

Oceňování nemovitých věcí pro kurs 1FP305



EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání



MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY

Co bych měl(a) po skončení semestru umět?

- Rozlišit mezi jednotlivými druhy ocenění a oceňovacími postupy
- Znat základní oceňovací metody
- Rozumět principům evidence nemovitosti – umět s ní v základním rozsahu pracovat

Témata jednotlivých přednášek

1a. Nemovitá věc, stavba, pozemek, právo stavby, vlastnické právo, zástavní právo, katastr nemovitostí

1b. Vyhláškové a tržní oceňování, různé kategorie cen/hodnot, hodnototvorné faktory nemovitostí, metody oceňování nemovitostí

2. Oceňování pozemků, věcná hodnota

3. Porovnávací hodnota, výnosová hodnota, závěrečná rekonciliace

Literatura

- Dušek, D.: Základy oceňování nemovitých věcí, VŠE Oeconomica, Praha 2015
- ÚZ č. 1167 - Oceňování majetku 2017

Nemovitá věc

- **Nemovité věci** jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

Parcela

- **parcela** = takový pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v (katastrální) mapě a označen parcelním číslem



Zdroj: M&M Reality

Součásti nemovité věci

- Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.
- Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.
- Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Součásti nemovité věci



Zdroj: <https://www.puntopropiedad.com/noticias/comprar-un-terreno/>

Součástí pozemku není

- **dočasná stavba** (§ 506 odst. 1 NOZ)
- **podzemní stavba** se samostatným účelovým určením - např. metro, vinný sklep pod cizím pozemkem (§ 498 odst. 1 NOZ)
- stroj nebo jiné upevněné zařízení, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do veřejného seznamu **výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není** (§ 508 NOZ)
- **inženýrské sítě**, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, jejich součástí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí (§ 509 NOZ)

Právo stavby

- Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

Bytové spoluvlastnictví

- Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty (platí i pro nebyty).
- **Jednotka** zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

Katastr nemovitostí

- Katastr nemovitostí (KN) představuje veřejný soubor údajů o nemovitostech, tj. jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení, evidenci vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Katastr nemovitostí

- Evidovány zde jsou tyto typy nemovitostí:
 - pozemky v podobě parcel
 - budovy spojené se zemí pevným základem, které nejsou součástí pozemku
 - jednotky
 - právo stavby
 - dočasné stavby
 - stavby, o nichž to stanoví zvláštní zákon

Obsah KN

- Katastr obsahuje
 - a) geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
 - b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek,

-

Obsah KN

- c) cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,
- d) u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu,
- e) údaje o právech včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru (dále jen „jiný oprávněný“),
- f) upozornění týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru,

Obsah KN

- g) úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „prohlášení vlastníka domu“),
- h) dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti,
- i) údaje o bodech podrobných polohových bodových polí,
- j) místní a pomístní názvosloví.

Katastr nemovitostí - zásady

- Zásada konstitutivní (intabulační)
- Zásada dispoziční
- Zásada oficiality
- Zásada legality
- Zásada priority
- Zásada formální publicity (veřejnosti)
- Zásada materiální publicity

Zásada konstitutivní

- **Zásada konstitutivní** znamená, že všechna smluvní vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem vznikají, mění, nebo zanikají až dnem provedení vkladu práva, nebo výmazu vkladu práva v katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu (nikoliv tedy již uzavřením smluv mezi jednotlivými účastníky).

Zásada dispoziční, oficiality a legality

- Zásada dispoziční – zahájení řízení pouze na návrh účastníka řízení
- Zásada oficiality – opakem dispoziční, zahájení řízení pouze na podnět správního orgánu
- Zásada legality – soulad s obecně platnými právními předpisy

Zásada priority

- **Zásada priority** znamená, že pořadí zápisů do KN se řídí podle doby v níž návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Na každý návrh vkladu se uvádí nejen den, měsíc a rok, ale i hodina a minuta doručení. Zároveň se docházející návrhy průběžně evidují v protokolu o vkladech, do něhož má každý právo nahlédnout.

Zásada veřejnosti (formální publicita)

- **Zásada veřejnosti** umožňuje každému bezplatně za přítomnosti pracovníka KÚ nahlédnout do KN a pořídit si soukromý výpis (lustrum) o právních vztazích jakékoliv osoby k jakékoliv nemovitosti, opis nebo náčrt nebo požádat pracovníka KÚ o výpis, opis nebo kopii, příp. o identifikaci parcel.

Materiální publicita

§ 980 odst. 1 a 2 NOZ

- (1) Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje. ...
- (2) Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.

Nemovitosti podle NOZ a zápisy v KN

	Samostatná nemovitá věc?	Zápis v KN?
Kašna		
Vinný sklep		
Odbavovací hala nádraží		
Přehradní hráz		
Právo stavby		
Silnice		
Vodovod		
Nebytová jednotka		
Máchovo jezero		

Nemovitosti podle NOZ a zápisy v KN

	Samostatná nemovitá věc?	Zápis v KN?
Kašna	NE	NE
Vinný sklep	ANO	NE
Odbavovací hala nádraží	NE	ANO
Přehradní hráz	ANO	ANO
Právo stavby	ANO	ANO
Silnice	NE	NE
Vodovod	ANO	NE
Nebytová jednotka	ANO	ANO
Máchovo jezero	ANO	ANO

Katastr nemovitostí – způsob zápisu

- Druhy podání
 - Vklad
 - Záznam
 - Poznámka
 - Oznámení změn

Výpis z katastru nemovitostí

- je dokladem o vlastnickém právu a obsahuje základní údaje zejména o:
 - vlastníkovi
 - nemovitosti
 - právech spojených s nemovitostí
 - omezení vlastnických práv (věcné břemeno, zástavní právo, předkupní právo)
 - listinných podkladech

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 27.03.2002 15:39

Obec: 597002 Moravský Běteš
 List vlastnictví: 36

Parcela: 99101 Bruntál
 Země: 99101 Ondrášov

Vlastnické subjekty (jméno nebo název a adresa) Identifikátor Podíl

Vlastnické právo
 Šilhavá Jarmila, NÁDRAŽNÍ 28, č.p.1793, 785 01 ŠTERNBERK 485705/072

B

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky				
145		382 zastavěná plocha a nádvoří		
146		360 zahrada		zemědělský půdní fond

Budovy
 Část obce, č. budovy Ondrášov, č.p. 56 Zp. využití bydlení Typ budovy Zp. ochrany Na parcele 145

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Jiné právo pro	Jiné právo k
* Věcné břemeno užívání	Čermáková Ivana, RČ/IČO: 695712/0687 ze dne 25.8.99 právní účinky vkladu ke dni 26.8.99 Listina Smlouva V2 1632/1999	Par.: 146, Ondrášov Z-11300032/1999-801
* Věcné břemeno bytu	Čermáková Ivana, RČ/IČO: 695712/0687 ze dne 25.8.99 právní účinky vkladu ke dni 26.8.99 Listina Smlouva V2 1632/1999	Bud.: Ondrášov, č.p. 56 Z-11300032/1999-801
		POLVZ:32/1999 Z-11300032/1999-801

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k
* Záznam pro další řízení		Par.: 145, Ondrášov
	Číslo položky 507/00 - Výzva k doložení listin pro zápis přístavby budovy RD a přestavby garáže.	Z-11300030/2000-801

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

* Darovací smlouva V12 1632/1999 ze dne 25.8.99 právní účinky vkladu ke dni 26.8.99	POLVZ:32/1999	Z-11300032/1999-801
OS: Šilhavá Jarmila, NÁDRAŽNÍ 28, č.p.1793, 785 01 ŠTERNBERK		RČ/IČO: 485705/072

F Bonitní díly

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
146	85800	360

Kopie katastrální mapy

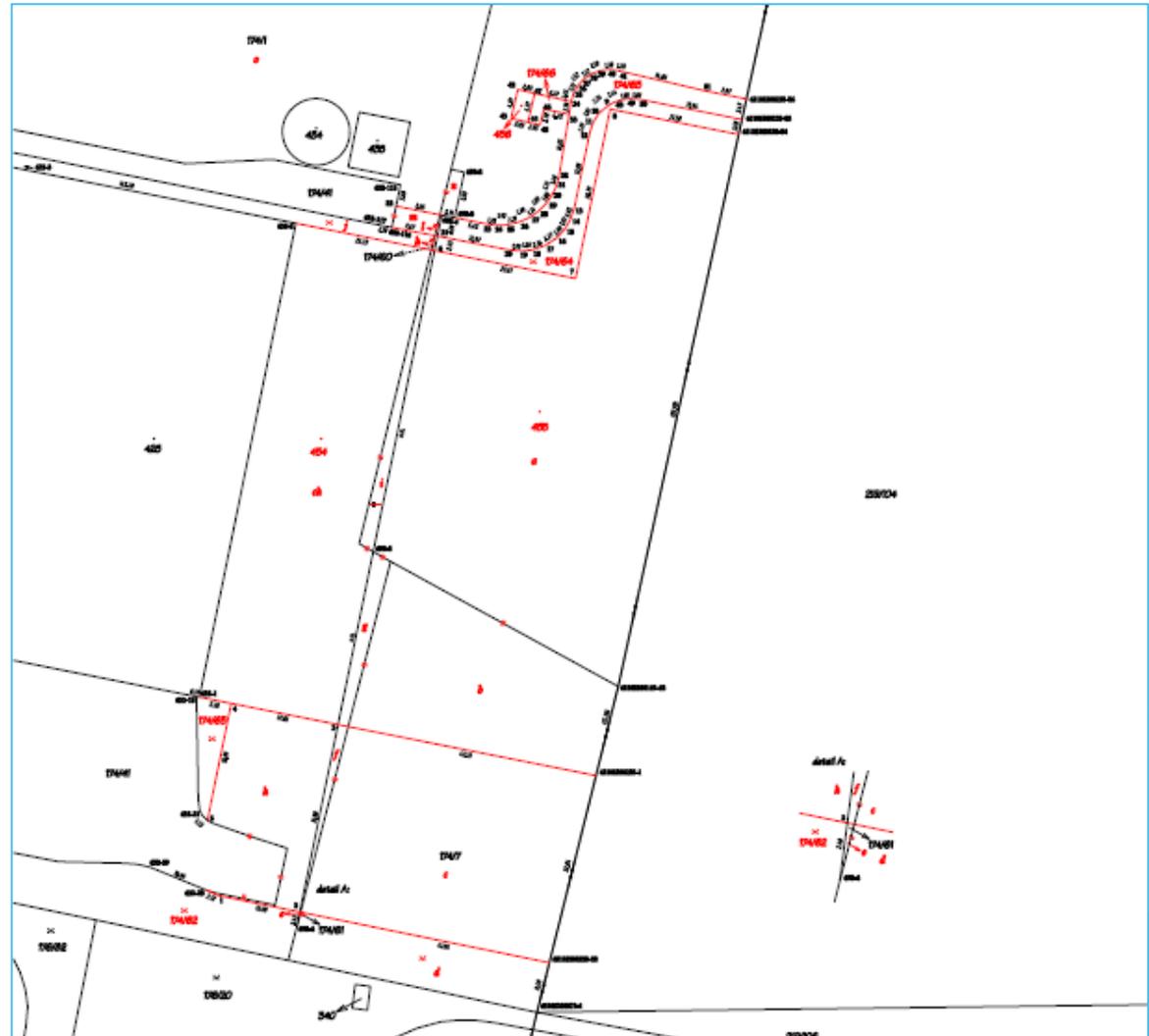
- graficky zobrazuje nemovitost (pozemek a zastavěná plocha)
- důležitý podklad pro určení tvaru pozemku a jeho hranic
- tlusté čáry = hranice parcel
- tenké čáry = hranice zastavěných ploch



Zdroj: Autor, Výpis z katastru nemovitostí

Geometrický plán

- lze získat zaměřením od geodeta
- graficky zobrazuje pozemek
- použití např. při rozdělení pozemku, zakreslení stavby, věcném břemenu a pod.
- má několik částí:
 - grafickou
 - tabulkovou (parcelní č., výměry pozemku atd.)
 - kóty hraničních bodů



Geometrický plán

- lze získat zaměřením od geodeta
- graficky zobrazuje pozemek
- použití např. při rozdělení pozemku, zakreslení stavby, věcném břemenu a pod.
- má několik částí:
 - grafickou
 - tabulkovou (parcelní č., výměry pozemku atd.)
 - kóty hraničních bodů

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. čílem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. čílem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dílveřej. poz. evidenci	Číslo listu vlistovní	Výměra dílu	Označení dílu
174/1	1	06,63	ostat. pl. jina pole	174/1	62	29	ostat. pl. jina pole		0	174/1		3903	62,10	
				174/60					3903	62,19				
				st.454	18	67	zast. pl.	bez dílu výměra	2	174/1		3903	17,89	ch l
				174/60					3903	18,67				
174/2	55	25	travní p.	174/62	16	30	ostat. pl. zast.		2	174/1		3903	16,30	
				174/63		71	ostat. pl. zast.		2	174/1		3903	71	
				174/2	18	27	ostat. pl. zast.		2	174/2		3906	18,27	
				st.455	41	65	zast. pl.	bez dílu výměra	2	174/2		3906	31,93	a b
				174/7					3906	9,02				
				174/61					3906	70				g
											41,65			
				st.456	14		zast. pl.	bez dílu jina st.	2	174/2		3906	14	
				174/64	1	94	ostat. pl. zast.		2	174/2		3906	1,94	
				174/65	2	78	ostat. pl. ostat. komunikace		2	174/2		3906	2,78	
174/66		19	ostat. pl. jina pole		2	174/2		3906	19					
174/7	25	79	oma půda	174/7	13	56	ostat. pl. ostat. komunikace		2	174/7		3906	13,27	c f
				174/61					3906	29				
174/41	82	71	ostat. pl. ostat. komunikace	174/41	87	22	ostat. pl. ostat. komunikace		2	174/1		3903	4,49	h+m celá l
				174/41					3903	82,71				
				174/60					3903	1				
									*)	1				
174/60	99	travní p.	174/60	5	15	ostat. pl. zast.		2	174/1		3903	5,14	j k	
									174/60		3903	1		
174/61	99	ostat. pl. jina pole	174/61	3	50	ostat. pl. zast.		2	174/7		3906	3,50	d e	
									174/61		3906	0,14		
	2	72	36		2	72	37							

Zdroj: Autor, Výpis z katastru nemovitostí

*1) Rozdíl 1 m2 vznikl zaokrouhlením nových výměr (bod 14.7b přílohy vyhlášky č. 357/2013 Sb.)

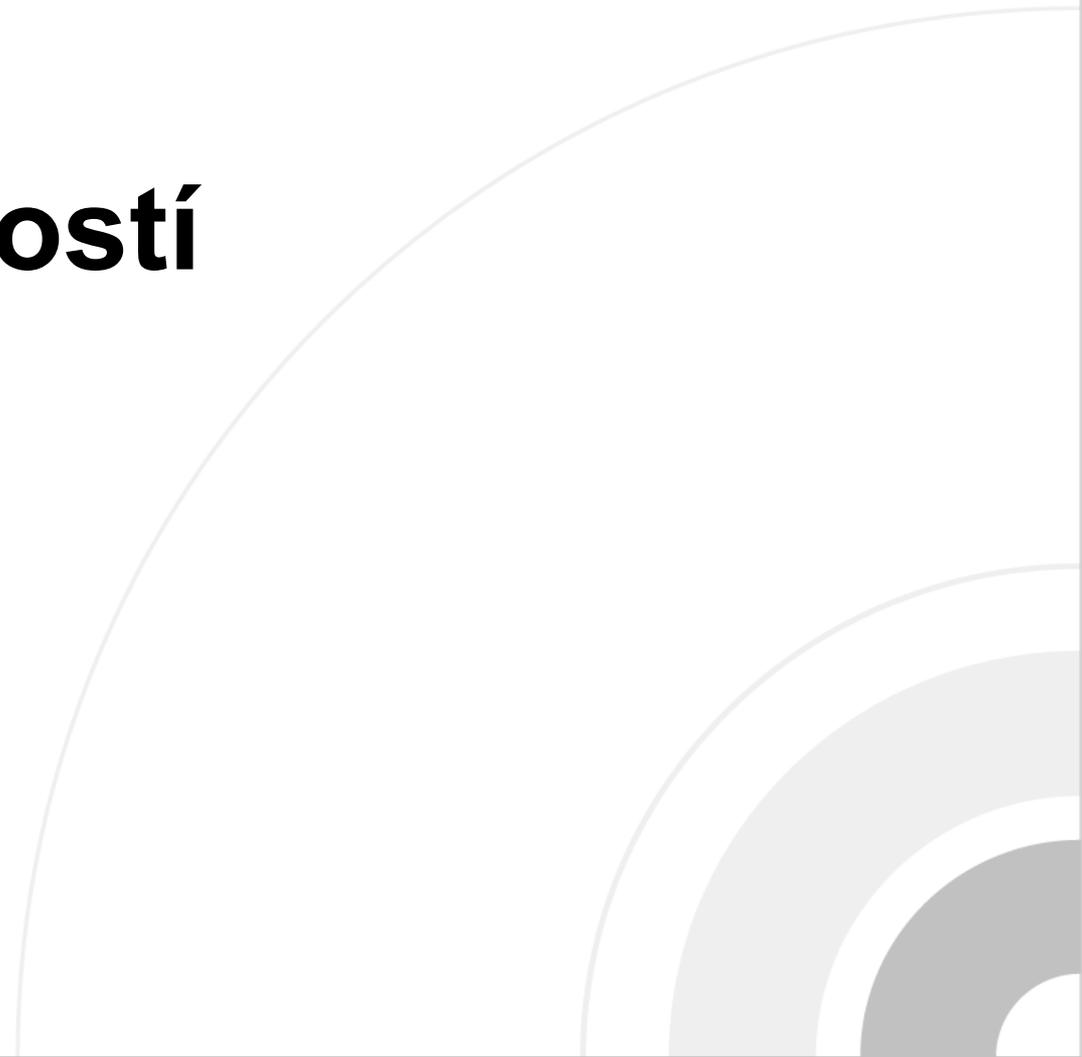
Na podkladě geometrického plánu bude v katastru nemovitostí proveden zápis poz.174/61 současně se změnou vlastnického práva k části poz.174/61, označené písmenem "e"

