0024-9114.

Časopisy

MACÍK, Karel. Marketing vysokých škol – představy a skutečnost. In Marketing vysokých škol : sborník příspěvků mezinárodní konference Projekt Tempus Phare CME 97-3026, Praha 16.-17. března 2000. Ed. František FREIBERG et al. Praha : Fakulta strojní ČVUT, 2000, s. 117-126. ISBN 80-01-02163-7.

Článek ve sborníku

HUNTER, Karen. Electronic journal publishing: observations from inside. D-Lib Magazine [online]. 1998, July/August [cit. 1998-08-25]. Dostupné na World Wide Web: <<http://www.dlib.org/dlib/july98/07hunter.html>>. ISSN 1082-9873.

Web

WHISLER, Sandra, ROSENBLATT, Susan F. The library and the university press: two views of the costs and problems of the current system of scholarly publishing [online]. Washington : Association of Research Libraries, 1997 [cit. 1998-08-25]. Dostupné na World Wide Web: <<http://www.arl.org/scomm/scat/rosenblatt.html>>.

MACKIE-MASON, Jeffrey K., RIVEROS, Juan, F. Economics and electronic access to scholarly information [online]. 19 May 1997 [cit. 1998-08-25]. Dostupné na World Wide Web: <<http://www-personal.umich.edu/~jmm/papers/peak-harvard97/>>.

Seznam použitých symbolů, značek, zkratek







PRŮVODCE STUDIEM:





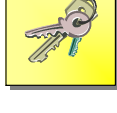





Pro snazší orientaci v objektu jsou používány grafické ikony pro odlišení jednotlivých prvků.

Ikony je třeba „zažít“. Pak budou pomáhat.

Prvek	Ikona – grafická, ZVUKOVÁ
-------	---------------------------

CÍL vyjádřený ve VÝKONECH studujícího (např. Budete umět)	
PRŮVODCE studiem.	
ČAS potřebný ke studiu.	
SHRNUTÍ	
TUTORIÁL	
ODPOČINEK	
KONTROLNÍ OTÁZKA	
SAMOSTATNÝ ÚKOL	
TEST A OTÁZKA	
ŘEŠENÍ A ODPOVĚDI, ŘEŠENÝ PŘÍKLAD	
KORESPONDENČNÍ ÚKOL	

K ZAPAMATOVÁNÍ	
K ZAMYŠLENÍ	
ÚKOL PRO ZÁJEMCE	
DALŠÍ ZDROJE	
KLÍČOVÁ SLOVA	
ÚKOLY NA INTERNET	
HYPertextOVÝ ODKAZ	
SAMOSTUDIUM	

15. TÉMATICKÉ OBSAHY DLE KATEGORIÍ

PRŮVODCE STUDIEM



Tématické obsahy jsou vytvořeny pro Vás, vážení studující. Budete se lehčeji orientovat v tom, co Vás čeká při studiu. Chcete si například rozplánovat úkoly? Jejich seznam je zde!

SYSTEMIZACE
a přehlednost práce.

Tématický obsah „Aktivizující a zpětnovazební prvky“

Kontrolní otázky ke čtvrté kapitole.....	25
Kontrolní otázky k páté kapitole.....	39
Kontrolní otázky k šesté kapitole	48
Kontrolní otázky k sedmé kapitole.....	54
Kontrolní otázky k deváté kapitole	81
Kontrolní otázky k jedenácté kapitole	101
Kontrolní otázky ke dvanácté kapitole	113
Kontrolní otázky ke třinácté kapitole	126

„Chyby“ není třeba se obávat – zmizí sama stejně, jako se objevila. Kdy? Až bude co generovat.

Generovat se může jen to, co je vytvořeno.

Tématický obsah „Závěrečná“

Shrnutí KAPITOLY	24
Shrnutí KAPITOLY	37



Shrnutí KAPITOLY	47
Shrnutí KAPITOLY	54
KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY	68
Shrnutí KAPITOLY	68
Shrnutí KAPITOLY	80
KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY	89
Shrnutí KAPITOLY	90
Shrnutí KAPITOLY	101
Shrnutí KAPITOLY	112
Shrnutí KAPITOLY	125
Shrnutí celého objektu	127