Geometrický plán

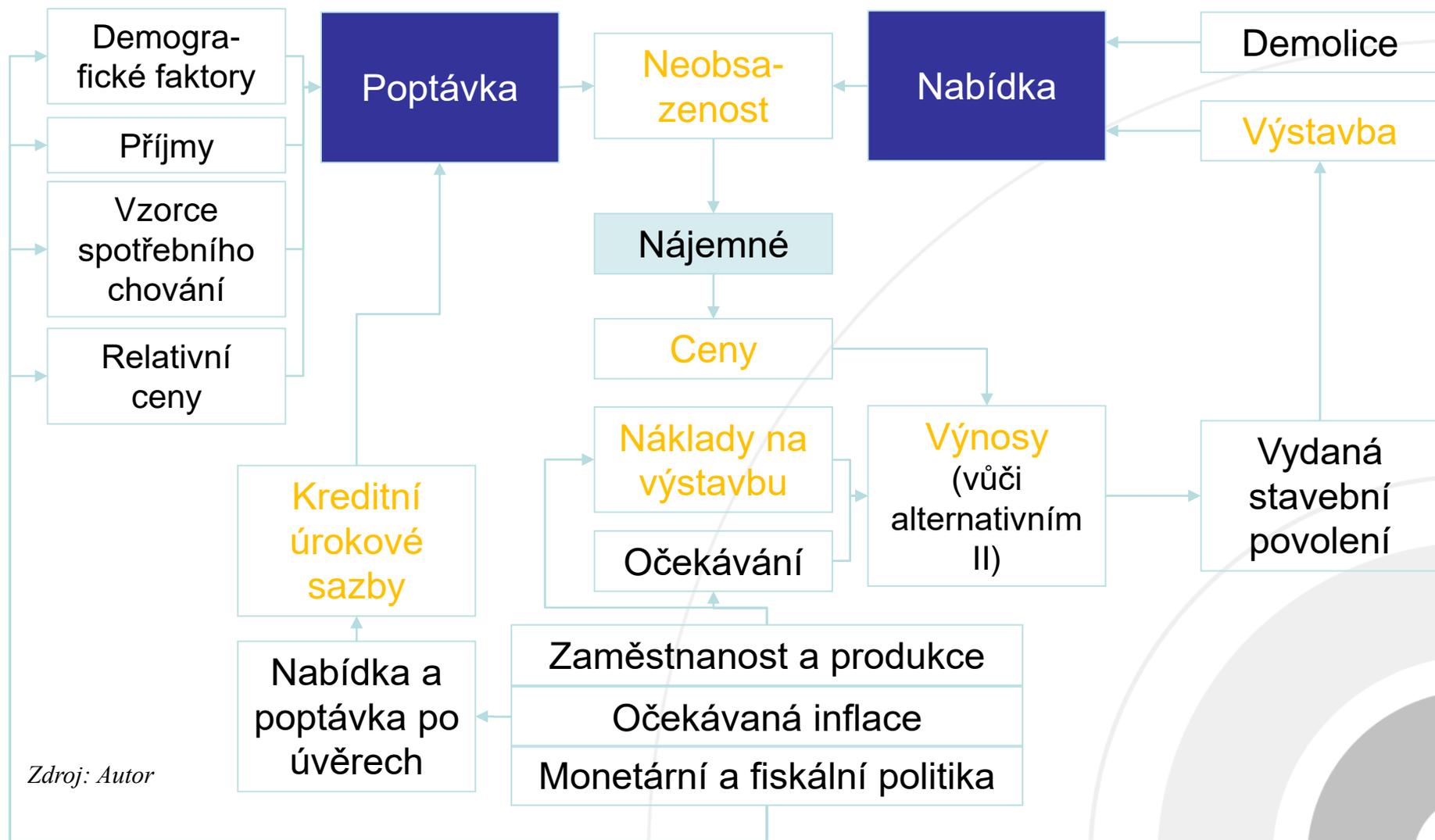
- lze získat zaměřením od geodeta
- graficky zobrazuje pozemek
- použití např. při rozdělení pozemku, zakreslení stavby, věcném břemenu a pod.
- má několik částí:
 - grafickou
 - tabulkovou (parcelní č., výměry pozemku atd.)
 - souřadnice hraničních bodů

SEZNAM SOUŘADNIC (S-JTSK)				
Souřadnice pro zápis do KN				
íslo bodu	Y	X	Kód kv.	poznámka
Hradiště u Chebu:				
632-1	885095.80	1021259.65	3	budova
632-2	885079.96	1021180.75	3	budova
632-3	885222.29	1021152.18	3	roh budovy
632-18	885096.27	1021259.56	3	budova
632-21	885095.35	1021279.32	3	obrubník
632-28	885094.64	1021291.79	3	obrubník
632-29	885103.90	1021287.96	3	obrubník
632-115	885062.80	1021174.34	3	obrubník
632-116	885064.22	1021181.44	3	obrubník
632-117	885066.30	1021181.03	3	obrubník
698-2	885052.32	1021172.27	3	kolík
698-3	885053.89	1021179.83	3	kolík-dle §91 ods.6
698-4	885056.03	1021179.40	3	kolík-dle §91 ods.6
698-5	885067.27	1021235.43	3	
698-6	885079.78	1021297.77	3	kolík
1	885092.74	1021292.65	3	obrubník
2	885079.31	1021295.41	3	obrubník
3	885073.05	1021264.22	3	budova
4	885090.57	1021260.70	3	budova
5	885094.47	1021280.16	3	obrubník
6	885057.22	1021185.31	3	budova
7	885034.05	1021189.95	3	roh budovy
8	885028.39	1021161.75	3	roh budovy
9	885028.49	1021160.98	3	kolík-dle §91 ods.6
10	885030.22	1021162.43	3	kolík-dle §91 ods.6
11	885031.18	1021163.96	3	kolík-dle §91 ods.6
12	885031.74	1021165.61	3	kolík-dle §91 ods.6
13	885034.26	1021178.16	3	kolík-dle §91 ods.6
14	885034.91	1021180.14	3	kolík-dle §91 ods.6
15	885035.83	1021181.71	3	kolík-dle §91 ods.6
16	885037.14	1021183.18	3	kolík-dle §91 ods.6
17	885039.01	1021184.44	3	kolík-dle §91 ods.6
18	885041.24	1021185.22	3	kolík-dle §91 ods.6
19	885042.89	1021185.38	3	kolík-dle §91 ods.6
20	885044.85	1021185.22	3	kolík-dle §91 ods.6
21	885056.73	1021182.90	3	kolík-dle §91 ods.6
22	885063.51	1021177.90	3	obrubník
23	885048.57	1021180.90	3	kolík-dle §91 ods.6
24	885047.31	1021181.06	3	kolík-dle §91 ods.6
25	885045.40	1021181.03	3	kolík-dle §91 ods.6
26	885043.26	1021180.54	3	kolík-dle §91 ods.6
27	885041.70	1021179.83	3	kolík-dle §91 ods.6
28	885040.28	1021178.85	3	kolík-dle §91 ods.6
29	885038.97	1021177.53	3	kolík-dle §91 ods.6
30	885037.89	1021175.98	3	kolík-dle §91 ods.6

Trh nemovitostí

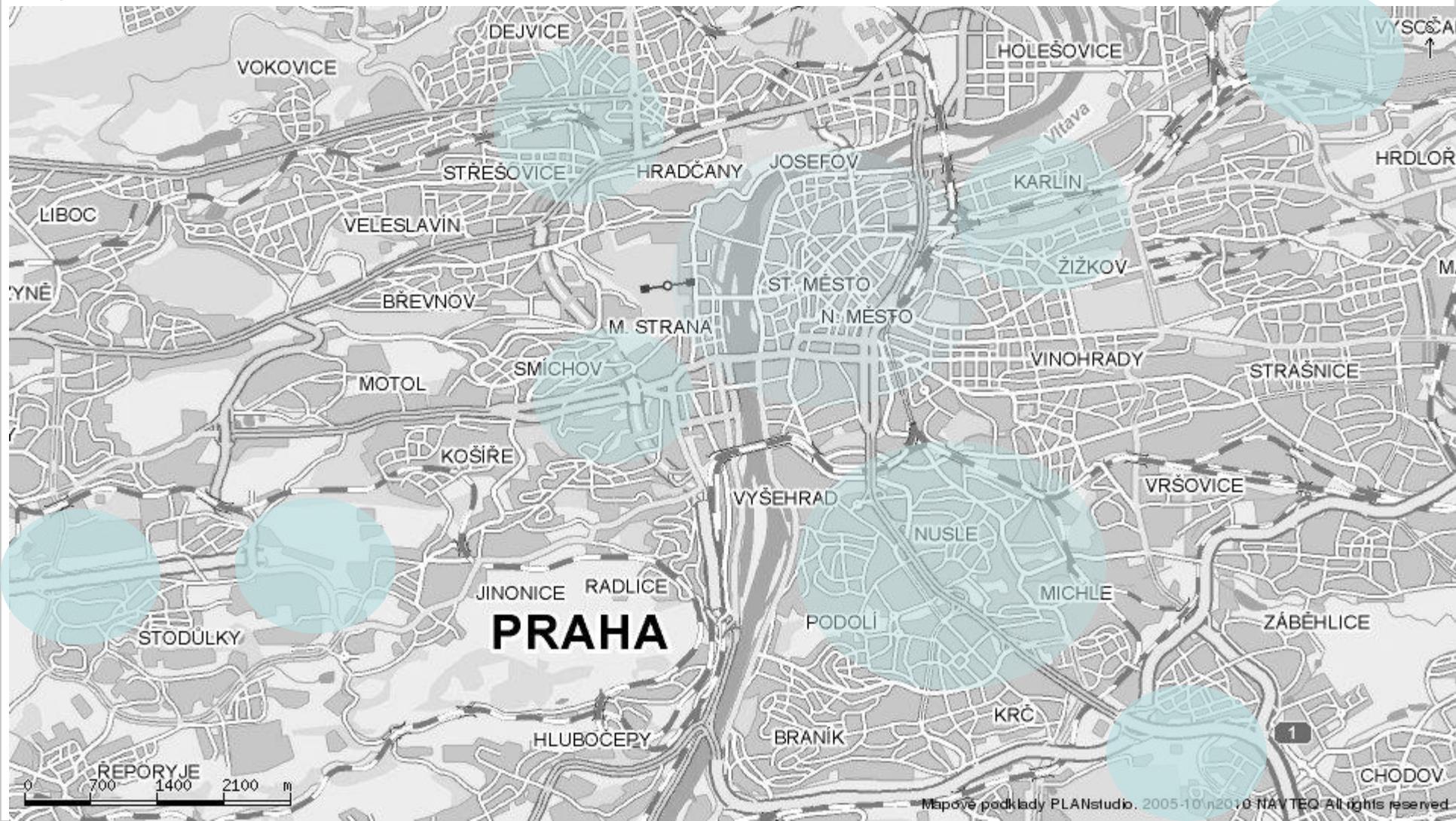


Faktory ovlivňující cyklické chování trhu nemovitostí

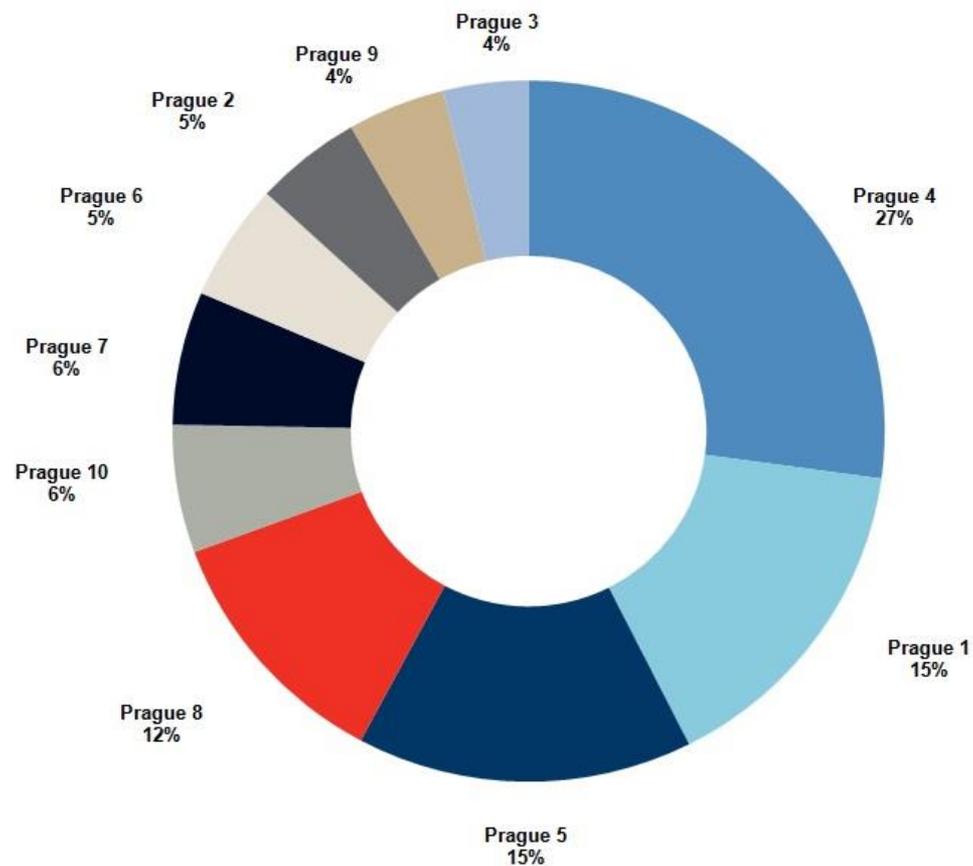


Kancelářské lokality v Praze

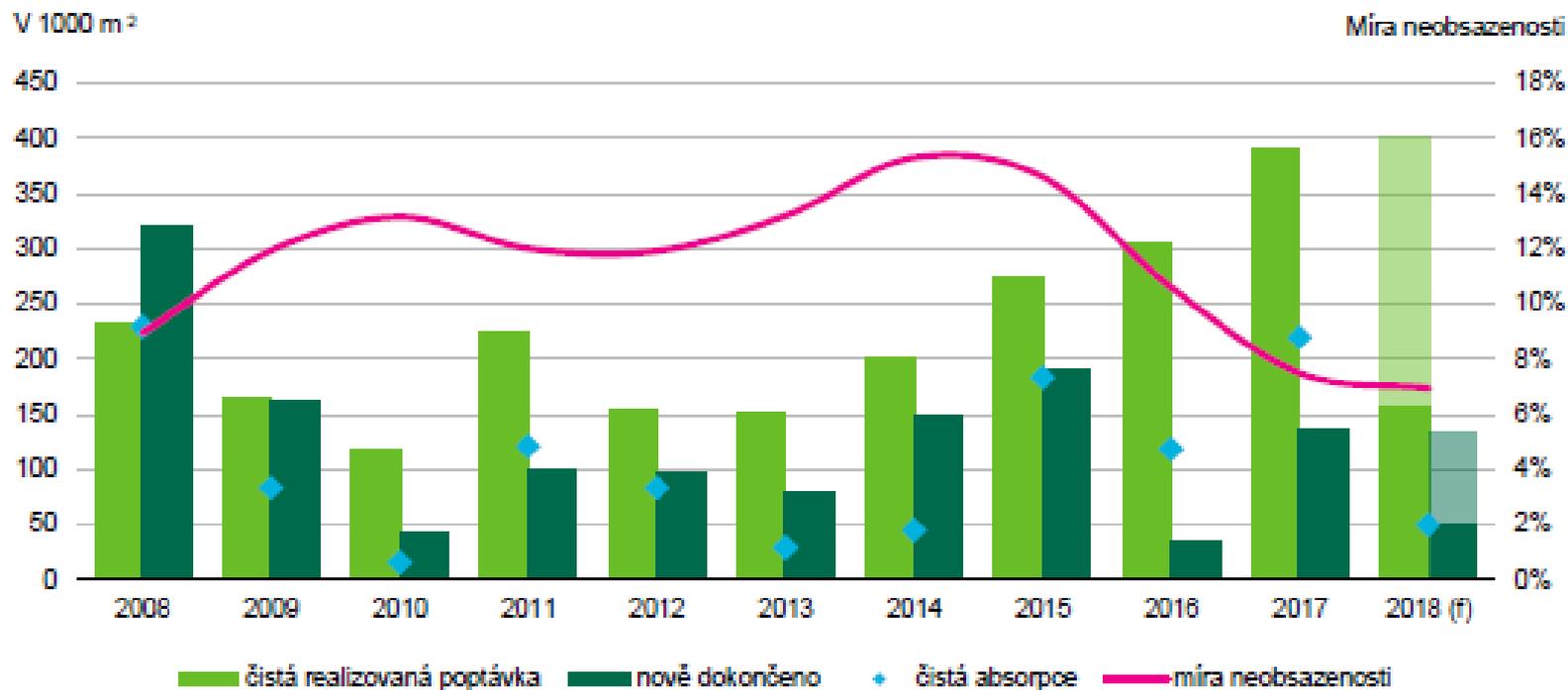
Zdroj: PLANstudio



Trh kanceláří v Praze

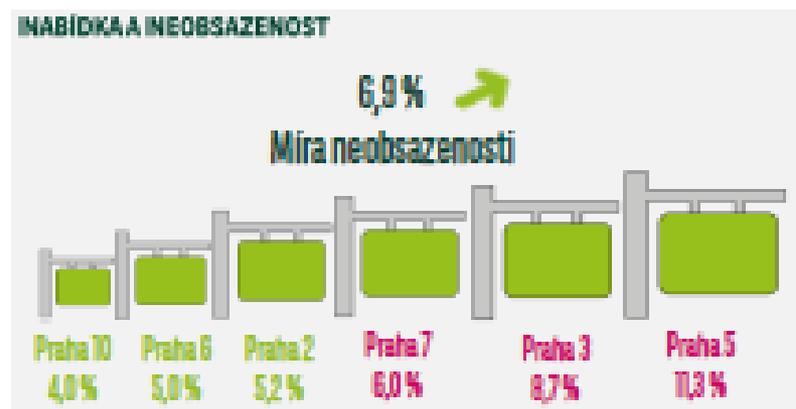


VÝVOJ PRAŽSKÉHO KANCELÁŘSKÉHO TRHU



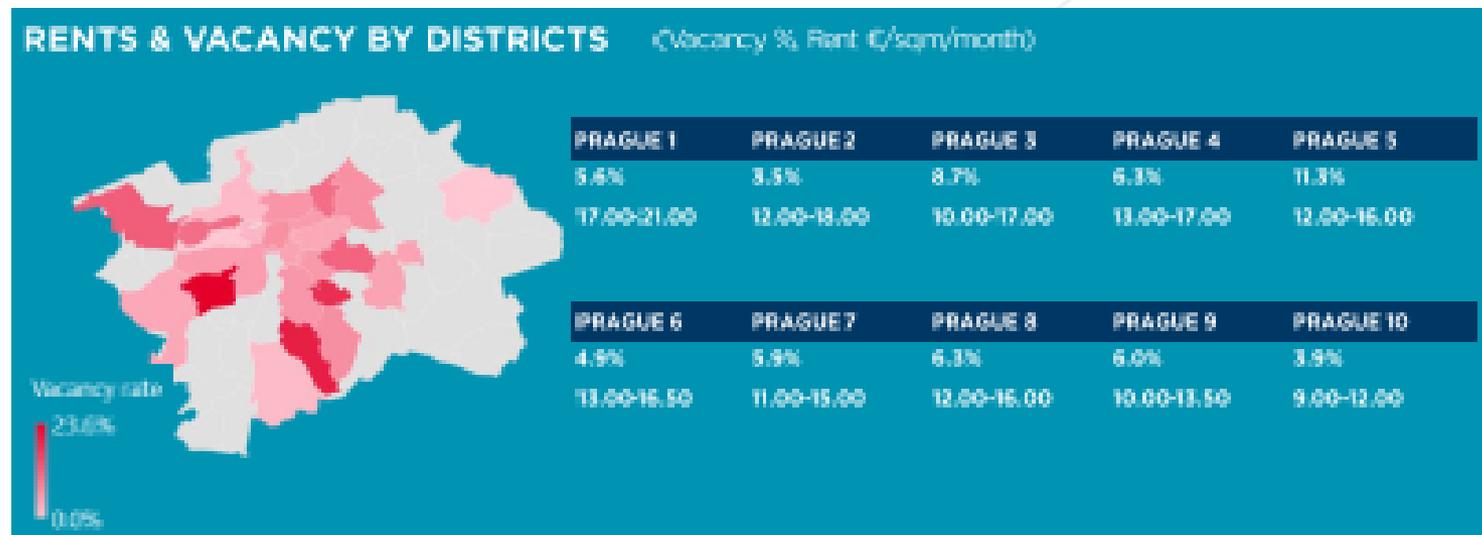
Zdroj: CBRE Research, Regional Research Forum

Míra neobsazenosti



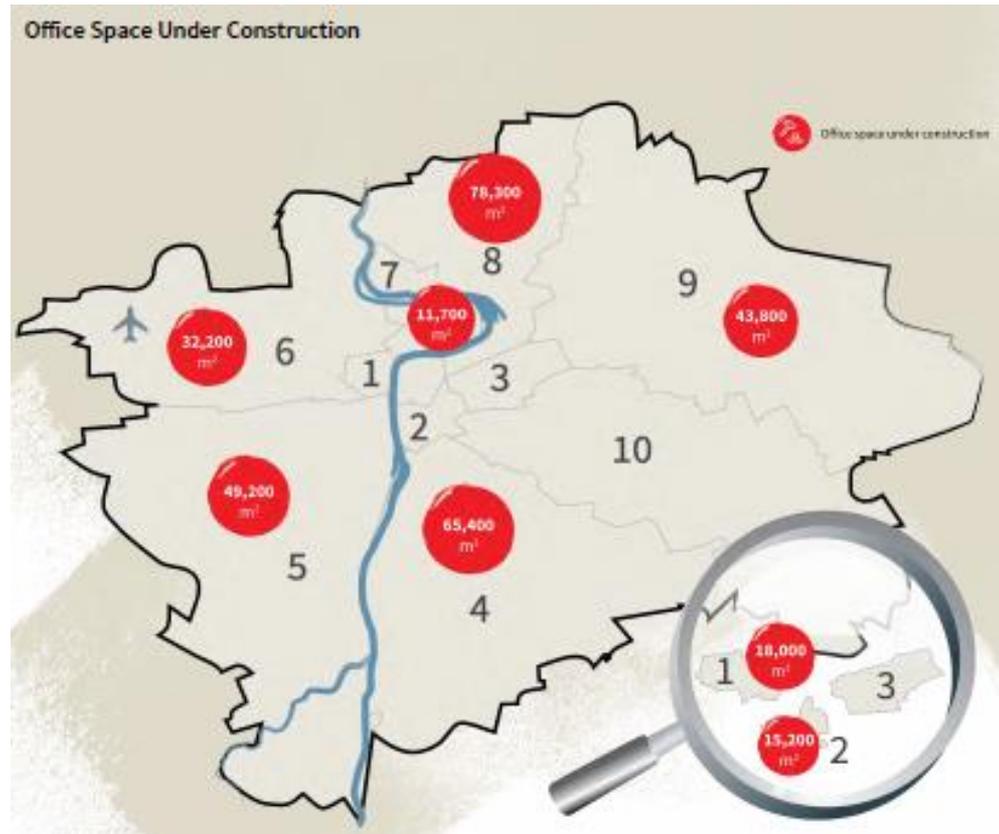
Zdroj: Autor

Míra neobsazenosti



Zdroj: Prague Research Forum, Cushman & Wakefield

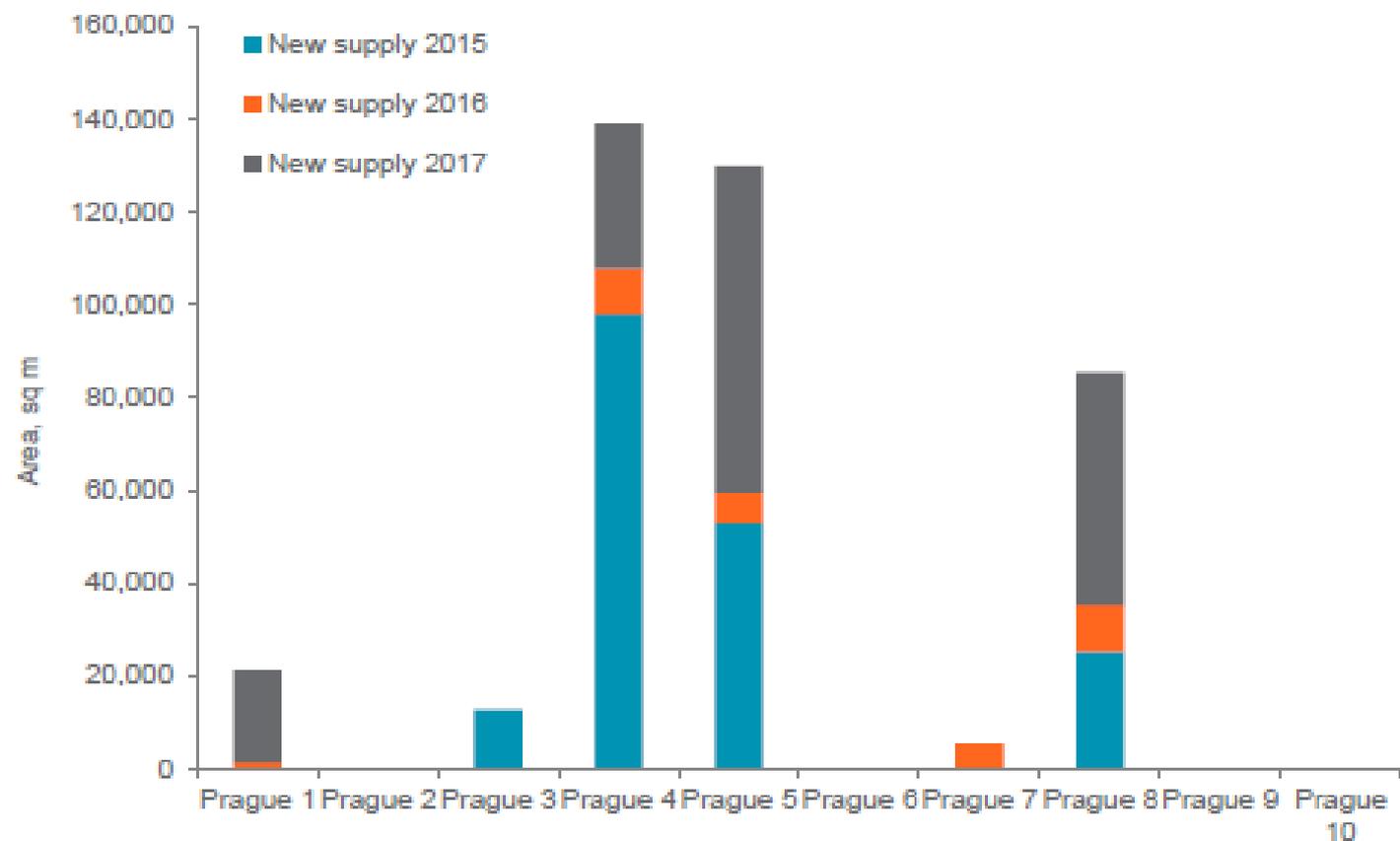
Trh kanceláří v Praze



Zdroj: Prague Research Forum, Cushman & Wakefield

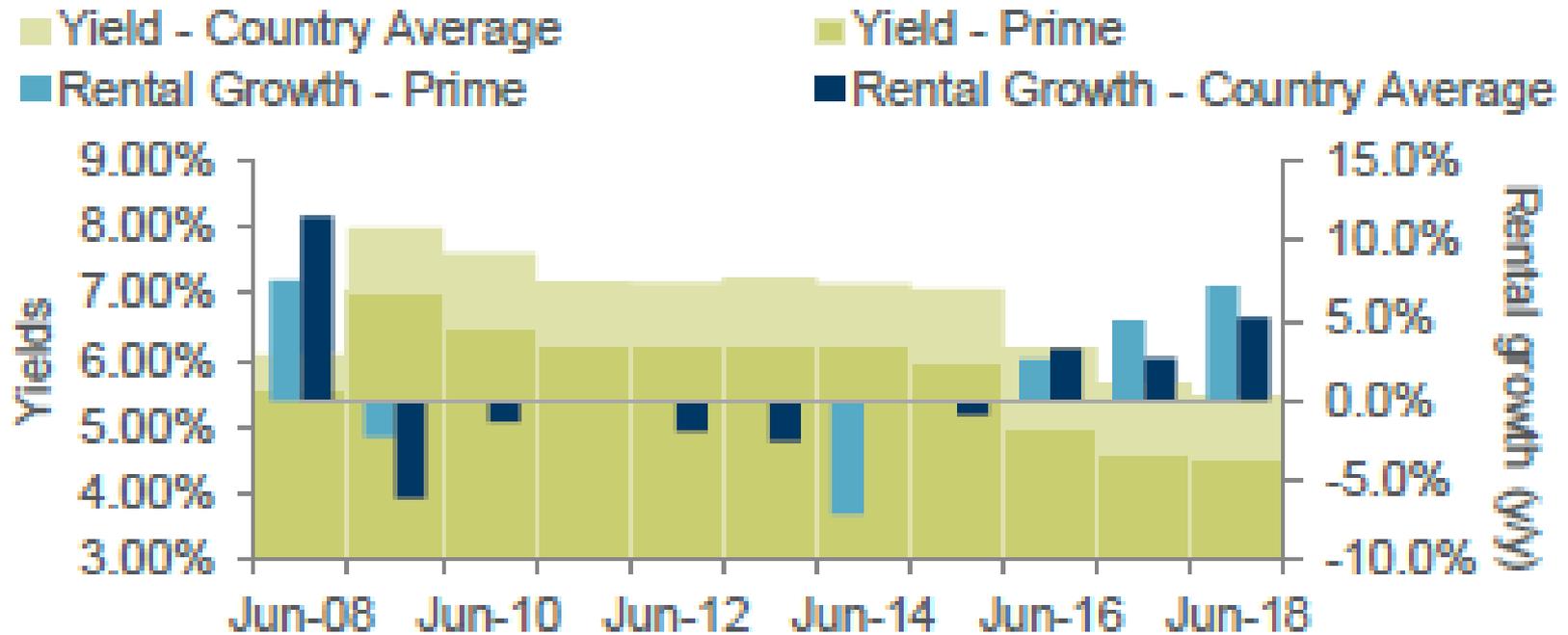
LOCATION	BUILT STOCK (SQ.M)	AVAILABILITY (SQ.M)	VACANCY RATE (%)	TAKE-UP (SQ.M)	TAKE-UP YTD (SQ.M)	UNDER CONSTRUCTION (SQ.M)
Prague (CC)	568,300	32,200	5.7%	13,200	37,700	18,000
Prague (IC)	1,846,000	101,500	5.5%	83,400	128,900	206,800
Prague (OC)	994,600	103,000	10.4%	48,600	63,900	89,000
Prague (Overall)	3,408,900	236,700	6.9%	145,200	230,500	313,900

Trh kanceláří v Praze



Zdroj: Prague Research Forum, Cushman & Wakefield

Trh kanceláří v Praze



Nájemné

NEJVYŠŠÍ DOSAHOVANÉ NÁJEMNÉ



Centrum města €21,00 - 22,00

Vnitřní město €15,00 - 16,50

Vnější město €13,50 - 15,00



PRŮMĚRNÉ POŽADOVANÉ NÁJEMNÉ PRO BUDOVY TŘÍDY A

Praha 1 €17

Praha 4 €14,50

Praha 5 €13,80

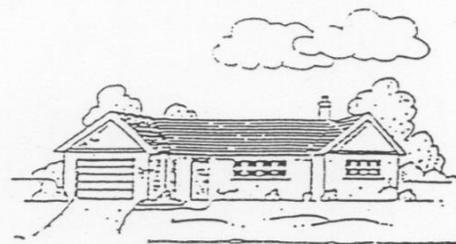
Praha 8 €14,50

Zdroj: Autor

Různé pohledy na hodnotu



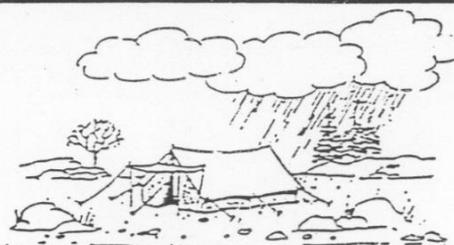
Dům z pohledu vlastníka



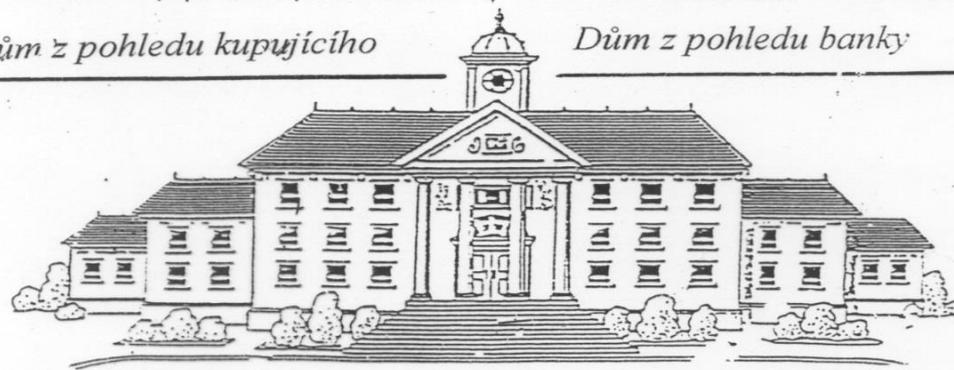
Dům z pohledu znalce



Dům z pohledu kupujícího



Dům z pohledu banky



Dům z pohledu finančního úřadu

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

Stanovení základu daně

Základem daně je nabývací hodnota snižená o uznatelný výdaj

Nabývací hodnotou je:

a) sjednaná cena (kupní cena)

b) srovnávací daňová hodnota

- srovnávací daňová hodnota je částka odpovídající 75 % **směrné hodnoty či zjištěné ceny**
- poplatník si může sám zvolit směrnou hodnotu či cenu zjištěnou
- cena zjištěná se použije vždy, nelze-li určit směrnou hodnotu či neposkytne-li poplatník potřebné informace

Ze sjednané ceny a srovnávací daňové hodnoty se bere ta vyšší.

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

- c) cena zjištěná (není-li nabývací hodnotou sjednaná ani srovnávací daňová hodnota)
 - jedná se o cenu zjištěnou dle zákona upravujícího oceňování majetku (vyhláška)

- d) zvláštní cena (vydražení, předražek)
 - jedná se o cenu dosažená vydražením nebo předražkem (dražba, exekuce)
 - cena určená znalcem při vkladech do společností a družstev
 - dosažená cena při prodeji mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení, likvidace, pozůstalosti

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

Směrná hodnota

- vychází z cen nemovitostí v místě a v čase se zohledněním druhu, polohy, účelu, stavu, stáří, vybavení a stavebně technických parametrů nemovité věci
- u zemědělského pozemku se vychází výlučně z ceny dle půdně ekologických jednotek
- stanovuje se u:
 - pozemku, jehož součástí je RD, stavby pro rodinnou rekreaci nebo stavba garáže
 - stavby RD, stavby pro rod. rekreaci nebo garáže
 - jednotky nezahrnující jiný nebytový prostor než garáž, sklep či komoru
 - příslušenství k výše uvedeným nemovitým věcem
 - pozemek bez trvalého porostu, stavby či práva stavby

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

Výlučnost sjednané ceny

- sjednaná cena je výlučně nabývací hodnotou, jde-li o nabytí vlastnického práva k nemovité věci ujednané ve smlouvě o výstavbě, které je nabyto za účelem vzniku nové jednotky nebo změny dosavadní jednotky nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou domu

Výlučnost zjištěné ceny

- zjištěná cena je výlučně nabývací hodnotou, je-li současně s nabytím vlastnického práva k nemovité věci nabýváno vlastnické právo k jinému majetku a sjednanou cenou nemovité věci nelze samostatně stanovit

Uznatelný výdaj

- odměna znalci za znalecký posudek

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

Výpočet daně

- sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 %
- výnos daně je příjmem státního rozpočtu
- místní příslušnost je v místě, kde se nachází nemovitost

Platba daně

- daň. přiznání je nutno podat do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byl proveden vklad do KN
- poplatník sám v daňovém přiznání vyčíslí zálohu – 4 % sjednané ceny a tuto zálohu uhradí (nejpozději poslední den lhůty pro podání daňového přiznání)
- je-li daň vyšší než záloha, je rozdíl mezi daní a zálohou splatný ve lhůtě 30 dnů od doručení platebního výměru
- činí-li daň méně než 200 Kč, daň se nestanoví a neplatí

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí

- Nabývací hodnota
- Sjednaná cena (kupní cena)
- Srovnávací daňová hodnota
- Cena zjištěná
- Zvláštní cena
- Směrná hodnota

Další druhy cen - zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM), oceňovací vyhláška - č. 441/2013 Sb.

- cena určená podle zvláštního předpisu = **zjištěná** („administrativní“)
 - § 2 odst. 3 ZOM: *„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“*
- cena **obvyklá**
- **mimořádná** cena
 - *určena „s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci“*

Cena zjištěná („administrativní“)

- zjištěná podle oceňovací předpisu účinného k datu ocenění (≠ datum zpracování ocenění)
- stanovená závazně určeným postupem
- jednoznačný výsledek (omezené možnosti uvážení)
- omezený subjektivní prvek (výše přírážek a srážek, zařazení pozemku)
- od 2014 větší variabilita ocenění

Cena obvyklá

...cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Cena obvyklá

Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřádaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Odhad ceny obvyklé

- **porovnáním** z cen uskutečněných prodejů (historických cen) - Komentář k určování obvyklé ceny MF ČR z r. 2014
- **nelze-li** určit porovnáním (diskuze)

Tržní hodnota – Evropské oceňovací standardy (EVS)

Tržní hodnota je

- odhadovaná částka, za kterou by měla být nemovitost
- v den ocenění
- po řádném uvedení na trh převedena
- mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím
- v nezávislém vztahu,
- přičemž obě strany jednají vědomě, obezřetně a bez donucení.

Základní odlišnosti oceňovacího přístupu

Administrativní (zjištěnou cenou)

- podle cenového předpisu
- závazně určený postup
- jednoznačný výsledek
- nelze-li stanovit OC (názor
•MF)

Obvyklou cenou / tržní hodnotou

- odpovídá definici OC/TH
- závazný postup
 - standardy u tržní hodnoty
- odhad – rozmezí

Použití typů cen

Administrativní (zjištěná cena)

- daňové účely (340/2013 Sb.)
- nákup pozemků ČR
- pozemkové úpravy
- náhrada za vyvlastnění
- prodej pozemků SPÚ (ne vždy)
- rozhodnutím/dohodou

Obvyklá cena / tržní hodnota

- bankovní sektor, vypořádání
 - spoluvlastnictví, náhrady
 - škod atd.
- náhrada za vyvlastnění
- prodej pozemků ČR
- veřejné dražby
- předkupní právo dle § 101
 - StZ atd.

Zástavní hodnota - § 29 zák. 190/2004 Sb., o dluhopisech

- (2) Zastavené nemovitosti se oceňují cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním
- a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,
 - b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,
 - c) práv a závad s nemovitostí spojených a
 - d) místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.

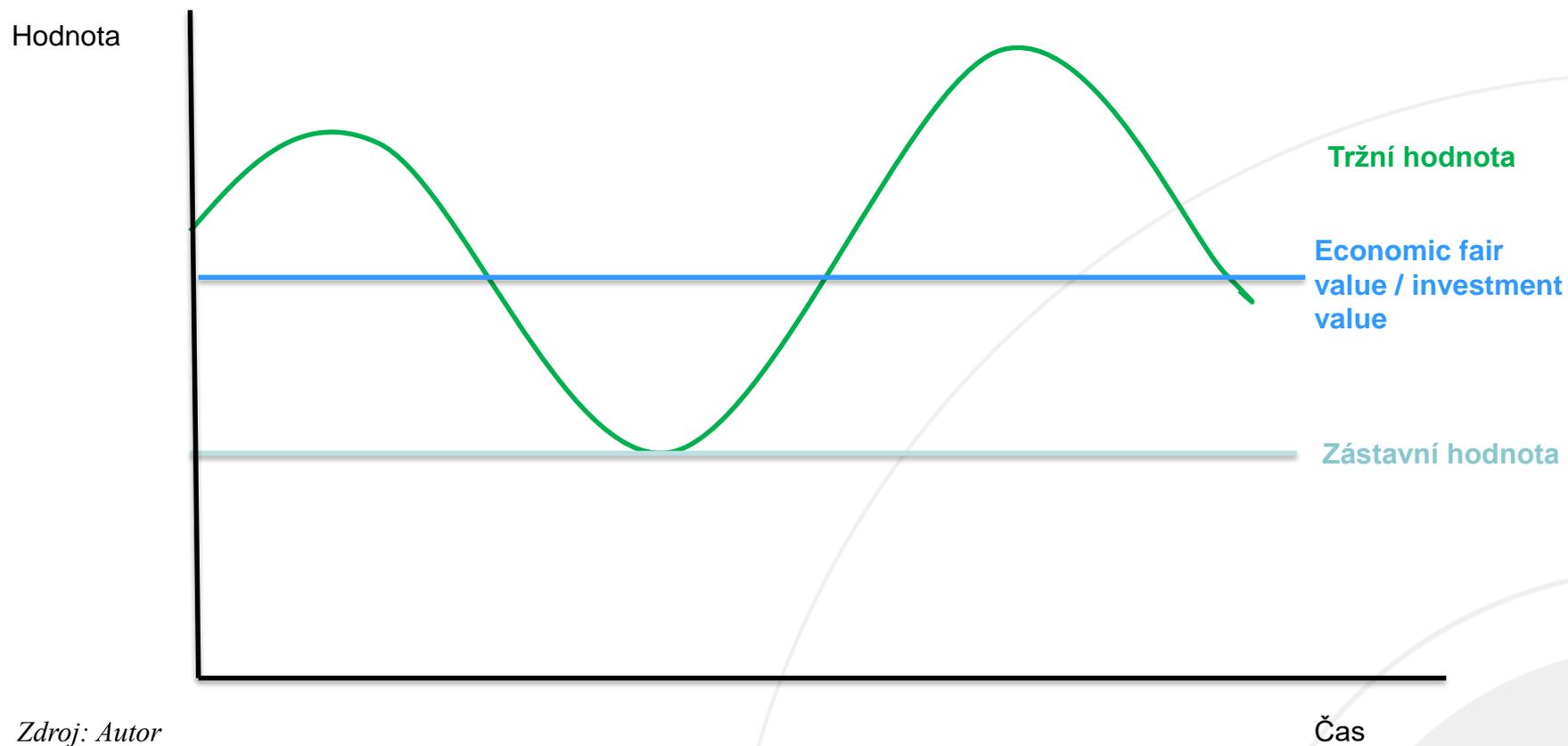
Zástavní hodnota - § 29 zák. 190/2004 Sb., o dluhopisech

(3) Zástavní hodnota zastavených nemovitostí, stanovená podle odstavce 2, nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou.

Zástavní hodnota - EVS 2 – Mortgage Lending Value kap. 7

- MLV (Zástavní hodnota) nemovitosti je hodnota nemovitostí stanovená odhadcem na základě obezřetného posouzení budoucí prodejnosti nemovitosti při zohlednění jejích dlouhodobých a trvalých vlastností, obvyklých podmínek místního trhu a jejich skutečného i alternativního způsobu využití. Při ocenění zástavní hodnotou se neoceňují spekulativní faktory.
- Ocenění zástavní hodnotou musí být vypracováno nezávislým odhadcem, transparentním a průkazným způsobem.

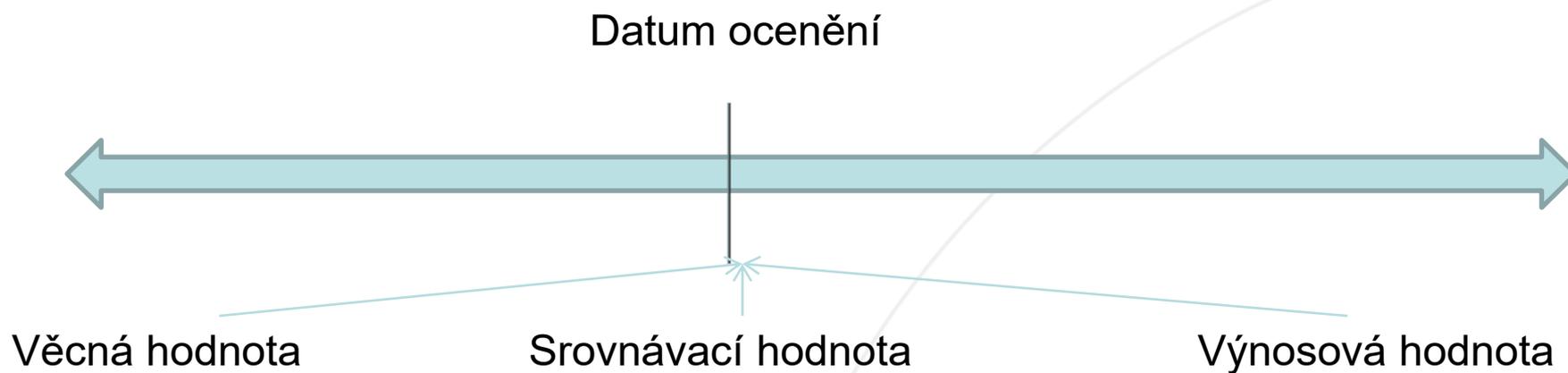
Vztah tržní a zástavní hodnoty



Další druhy cen / hodnot

- Cena zjištěná
- Cena obvyklá
- Mimořádná cena
- Tržní hodnota
- Zástavní hodnota

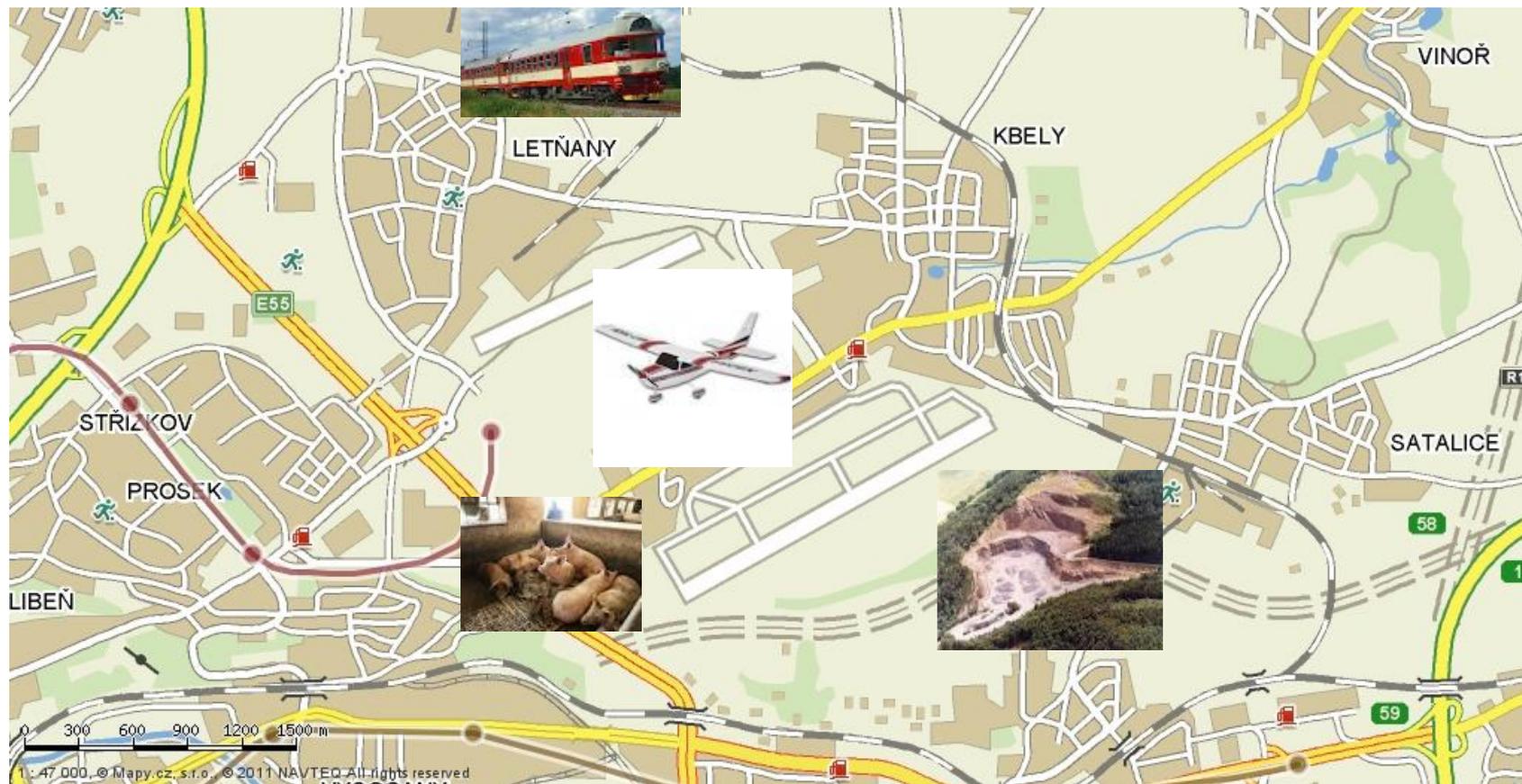
Základní principy oceňování



Srovnávací hodnota – hlavní hodnototvorné faktory bytů

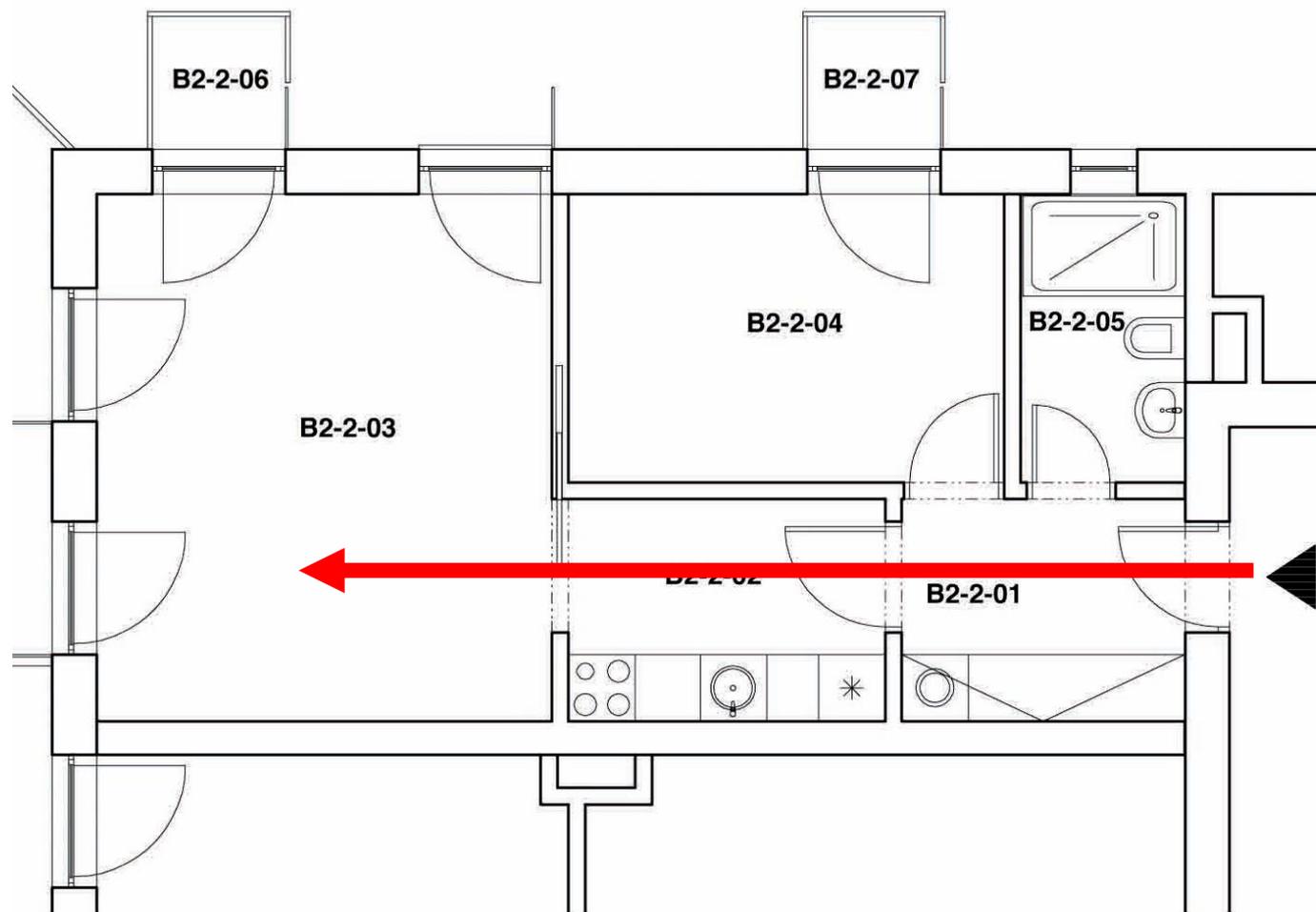
- Poloha
- Dispoziční řešení
- Umístění v domě
- Standard vybavení
- Provozní náklady
- Stavebně technický stav
- Architektonický výraz
- Velikost bytu

Poloha



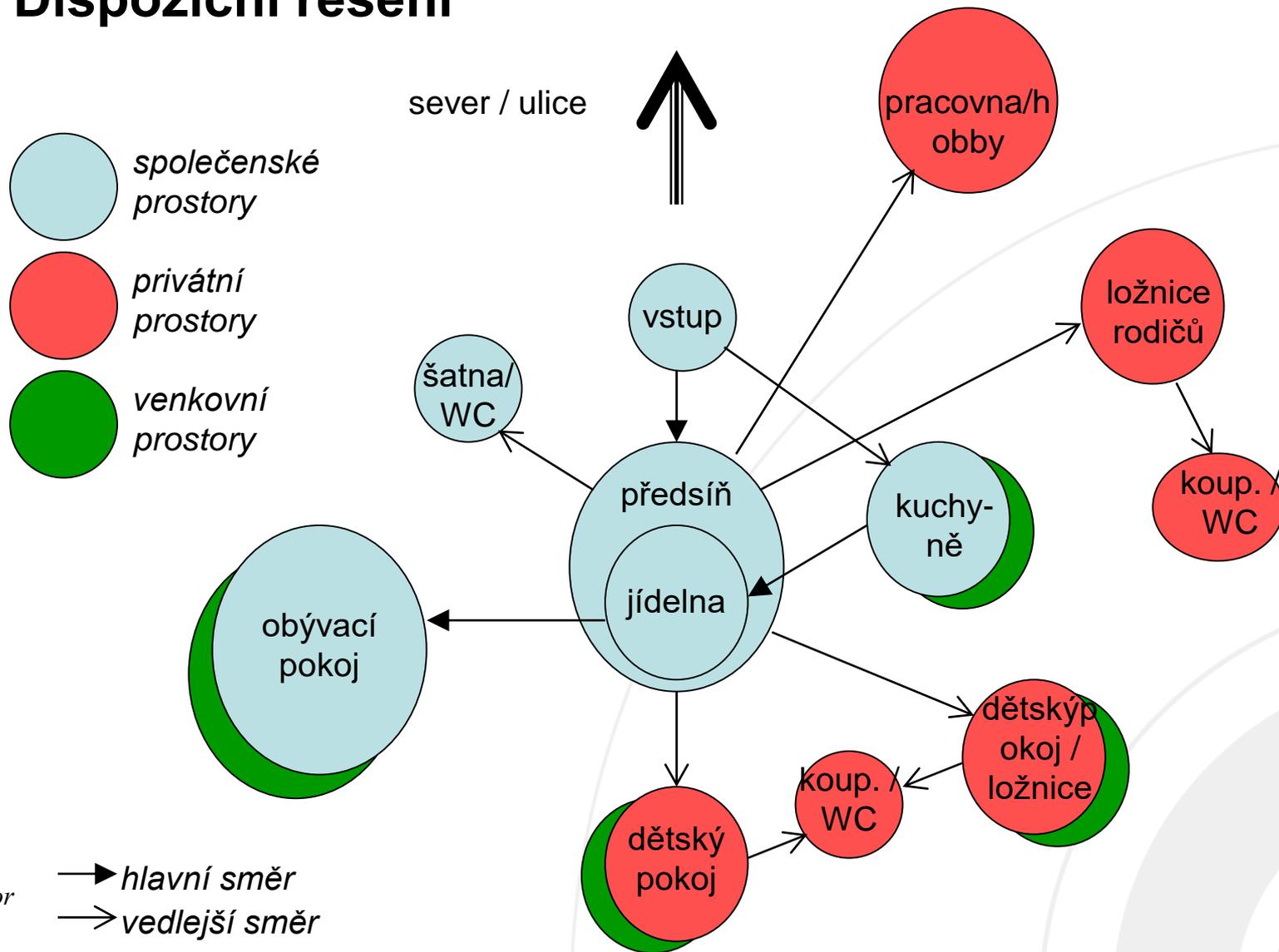
Zdroj: http://www.munimedia.cz/data/prispevek_nahled/3119_small.jpg, https://www.mojerc.cz/cessna-182-sky-lane-kit-rozpeti-141-cm-trida-500_p102908, https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/chovatele-prasat-a-krav-dostanou-pres-pul-miliardy-schvalila-vlada.A161107_122922_ekonomika_kop, http://www.mineral-cesko.com/databases/internet/_public/files30.nsf/SearchView/DA080C6D47F40A64C12581EF0049E229/%24File/Nejdek400.png

Dispoziční řešení



Zdroj: Autor

Dispoziční řešení



Dispoziční řešení

- Mají hlavní místnosti příznivou orientaci ke světovým stranám?
- Je možné fungování domácnosti podle předchozího schématu?
- Jsou jednotlivé místnosti dobře osvětleny?
- Umožňuje velikost a tvar místností dobré funkční využití?
- Jaký je první a jaký celkový dojem z bytu (otevřenost, světlost, výhled)?
- Je k dispozici dostatek odkládacích ploch?
- Jaké je dispoziční řešení příslušenství (sklep, garáž, komora atd.)

Provozní náklady



Zdroj: <https://www.prozeny.cz/clanek/prohlednete-si-byt-kteremu-roste-na-fasade-strom-20315>

Architektonický výraz



Zdroj: <https://uzitocna.pravda.sk/dom-a-byt/clanok/19915-dve-paetiny-slovakov-ziju-v-prepchatom-byte-ci-dome/>, <https://www.byty-nemovitosti.cz/byt--Bytove-domy-Praha-5-Reporyje-536.htm>, https://www.idnes.cz/bydleni/stavba/obytny-soubor-na-krutci-ziskal-oceneni-best-of-realty.A071207_152110_bydleni_web

Jak je veliký tento byt?

2+kk, přízemí*

CH	chodba	5,32 m ²
S	komora	2,18 m ²
K	koupelna	3,74 m ²
WC	wc	1,15 m ²
L	pokoj	15,04 m ²
O	pokoj s kuchyň. koutem	27,54 m ²
celková obytná plocha		54,97 m ²
T	terasa	22,49 m ²
Z	zahrada	72,84 m ²
	sklep č. S3	2,13 m ²
	parkovací stání č.	13

*přízemí je ve smluvní a stavební dokumentaci označeno jako 1. PP

Menší rohový byt v přízemí situovaný hned u vchodu.

K obývacímu pokoji s kuchyňským koutem přiléhá terasa orientovaná na jihovýchod. V ložnici je prostor pro vestavěnou skříň nebo šatnu.

V koupelně je vana, umyvadlo, připravena je přípojka pro pračku. WC je samostatné. Zajímavý úložný prostor skýtá komora v předsíni.

0 1 2 3 4 5m



HLASOVÁNÍ

Jaká je výměra bytu na obrázku?

2+kk, přízemí*

CH	chodba	5,32 m ²
S	komora	2,18 m ²
K	koupelna	3,74 m ²
WC	wc	1,15 m ²
L	pokoj	15,04 m ²
O	pokoj s kuchyň. koutem	27,54 m ²
celková obytná plocha		54,97 m ²
T	terasa	22,49 m ²
Z	zahrada	72,84 m ²
	sklep č. S3	2,13 m ²
	parkovací stání č.	13

*přízemí je ve smluvní a stavební dokumentaci označeno jako 1. PP

Menší rohový byt v přízemí situovaný hned u vchodu.

K obývacímu pokoji s kuchyňským koutem přiléhá terasa orientovaná na jihovýchod. V ložnici je prostor pro vestavěnou skříň nebo šatnu.

V koupelně je vana, umyvadlo, připravena je přípojka pro pračku. WC je samostatné. Zajímavý úložný prostor skýtá komora v předsíni.

A) 54,97 m²

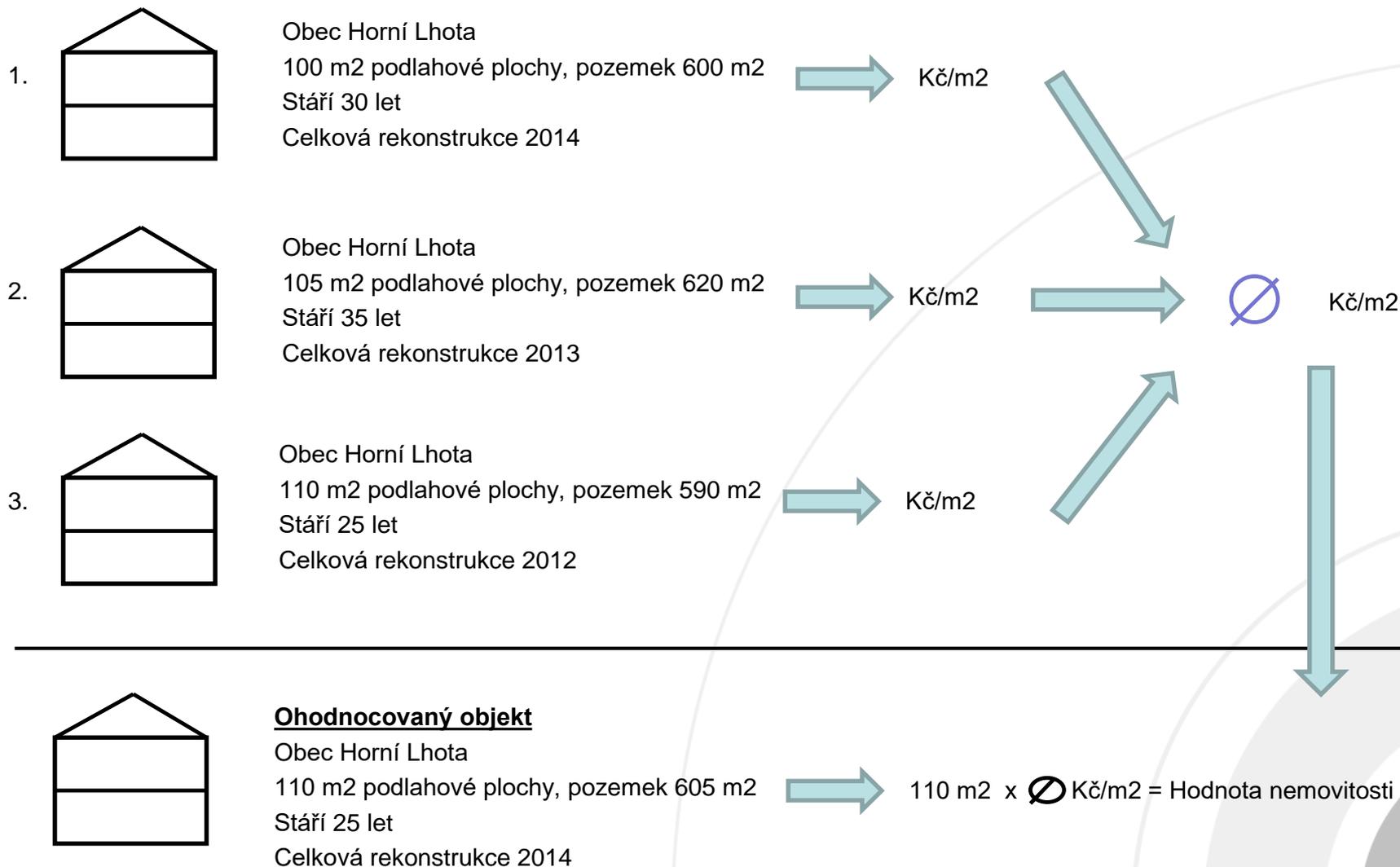
B) 56,04 m²

C) 79,59 m²

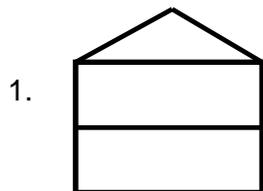
D) nevím



Srovnávací hodnota- princip



Srovnávací hodnota- princip



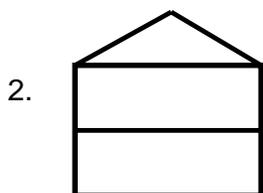
Obec Horní Lhota

100 m2 podlahové plochy, pozemek 600 m2

Stáří 30 let



Kč/m2



110 m2 podlahové plochy, pozemek 600 m2

Stáří 25 let

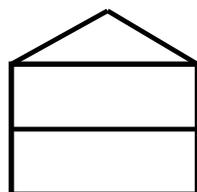
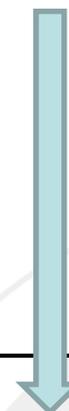
Celková rekonstrukce 2012



Kč/m2

Nereálný předpoklad

Kč/m2



Ohodnocovaný objekt

Obec Horní Lhota

110 m2 podlahové plochy, pozemek 605 m2

Stáří 25 let

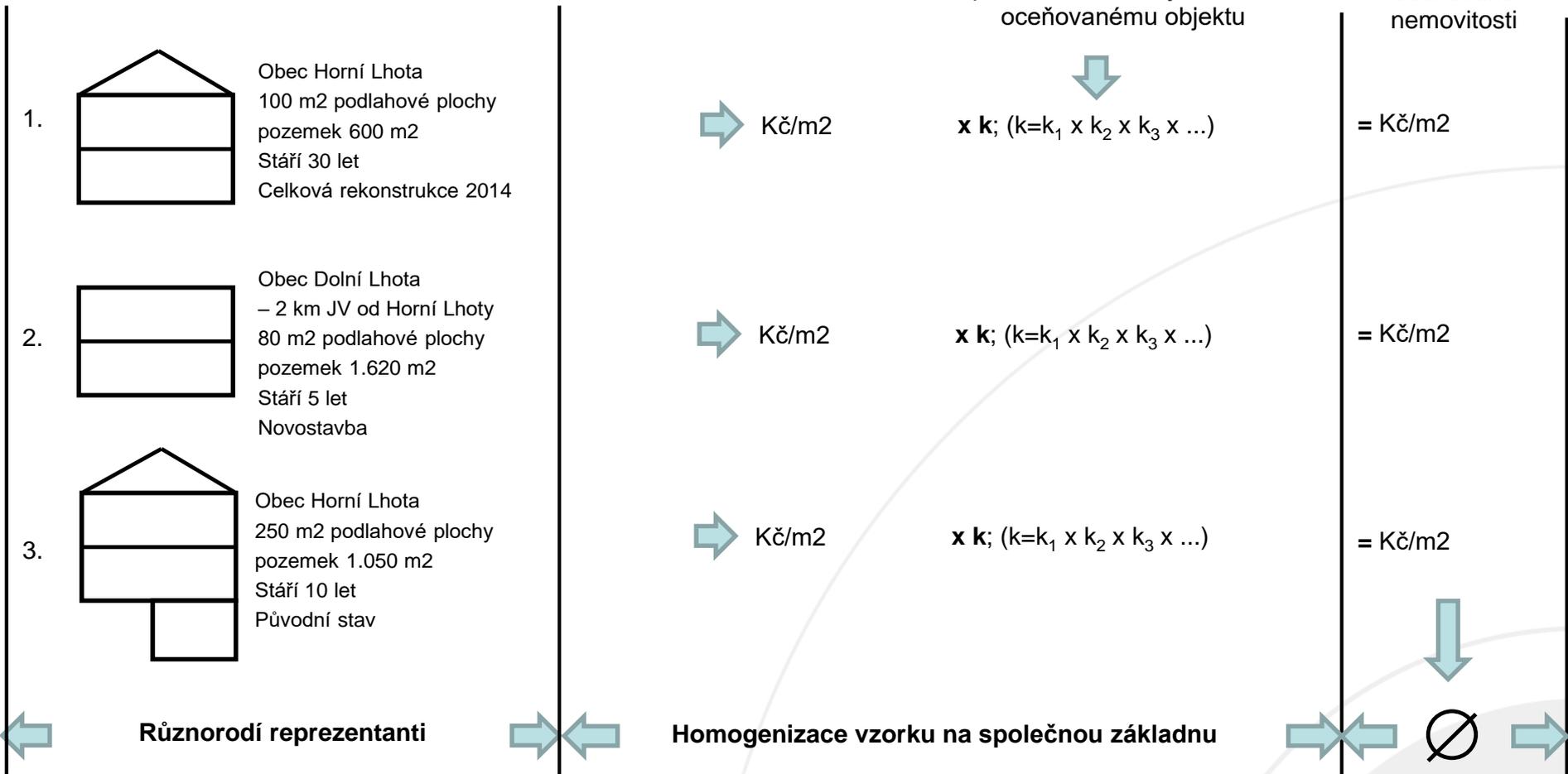
Celková rekonstrukce 2014



110 m2 x ~~Ø~~ Kč/m2 = Hodnota nemovitosti

Srovnávací hodnota- princip

k – koeficienty zohledňující odlišnost porovnávacích objektů vůči oceňovanému objektu
 Kč/m² ve standardu oceňované nemovitosti

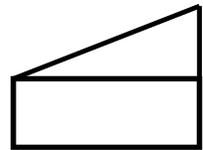
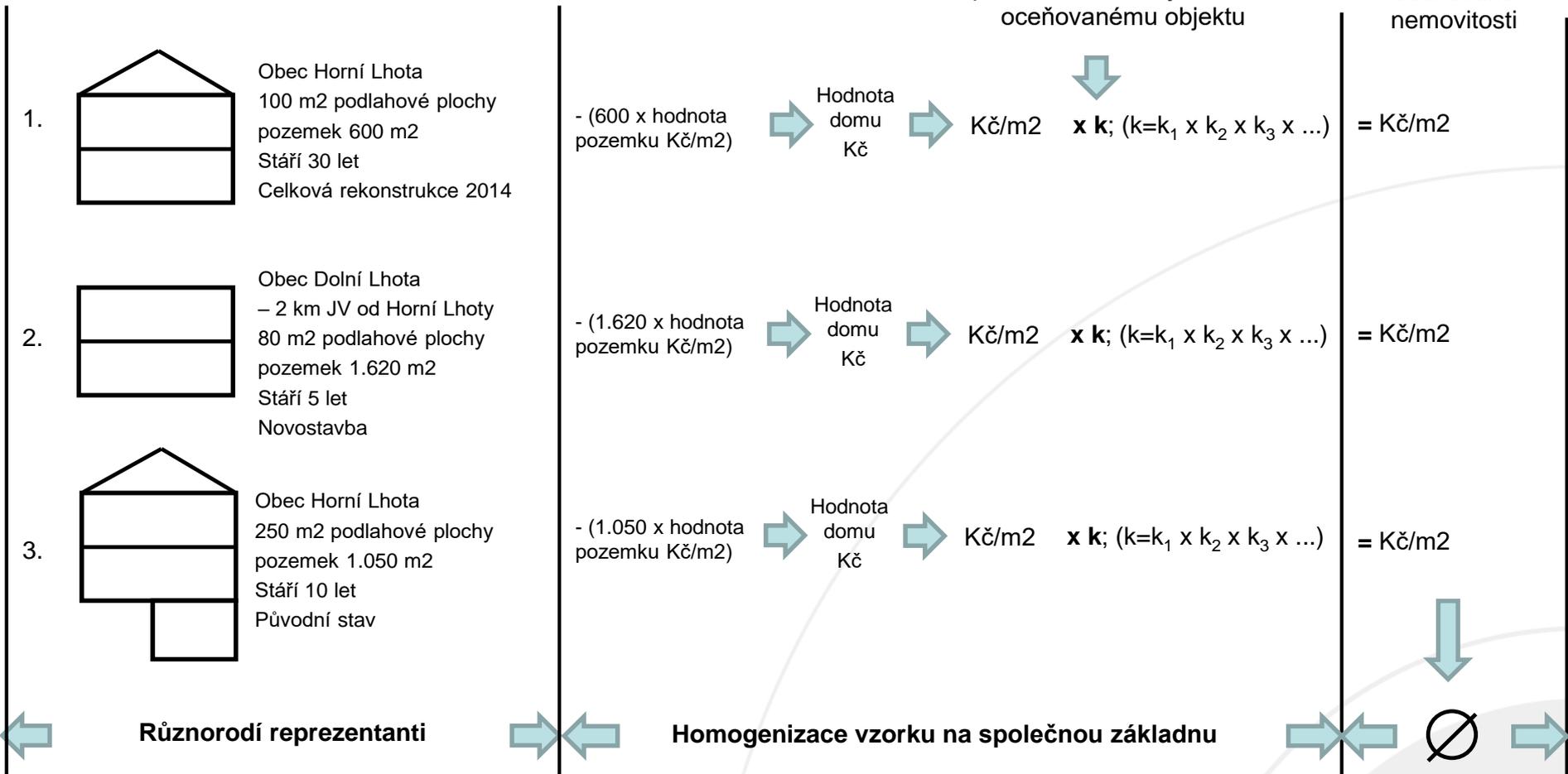


Oceňovaný objekt
 Obec Horní Lhota
 110 m² podlahové plochy, pozemek 605 m²
 Stáří 25 let
 Celková rekonstrukce 2014

⇒ 110 m² × ~~○~~ Kč/m² = hodnota nemovitosti

Srovnávací hodnota- princip

k – koeficienty zohledňující odlišnost porovnávacích objektů vůči oceňovanému objektu
Kč/m² ve standardu oceňované nemovitosti



Oceňovaný objekt

Obec Horní Lhota
110 m² podlahové plochy, pozemek 605 m²
Stáří 25 let
Celková rekonstrukce 2014

- A.) 110 m² × ~~Ø~~ Kč/m² = hodnota domu
- B.) 605 m² × hodnota pozemku Kč/m² = hodnota pozemku

$\Sigma A+B = \text{hodnota nemovitosti}$

Srovnávací hodnota – začínáme

Výběr reprezentantů

- Závisí na poloze a tím pádem na početnosti uskutečněných transakcí / realitních nabídek.
- Při velkém množství reprezentantů lze „zúžit a zpřísnit“ výběr a méně vhodné reprezentanty (vzdálenější poloha, odlišný stavebně technický stav, nejistota ve výměrách a pod.) vyřadit z porovnání už ve fázi výběru.
- Naopak při malé četnosti reprezentantů lze „rozšířit“ výběr a pro porovnání použít méně podobné reprezentanty.
- Opakované nabídky na identickou nemovitost lze použít ke kompletaci informací o nemovitosti (velikost domu, výměra pozemku, stav apod.), cenu použít z nejnižší nabídky.

Srovnávací hodnota – začínáme

- Nabídky méně podobných reprezentantů (např. Byt v původní stavu x rekonstruovaný byt), pokud je nepotřebujeme použít pro konkrétní případ, mohou sloužit jako „učební pomůcka“ při vytváření povědomí o rozdílech v hodnotě při rozdílných faktorech. Např. že nemovitosti v původním stavu se v průměru inzerují za 85% ceny novostaveb. Tímto postupem si odhadce vytváří postupně vědomostní základ pro další porovnání.
- Nikdy nepoužíváme kupní/nabídkovou cenu oceňované nemovitosti jako reprezentanta pro porovnání. Samozřejmě výsledek porovnání odhadce posoudí a zaujme stanovisko. Např. Že porovnání potvrzuje kupní cenu.
- Údaje z realitní inzerce lze upravit. Samozřejmě pouze tehdy, pokud je prokazatelné, že je údaj nepřesný a odhadce je schopen jej zpřesnit. Např. V daném bytovém domě se nacházejí pouze 2 typy bytů a jeden typ balkonu, který má výměru 3,6 m². Výměru lze potom použít i u inzerátu, kde žádná výměra uvedená není.
- Při každém novém ocenění vyhledám nové reprezentanty (např. aktuálně se trh mění tempem přesahujícím 10% p.a.)

Srovnávací hodnota – začínáme

Volba kritérií porovnání

- Kritéria nejsou univerzální, ale jsou determinovány odlišností reprezentantů od předmětu ocenění.
- Každá odlišnost, o které jsem přesvědčený, že má vliv na hodnotu, má být kritériem. Kritéria musí být tzv. hodnototvorná.
- Velký počet kritérií nutně neznamena lepší porovnání.
- Kritéria mají pomoci hledat hodnotu, nikoliv vytvářet dojem odbornosti ocenění. Pokud je např. kritérium u všech reprezentantů shodné (např. byty z jedné ulice), nemá kritérium makropohy žádný význam ($k = 1,0$ pro všechny reprezentanty). Kritérium není v takovém případě hodnototvorné.
- V rámci jednoho kritéria není vhodné kombinovat dvě samostatná podkritéria. Např. velikost a tvar pozemku – pozemek může být velký (negativní dopad na hodnotu), ale tvar může být příznivý (pravidelný obdélník – kladný dopad na hodnotu)
- Nepoužívají se tzv. závislá kritéria. Např. m^2 plochy RD a m^3 RD. $m^3 = \text{výška} \times m^2$. Reprezentanta bychom tak 2x hodnotili z pohledu jednoho faktoru – „velikost“. Pozor, např. u hal může být výška podstatným kritériem, ale u bytu v panelovém domě nikoliv.

Srovnávací hodnota – začínáme

Správný interpretační smysl kritéria u reprezentanta - „oceňovaná nemovitost je lepší než reprezentant“, „oceňovaná nemovitost je horší než reprezentant“, „oceňovaná nemovitost je shodná s reprezentantem“, t.j. $k < 1,0$, $k = 1,0$, $k > 1,0$



Srovnávací hodnota – začínáme

Správný interpretační smysl kritéria u reprezentanta

- Je možné pomoci si i např. graficky a k jednotlivým reprezentantům nežadávat ihned konkrétní hodnoty koeficientů, ale např. Jen 0,95 u všech reprezentantů, které jsou lepší než oceňovaná nemovitost resp. 1,05 u všech reprezentantů, které jsou horší. Tím je definován směr koeficientu a v dalších krocích lze jednotlivé koeficienty dále upravovat.
- V případě ocenění budoucího stavu, provádíme porovnání budoucího stavu, tedy reprezentant x budoucí stav předmětu ocenění.

Srovnávací hodnota – začínáme

Konkrétní hodnota koeficientu

- Hodnota koeficientu nemá v čase, ale ani v místě trvalou platnost. Např. koeficient zohledňující nabídkovou x realizační cenu roste v případě poklesu trhu nemovitostí (např. až na 0,8 ,85) a v době jeho růstu se naopak snižuje (až k 0,95 - ,0975).
- "Cit" pro správnou volbu koeficientů přináší pouze praxe – nejde o tabelizované veličiny.
- Je vhodné (zejména zpočátku) provést citlivostní analýzu vlivu změn jednotlivých koeficientů na celkový výsledek srovnávací hodnoty.
- Srovnávací hodnotu lze použít i na tvorbu ohraničení hodnoty.
- Variační koeficient by měl po úpravách klesat a neměl by převyšovat 25%.

Srovnávací hodnota – příklad byt Horoměřice



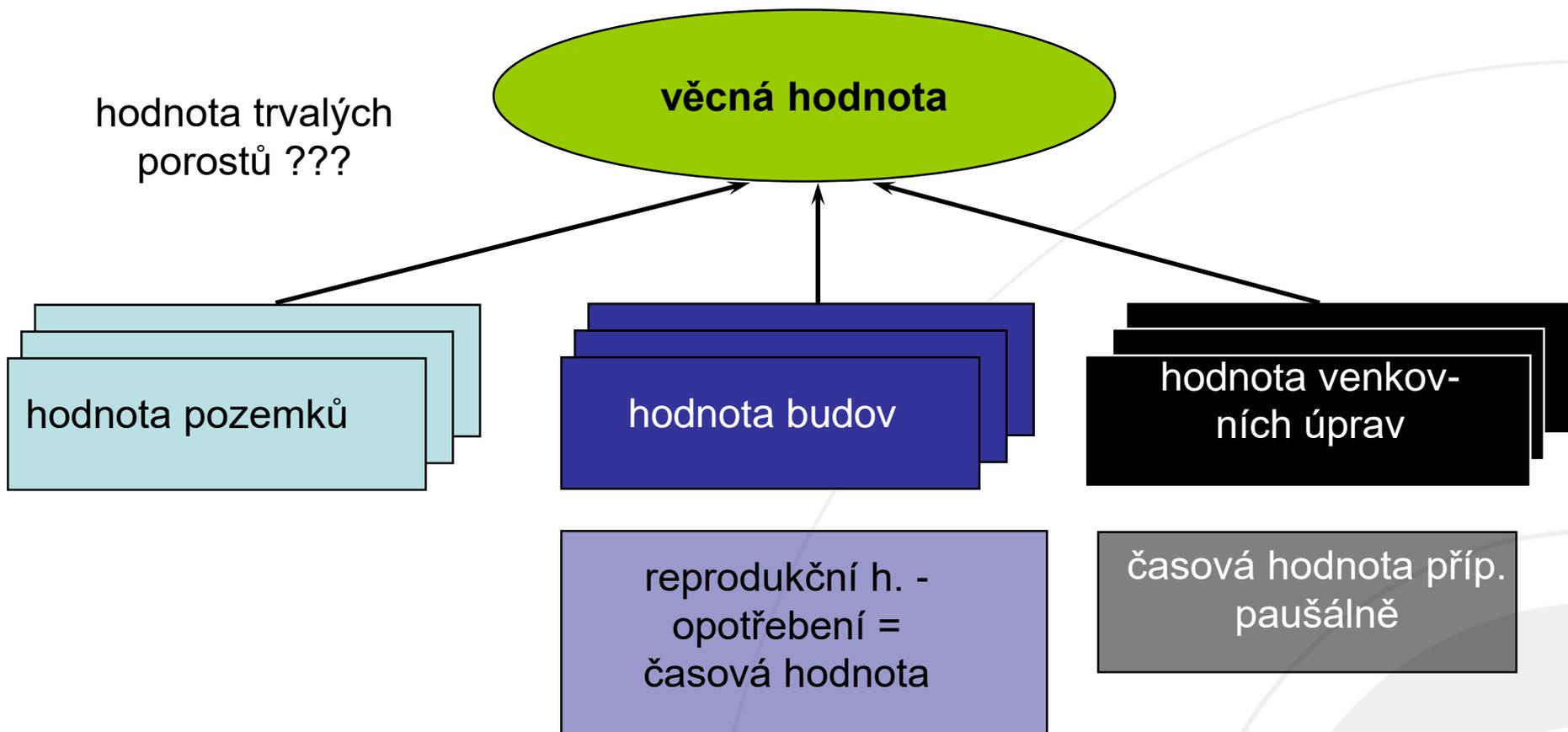
Srovnávací hodnota – příklad byt Horoměřice

- Bytová jednotka č. 845/330 o velikosti 3+KK s plochou 76m² se nachází v 3.NP - podkroví bytového domu, který se nachází na okraji Horoměřic v uzavřeném areálu. K bytu náleží spoluhl. podíl k okolním pozemkům s právem parkovacího stání. Byt je standardního provedení a vybavení. V bytě jsou střešní okna Velux, dveře Sapeli, vstupní dveře jsou bezpečnostní. Byt je vybaven kuchyňskou linkou na míru s vestavěnými spotřebiči. Byt je vybaven teplovodním ÚT s etážovým plynovým kotlem vč. ohřevu TUV. Koupelna je standardní s vanou a umyvadlem. Byt je přístupný schodištěm. Poloha je pro rezidenční využití vhodná, byt je umístěn v zástavbě RD nedaleko centra obce. Horoměřice jsou obcí s kompletní občanskou vybaveností. V blízkosti jsou zastávky autobusů PID s dosahem na metro Dejvická. Byt z roku 2005 je v dobrém technickém stavu. Poloha i koncepce bytu je dobrá. Celkový dojem je dobrý.

Srovnávací hodnota – příklad byt Horoměřice

- <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/byty?region=obec%20Horom%C4%9B%C5%99ice&velikost=3%2B1,3%2Bkk&stav=dobry-stav,velmi-dobry-stav,ve-vystavbe,developerske-projekty,novostavby®ion-id=4245®ion-typ=municipality>

Schéma odhadu věcné hodnoty



Reprodukční hodnota

- odhad částky, za kterou by bylo možné stejnou nebo velmi obdobnou nemovitost pořídit k datu ocenění bez odpočtu opotřebení
- Rozpočtová metoda
- Metoda agregovaných položek
- Metoda technicko-hospodářských ukazatelů (THU)

Opotřebení

- ztráta hodnoty staveb v důsledku jejich fyzického opotřebovávání a funkčního zastarávání, vad, poruch, nedodělků a jiných možných vlivů včetně externích (např. změny okolí), které vynaložené náklady znehodnocují
- Celková životnost (technické x ekonomické faktory)
- Stáří stavby resp. jednotlivých konstrukcí

Opotřebení

- Globální metody
 - lineární metoda
 - nelineární metody
 - semikvadratická metoda
 - kvadratická metoda
- Analytické metody
- Nákladové metody, při nichž znehodnocení je měřeno náklady na uvedení stavby do bezvadného stavu

Opotřebení

- lineární metoda

$$O = \frac{s}{c} \cdot 100$$

kvadratická metoda

$$O = \frac{s^2}{c^2} \cdot 100$$

semikvadratická metoda

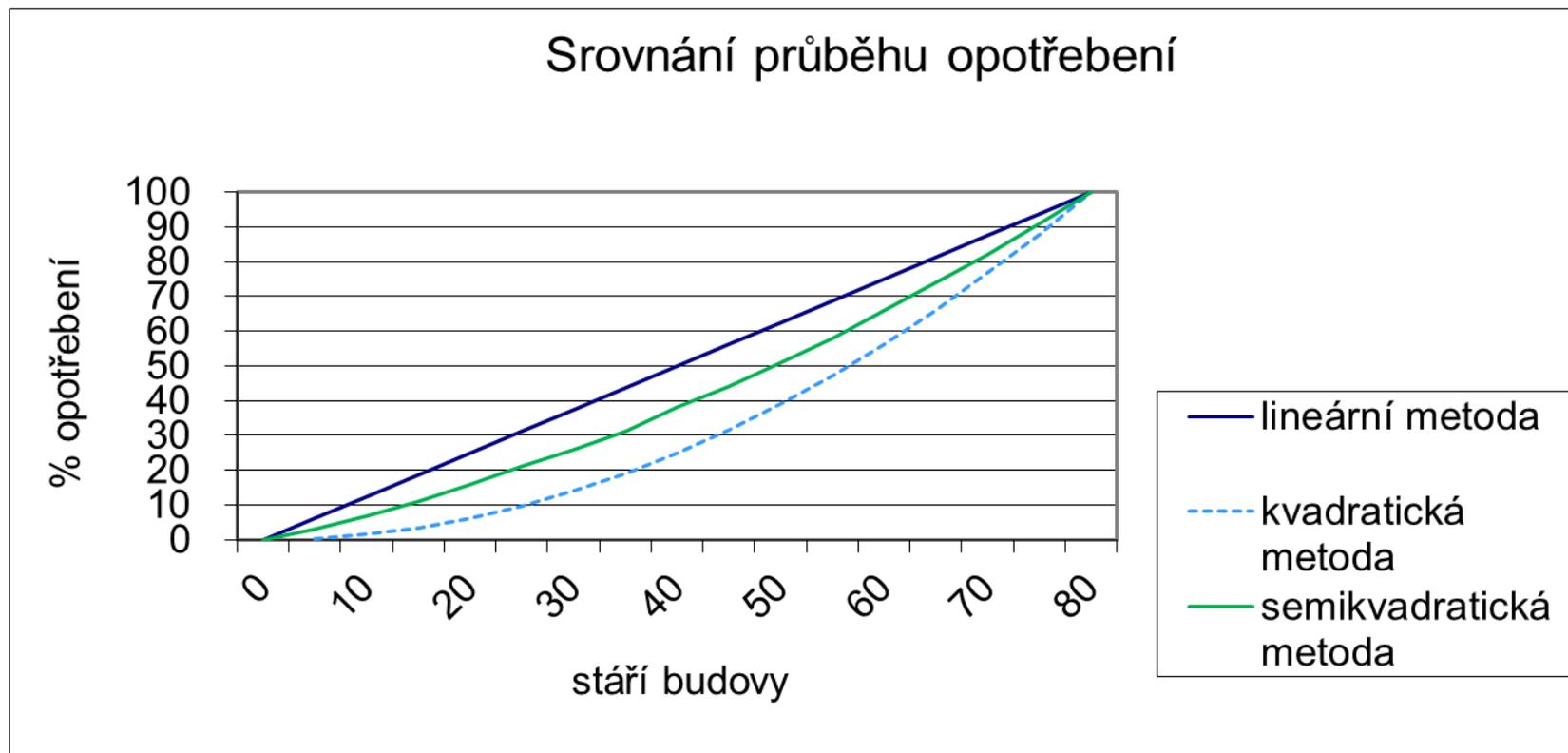
Průměr z předchozích metod

$$O = 50 \cdot \frac{s}{c} \cdot \left(1 + \frac{s}{c}\right)$$

Opotřebení analytická metoda

Poř. č.	Konstrukce a vybavení	Analytická metoda výpočtu opotřebení				
		Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,08200	29	175	0,16571	1,35882
2	Svislé konstrukce	0,17400	29	140	0,20714	3,60424
3	Stropy	0,09300	29	140	0,20714	1,92640
4	Krov, střecha	0,07300	29	110	0,26364	1,92457
5	Krytiny střech	0,02100	29	60	0,48333	1,01499
6	Klenpiřské konstrukce	0,00600	29	55	0,52727	0,31636
7	Úprava vnitř. povrchů	0,06900	29	65	0,44615	3,07844
8	Úprava vněj. povrchů	0,03300	29	45	0,64444	2,12665
9	Vnitřní obklady keram.	0,01800	29	40	0,72500	1,30500
10	Schody	0,02900	29	140	0,20714	0,60071
11	Dveře	0,03100	29	65	0,44615	1,38307
12	Vrata	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
13	Okna	0,05200	29	65	0,44615	2,31998
14	Povrchy podlah	0,03200	29	50	0,58000	1,85600
15	Vytápění	0,04200	29	35	0,82857	3,47999
16	Elektroinstalace	0,05700	29	40	0,72500	4,13250
17	Bleskosvod	0,00300	29	40	0,72500	0,21750
18	Vnitřní vodovod	0,03200	29	35	0,82857	2,65142
19	Vnitřní kanalizace	0,03100	29	45	0,64444	1,99776
20	Vnitřní plynovod	0,00200	29	35	0,82857	0,16571
21	Ohřev vody	0,01700	29	30	0,90000	1,53000
22	Vybavení kuchyní	0,00000	0	25	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	0,03000	29	45	0,64444	1,93332
24	Výtahy	0,01400	29	40	0,72500	1,01500
25	Ostatní	0,05900	29	40	0,72500	4,27750
26	Instalace pref. jádra	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
Celk.		1,00				****
Stupeň dokončení stavby		Opotřebení analytickou metodou				44,22 %

Opotřebení – porovnání globálních metod



Zdroj: Autor

Faktory mající vliv na věcnou hodnotu

- Poloha
- Typ objektu
- Konstrukce
- Dispoziční řešení
- Standard vybavení
- Velikost objektu

Ocenění pozemku

- Srovnávací hodnota
- Cenová mapa
- Naegeliho metoda
- Reziduální metoda

Cenová mapa

Cenová mapa stavebních pozemků je grafickým znázorněním stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku

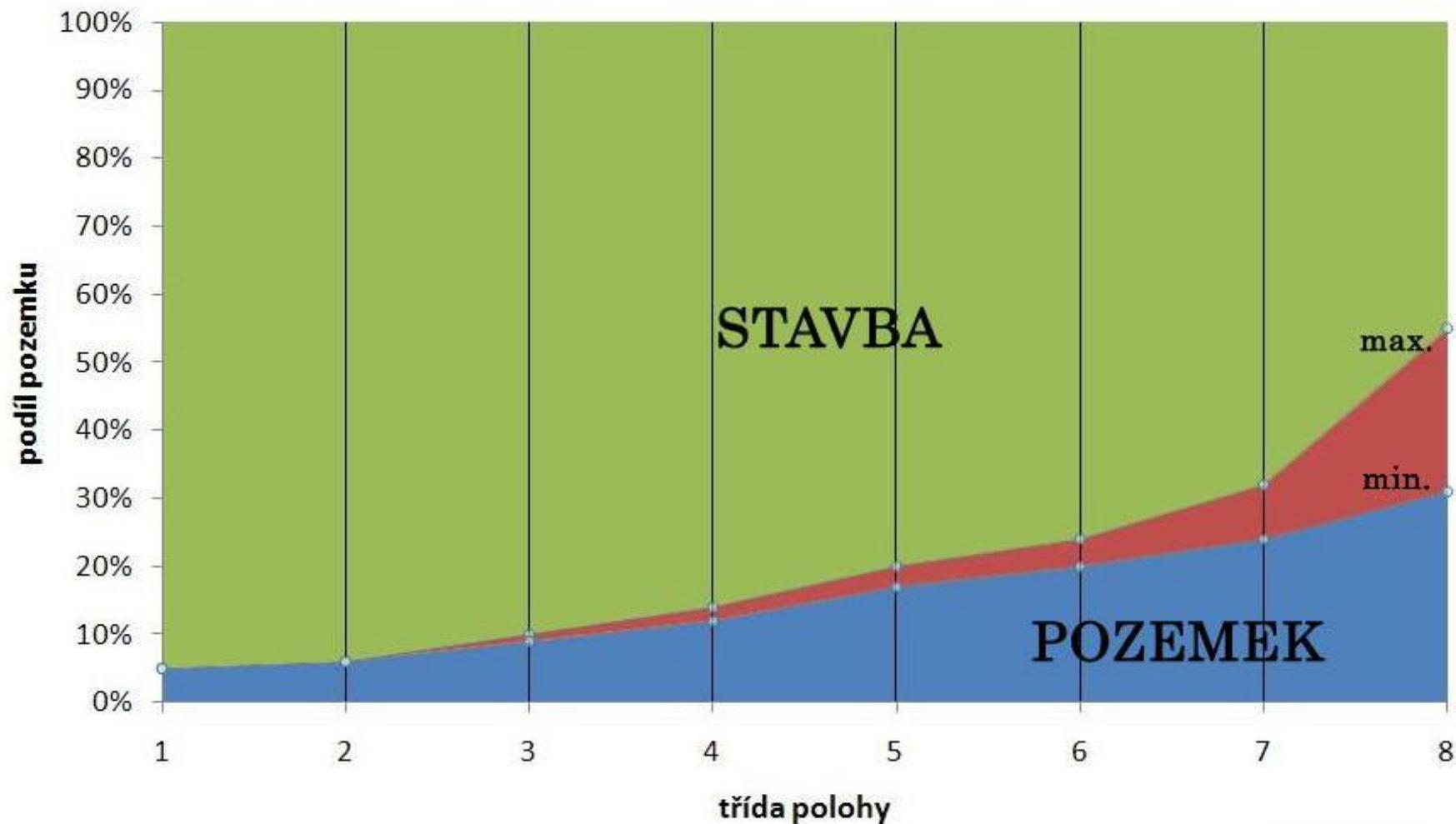
1:5 000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami

Cenová mapa je zveřejňována v Cenovém věstníku MF ČR. Obec, která ji zpracovává, má povinnost umožnit do ní bezplatně nahlédnout

Naegeliho metoda

$$\begin{array}{r} \text{reprodukční hodnota staveb} \\ + \text{ hodnota pozemku} \\ \hline = \text{celková hodnota nemovitosti} \end{array}$$

Naegeliho metoda

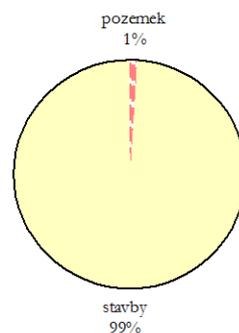


Naegeliho metoda

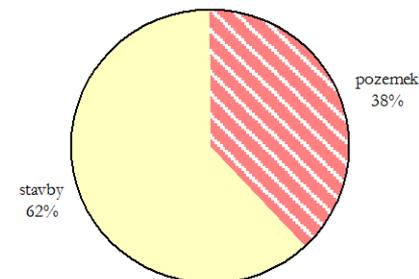
Podíl hodnoty pozemku z celkové hodnoty nemovitosti pro jednotlivé třídy polohy

Třída polohy	1	2	3	4	5	6	7	8
objekty provozní, města nad 100 tis. obyvatel	5,0	6,5	9,0	13,0	17,5	23,0	30,0	38,0
objekty provozní, města do 100 tis. obyvatel	4,0	5,2	7,2	10,4	14,0	18,4	24,0	30,4
objekty provozní, ostatní obce	2,5	3,3	4,5	6,5	8,8	11,5	15,0	19,0
obytné, regulované nájemné, bez provozních prostor	1,0	1,3	1,8	2,6	3,5	4,6	6,0	7,6

Obytný objekt, třída 1



Provozní objekt > 100 tis. obyvatel, třída 8



Naegeliho metoda

- 1. klíč: všeobecná situace - malé, rekreačně nevyužívané vesnice až nejlepší místa pro obchody ve velkoměstech
- 2. klíč: intenzita využití pozemku - nepatrné využívání, skromné jednopodlažní budovy až vícepodlažní obchodní domy v Praze a Brně
- 3. klíč: dopravní relace k velkému centru - odlehlá, nepříznivě dostupná místa, cestovní čas > 1 hod. až ohnisko velkoměstského dopravního systému
- 4. klíč: obytný sektor - venkovské obytné stavby, dopravní imise, RD bez zahrad až luxusní, velkoprostorově řešené hotely
- 5. klíč: výroba, průmysl, administrativa obchod - štěrkovny, pískovny, lomy, pily skladovací plochy až luxusní obchody, velké banky, sídla koncernů
- 6. klíč: povyšující faktory
- 7. klíč: redukující faktory

Naegeliho metoda - příklad

- Oceňte pozemek, který se nachází ve středu větší vesnice. Na pozemku je postaven jednoduchý obchodní dům – samoobsluha o jednom nadzemním podlaží. Reprodukční hodnota objektu je 3 mil. Kč.
- Pozemek má výměru 500 m²

Naegeliho metoda - příklad

I - Všeobecná situace

- 1. zemědělské oblasti značně vzdálené od větších obcí a dopravy, vesnice bez turistického ruchu, rekreačně nevyužitelné*
- 2. stavební území malých a středních vesnic, okrajové části malých měst*
- 3. obytná místa malých měst a místa rekreačních oblastí s turistickým ruchem, středy středně velkých vesnic, obytná místa na předměstích velkých měst s dlouhou jízdou do centra města*
- 4. středy měst menších, obytná místa větších měst a jejich rychle dosažitelných předměstí, předměstské oblasti vilových či venkovských domů uvnitř i vně města, oblasti rekreačních objektů v důležitých centrech turistického ruchu*
- 5. velmi dobrá obchodní místa ve středně velkých městech, nejlepší obchodní místa v malých městech, obytná centra velkoměst, luxusní velkoměstské obytné oblasti s dobrým osluněním a výhledem, exkluzivní oblasti rodinných domů v dosahu velkoměsta*
- 6. nejlepší obchodní místa ve středně velkých městech a významných lázních, vedlejší ulice v centru velkoměst, nákupní centra ve velkých obytných částech s dobrými příjezdovými možnostmi vně velkoměst*
- 7. přednostní nákupní ulice a místa v užším centru velkoměst, nejlepší místa pro obchod ve středně velkých městech*
- 8. nejlepší místa pro obchod ve velkoměstech*

Naegeliho metoda - příklad

II - Intenzita využití pozemku

- 1.nepatrné využívání, jednoposchodové, skromné rekreační domky, 1-2-podlažní stavby bez komfortu, nepodsklepené nízké stavby*
- 2.obytné resp. rodinné domy bez zvláštního komfortu, 2-3 podlaží, průmyslové stavby s nepatrným technickým vybavením*
- 3.rodinné domy s průměrným vybavením, běžné obytné nájemní domy středního využití, 3-4 podlaží, domy se 2-3 byty na jednom podlaží, přístupnými z jednoho schodiště, obytné domy s průmyslovými místnostmi, řemeslnické (živnostenské) místnosti, průmyslové a řemeslnické stavby s běžným průmyslovým vybavením, nákladními výtahy, vzduchotechnikou atd.; středně velká intenzita využití pozemku*
- 4.komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3-5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením*
- 5.exkluzivní obytné a rodinné domy, smíšené obytné + obchodní domy (v přízemí skladové místnosti, restaurace, v horních podlažích byty s praxí, kanceláře, apartmá, byty v osobním vlastnictví); 4-6 podlaží, vysoké využití pozemku*
- 6.čistě obchodní domy a jejich skladovací místnosti, kina, restaurace, praxe lékařů a právníků, kanceláře, vícepodlažní obchody, 5-7 podlaží nadzemních a 1-2 podlaží podzemní; velmi vysoké využití pozemku*
- 7.obchodní domy jako v bodě 6 s nadprůměrným vybavením a komfortem (klimatizační zařízení, rychlovýtahy, pohyblivé schody) a více podzemních podlaží; velmi vysoké využití pozemku*
- 8.jako v bodě 7, avšak exkluzivní místa jako např. Praha, Brno; velmi vysoké využití pozemku*

Naegeliho metoda - příklad

III - Dopravní relace k velkoměstu Popis – platí pro hl. město Prahu. U menších měst se použije obdobné zařazení, podle velikosti a významu města o 1 – 2 třídy nižší

- 1.pozemky v odlehlých, vysloveně nepříznivých dopravních polohách, cesty bez dokončovacích prací (nezpevněné apod.), cestovní čas k městu více než jedna hodina
- 2.objekty na okraji velkoměstských aglomerací, malé obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce právě ještě přijatelně dosažitelné
- 3.lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení
- 4.přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu (15 minut), území velkého města a předměstí
- 5.nákupní ulice na území velkého města, nákupní centra větších předměstí, čilý chodecký provoz, centrum veřejné dopravy (vlak, autobus, tramvaj, podzemní dráha)
- 6.vysloveně obchodní místa středu velkého města se širokými ulicemi a parkovacími možnostmi, autobusy a tramvaje s hustou frekvencí provozu
- 7.prvotřídní prodejní místa velkoměsta, intenzivní chodecký provoz, křižovatka veřejných dopravních prostředků ve středu města
- 8.ohnisko velkoměstského dopravního systému s velmi hustým provozem chodců

Naegeliho metoda - příklad

IV - Obytný sektor

1.venkovské obytné stavby, sídliště, turistické ubytovny, kempy, dominující venkovský ráz, malé kulturní a nákupní možnosti, bez výhledu a zeleně, silné dopravní imise, rodinné domy bez zahrad

2.obytné budovy bez individuálního uspořádání, málo komfortu, malé a střední obce, omezené nákupní a kulturní možnosti, podprůměrné oslunění, malý rozhled, prosté zahrady u rodinných domů

3.běžné obytné domy, prefabrikované stavby, venkovské domy s průměrným komfortem, vesnické hospůdky, širší nákupní a kulturní možnosti, výhled do zeleně, malé dopravní imise, individuálně udržované zahrady

4.obytné bloky pro střední a vyšší nároky, domy terasové s podloubím, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky, motely

5.luxusní obytné objekty, hotely dolní cenové třídy, rodinné domky s nejlepším vybavením

6.hotely střední cenové třídy

7.hotely pro vysoké nároky

8.luxusní hotely s velkolepým prostorovým tvářením

Naegeliho metoda - příklad

V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod

- 1. štěrkovny a pískovny, lomy, pily, deponie, skladovací plochy, venkovní plochy prodejen stavebnin a podniků*
- 2. sklady pro neskladný materiál, suroviny, prefabrikáty, vozidla, dílny ručních prací (truhlář, klempíř, malíř)*
- 3. sklady a výstavní plochy velkoobchodů, jejich zastoupení, parkoviště, garáže, opravárenské dílny, výletní restaurace*
- 4. expediční sklady zdravotnických a kosmetických odvětví, jednotlivé prodejní plochy, bankovní a pojistné agentury, ateliéry, kanceláře a praxe svobodných povolání ve spojení s bydlením vlastníků*
- 5. obchodní místnosti, kanceláře, sekretariáty, restaurace, praxe lékařů a právníků, galerie*
- 6. kanceláře a praxe s komfortním vybavením, speciální obchody, kina, restaurace, bary, zábavní místnosti, bankovní filiálky, kiosky*
- 7. vynikající speciální obchody, premiérová kina, stylové hospody, restaurace se specialitami, nákupní centra, obchodní domy, banky, cestovní kanceláře, praxe lékařů specialistů, právníků, etážové obchody*
- 8. luxusní obchody, obchodní domy, velké banky, obchodní sídla významných koncernů a firem, cestovních kanceláří a restauračních podniků, objekty s kanceláři nebo praxí známých osobností hospodářství a akademických povolání*

Naegeliho metoda - příklad

VI - Povyšující faktory

Zvýšení až o jednu třídu lze provést v těchto případech:

- obytné objekty, které v důsledku výhledového plánování jsou určeny k vyššímu stupni využití, než ke kterému nyní slouží*
- rohové parcely pro obchodní účely*
- pozemky se stavební uzávěrou v chráněných územích*
- obchodní parcely v místech se silným cizineckým ruchem, pokud to již nebylo zohledněno dříve*
- oblasti s výrazným zvýhodněním daňových poplatků*

Naegeliho metoda - příklad

VII - Redukující faktory

Snížení až o jednu třídu lze provést v následujících případech:

- předpokládá-li se v nejbližší budoucnosti nižší stupeň využití, než je dosud praktikován*
- rušivý hluk ze silniční, letecké nebo železniční dopravy u obytných objektů*
- blízko ležící, rušivě působící průmyslová zařízení u obytných, administrativních nebo hotelových objektů*
- mimořádné zastínění obytných objektů (les, skály, severní úbočí ap.)*

Řešení dle prof. Bradáče

- I = 2 (stavební oblasti v malých a středních vesnicích)
- II = 1 (jednopodlažní nepodsklepené stavby)
- III = 1 (ve vzdálené poloze)
- IV = nepoužije se
- V = 4 (jednotlivé prodejní plochy)
- VI a VII se nepoužijí
- Průměr = 2 => procento 3,3%, hodnota 102.378 Kč

Reziduální metoda - použití

- pozemek vykazuje **potenciál** (nového) stavebního **využití**
- pozemek je **nezastavěný** resp. **zastavěný stavbou, kterou je ekonomicky výhodné odstranit** (např. vzhledem k její zbytkové životnosti) a na jejím místě vystavět stavbu novou



Zdroj: vize.com

Reziduální metoda - použití

- pozemek vykazuje **potenciál** (nového) stavebního **využití**
- pozemek je **nezastavěný** resp. **zastavěný stavbou, kterou je ekonomicky výhodné odstranit** (např. vzhledem k její zbytkové životnosti) a na jejím místě vystavět stavbu novou



Zdroj: <https://olomoucky.denik.cz/galerie/novy-kaufland-v-hnevotinske-ulici-v-olomouci.html?back=415063122-1929-43&photo=3>

Reziduální metoda

Hodnota celé nemovitosti po dokončení

Náklady na výstavbu

- náklady na demolice
- náklady na odstranění ekologické zátěže
- stavební náklady
- finanční náklady
- náklady na marketing
- náklady na poradenství
- příp. další náklady

- **Zisk developera**

= **Hodnota pozemku**

Nejlepší a nejvyšší využití

- **technicky realizovatelné,**
- **v souladu s právními předpisy,**
- **proveditelné z ekonomického hlediska a**
- **zajišťovat maximální produktivitu pozemku.**

Náklady na výstavbu

- **náklady na demolice**
- **náklady na odstranění ekologické zátěže**
- **stavební náklady**
- **finanční náklady**
- **náklady na marketing**
- **náklady na poradenství**
- **příp. další náklady**

Zisk a riziko

- nejedná se o skutečně realizovaný zisk (výstavba se uskuteční v budoucnosti a k datu ocenění není její skutečný výsledek znám), ale požadovanou výši zisku potenciálním investorem.
- Zisk se běžně kalkuluje buď jako procento z nákladů (odpovídá logice, že při daných nákladech očekávám určitou míru zisku) nebo jako procentní podíl z výnosů.
- Bez ohledu na bázi, ze které je požadovaná míra zisku kalkulovaná, platí, že s růstem rizik projektu roste i požadovaná míra zisku.

Příklad

Oceňte pozemek reziduální metodou, víte-li, že **hodnota nemovitosti** po zástavbě pozemku, která představuje jeho nejvyšší a nejlepší využití, bude **100 mil. Kč**. Na pozemku se v současnosti nachází stará výrobní hala, jejíž **demolice bude stát 2,5 mil. Kč** a **odstranění ekologické zátěže** po původní výrobě je rozpočtováno na **25 mil. Kč**. Nová **výstavba** má rozpočet na **40 mil. Kč**. **Ostatní náklady** mimo finančních představují **10% stavebních nákladů**. Obvyklá požadovaná **míra zisku je 15%** nákladů. Dobu potřebnou na dokončení nové výstavby odhadujete na **2 roky**.

řešení

Výhody

- je úzce svázána s trhem nemovitostí a jeho jednotlivými parametry, jako jsou prodejní ceny nemovitostí, výnosy z nájemného ale i s trhem stavebních prací určujícím výši stavebních nákladů a finančními trhy utvářejícími úleté sazby.
- kopíruje uvažování developera, tedy takového subjektu, který s velkou mírou pravděpodobnosti bude tvořit poptávku po takovém pozemku.
- neobsahuje žádnou „černou skříňku“, část výpočtu, jejíž věrohodnost si není odhadce schopen sám ověřit, a musí spoléhat na autory takové metody.

Výhody

- implicitně jsou při správném použití zohledněny veškeré hodnototvorné faktory
- vysoká míra transparentnosti
- zpracované ocenění lze použít s výhodou nejen pro posouzení aktuální hodnoty pozemku, ale také jako základ pro posouzení reálnosti dané výstavby

Limity

- špatná definice nejlepšího a nejvyššího využití pozemků bez vazby na realitu.
- zejména reflexe poptávky po takové nemovitosti, zobrazuje, jak by uvažoval možný investor. To nic nevyovídá o nabídce na daném segmentu trhu nemovitostí, přičemž tržní hodnota se utváří teprve interakcí nabídky a poptávky.
- značná citlivost na použité proměnné
- značná volatilita výsledné hodnoty pozemku

Výnosová hodnota

- současná hodnota užitku v podobě budoucího nájemného

Výnosová hodnota

- Pozemek
 - nekonečně dlouhá životnost,
 - neopotřebovává se,
 - neztrácí na hodnotě
- Stavba
 - dlouhá celková životnost (desítky let)
 - opotřebení fyzické a **ekonomické**

Výnosová hodnota

- věčná renta
- přímá kapitalizace
- dočasná renta
- diskontované peněžní toky

Věčná renta

Čisté roční nájemné

= Nájemné Kč/m² p.m. x plocha m² x 12

-

Náklady spojené s provozem

= Náklady na provoz a správu + náklady na opravy a udržování + ztráty na nájemném + **amortizace**

=

Čistý roční výnos

/

kapitalizační míra

=> výnos po nekonečně dlouhou dobu

=

Výnosová hodnota

Čisté roční nájemné

- základní časovou jednotkou je 1 rok
- souhrn nájemného za veškeré pronajímatelné plochy
- stabilizované nájemné
- efektivní nájemné
- očištěné od jiných příjmů, poplatků za služby (např. úklid, média apod.) a DPH

Čisté roční nájemné

- analýza obvyklého nájemného a smluvních ujednání
 - měna (Kč, €)
 - doba neurčitá x určitá
 - indexace nájemného
 - poplatky za služby, energie (rostoucí význam)
 - DPH
 - nájemní prázdniny
 - příspěvek na vybavení

Náklady spojené s provozem

- základní časovou jednotkou je 1 rok
- nejsou shodné s výdaji spojenými s provozem
- nejde o minulé náklady ale de facto o tvorbu rezervy na budoucí výdaje příp. ušlé příjmy

Náklady spojené s provozem

- Provoz a správa
- Opravy a údržba
- Ztráty na nájemném / neobsazenost
- Kapitalizovaná amortizace

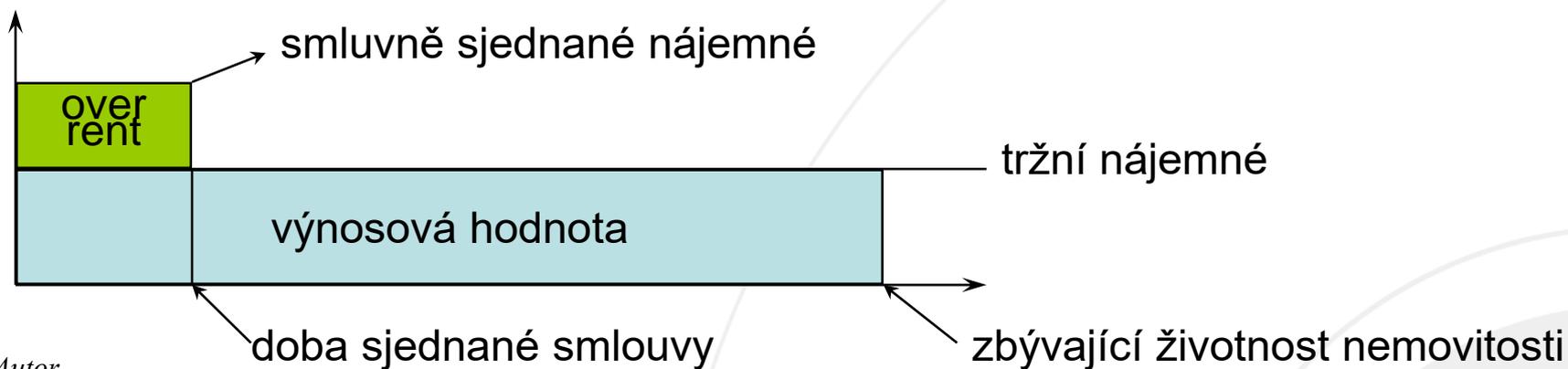
= časová hodnota x fondovatel

Fondovatel

$$\frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

Zohlednění pronájmu za jiné než tržní nájemné

pronájem za vyšší než tržní nájemné = tzv. over rent

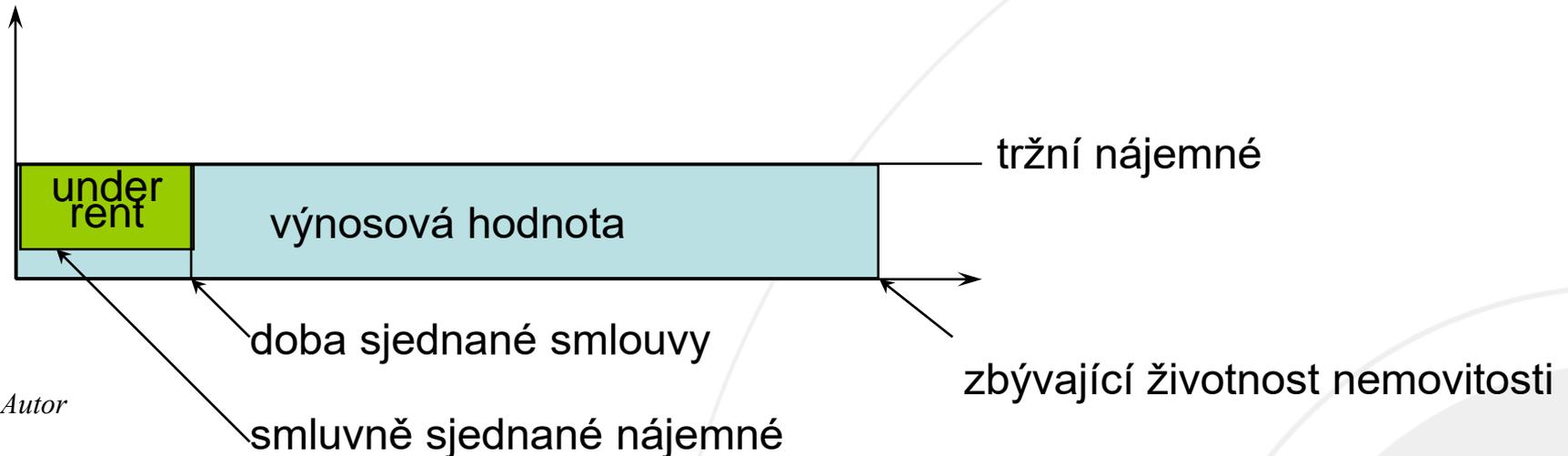


Zdroj: Autor

Výnosová hodnota + overrent x zásobitel (zbývající platnost NS; i + přirážka)

Zohlednění pronájmu za jiné než tržní nájemné

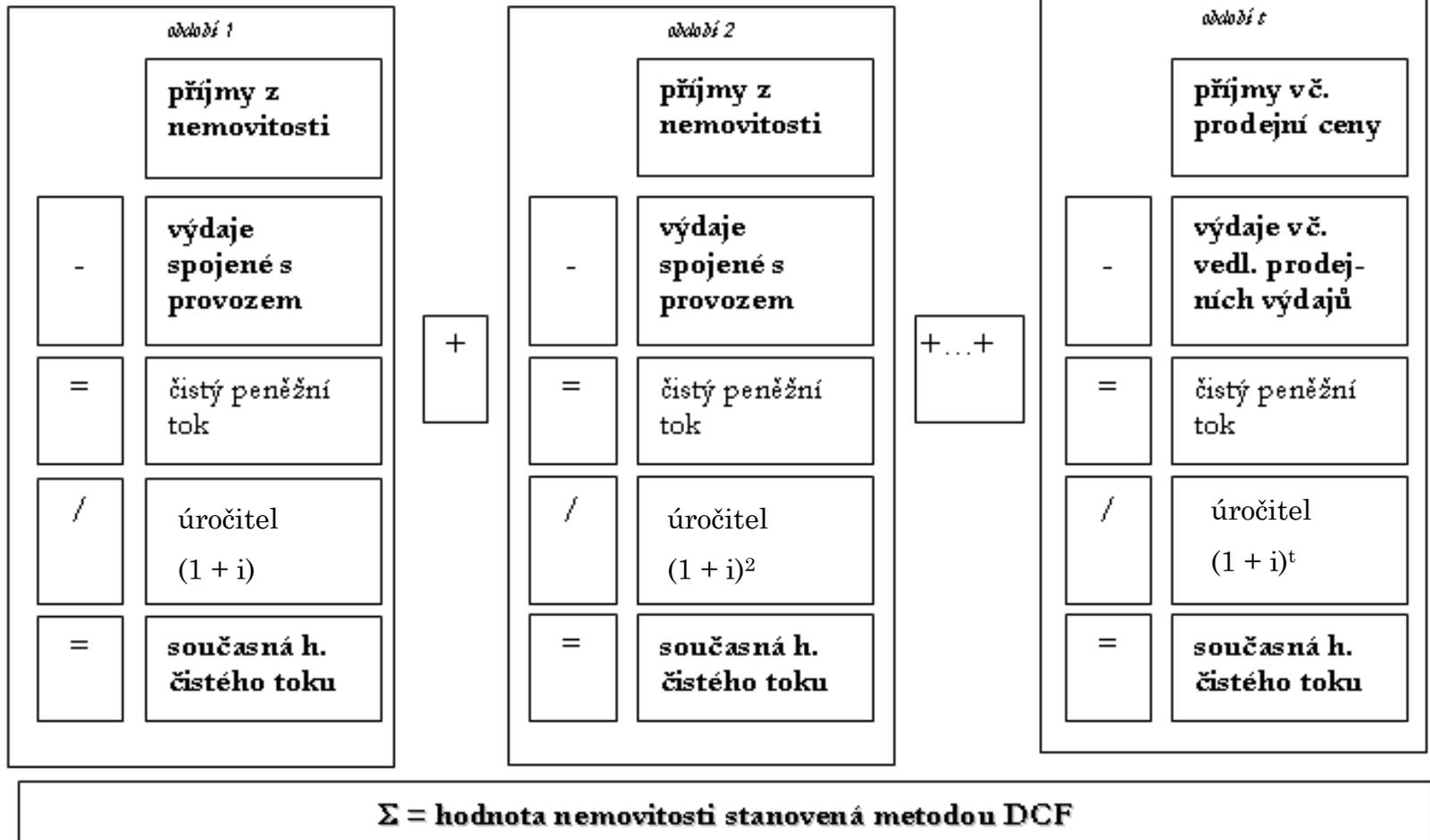
pronájem za nižší než tržní nájemné = tzv. under rent



Zdroj: Autor

Výnosová hodnota – $\text{under rent} \times \text{zásobitel (zbývající platnost NS; } i)$

Metoda DCF



Kapitalizační / diskontní míra

- Reálná
- Nominální

- Bezriziková + přirážky
- Z trhu nemovitostí
- Kombinace

Kapitalizační míra

Čisté roční nájemné

= Nájemné Kč/m² p.m. x plocha m² x 12

-

Náklady spojené s provozem

= Náklady na provoz a správu + náklady na opravy a udržování + ztráty na nájemném + **amortizace**

=

Čistý roční výnos

/

Hodnota nemovitosti

= tržní hodnota

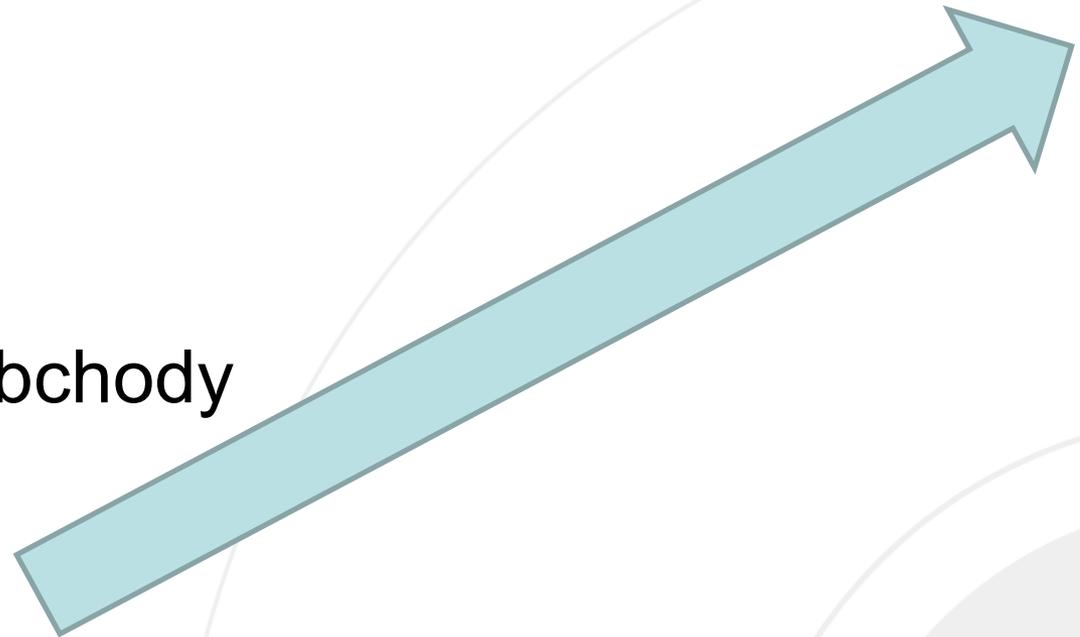
=

Kapitalizační míra

Zdroj: Autor	Míra kapitalizace v %	
	pro	
Název položky	Budovy	Haly
Nemovitě věci pro výrobu	7,5	9,5
Nemovitě věci pro garážování	11	10
Nemovitě věci pro obchod	7	8
Nemovitě věci pro administrativu	6,5	
Nemovitě věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
Nemovitě věci pro dopravu, spoje	7	
Nemovitě věci pro školství	8	
Nemovitě věci pro kulturu	7	
Nemovitě věci pro zdravotnictví	8	
Nemovitě věci pro zemědělství	6	7,5
Nemovitě věci pro skladování	6	6,5
Nemovitě věci pro sport	7	7
Bytové domy typové	5,5	-
Bytové domy netypové	4,5	-
Rodinné domy	4,5	
Ostatní nemovitě věci neuvedené	8	
Majetková práva	12	

Kapitalizační / diskontní míra

- Bez alternativního využití
- Výroba
- Logistika
- Hotely
- Kanceláře, obchody
- Bydlení



Rekonciliace (Závěrečná analýza)

- Závěrečná fáze, v níž jsou analyzovány dílčí výsledky z jednotlivých přístupů, které naznačují úroveň tržní hodnoty z různých pohledů a na jejich základě se oceňovatel snaží o jejich sjednocení do hodnoty finální, odpovídající účelu ocenění.
- Případné rozdíly v dílčích výsledcích i odhad výsledku finálního musí být řádně zdůvodněny.

Obsah a forma odhadu

Úvodní list → Nález → Analýza trhu →
→ Ocenění → Závěr → Přílohy

Nález

- Obsahuje především popis předmětu ocenění spolu se všemi identifikačními, vlastnickými, kvalitativními a kvantitativními fakty, souvisejícími s oceněním a zjištěnými při prohlídce na místě samém a z dostupných písemných i ústních podkladů včetně označení zdrojů, z nichž byly získány.

Analýza trhu

- Hlavním cílem analýzy je podat přehled o situaci na trhu ve vymezeném segmentu, v němž oceňované nemovité věci působí a zároveň získání dat a informací, která po jejich vyhodnocení budou použita v rámci všech tří přístupů k oceňování (za jaké ceny se podobné stavby stavějí, za jaké ceny se nemovité věci, pozemky či práva k nemovitým věcem pronajímají a prodávají, jaké jsou v segmentu cenové trendy, zvyklosti apod.).

Analýza trhu

- Analýza oceňovaných nemovitých věcí, jejíž hlavním cílem je
 - vyjádření hlavních charakteristik jejich podstaty a zároveň eventuální vyloučení těch částí, které se na tvorbě hodnoty nepodílejí
 - vymezení tržního segmentu, v němž oceňované nemovité věci působí,
 - posouzení a nalezení jejich nejlepšího a nejvyššího využití a rozhodnutí, zda lze za něj uvažovat i využití současné

Analýza trhu

- Analýza celkové situace ve vybraném segmentu trhu
- Analýza nabídky, zaměřená především na její rozsah, kvalitu a na konkurenceschopnost oceňovaných nemovitých věcí ve srovnání s ostatními ve vybraném segmentu nabízenými
- Analýza poptávky zaměřená především na její rozsah, kvalitu a na okruh potenciálních poptávajících
- Závěr analýzy, shrnující a hodnotící získaná data a informace tak, aby byly použitelné v dalších fázích ocenění.

Oceňovací část

- Využití základních přístupů k ocenění, tj, nákladového, porovnávacího, výnosového, příp. dalších „nenormovaných“ metod.
- Výběr metod i jejich případné modifikace v jejich rámci je v kompetenci oceňovatele, který jej musí zdůvodnit.
- Výběr je většinou odvislý od množství a kvality dat, získaných při analýze trhu a hodnototvorných vlastností nemovitosti

Přílohy

- Oceňovací elaborát může být doplněn vhodnými textovými i grafickými přílohami, jejichž úlohou je upřesnit, blíže doložit či dokladovat základní text, v němž je vhodné na příslušném místě na vazbu k příloze upozornit.
- Typické základní přílohy:
 - Výpis z katastru nemovitostí
 - Kopie katastrální mapy
 - Mapa širších vztahů
 - Fotodokumentace



EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání



Toto dílo podléhá licenci Creative Commons
Uveďte původ – Zachovejte licenci 4.0 Mezinárodní.

