VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE

Fakulta financí a účetnictví

Katedra financí a oceňování podniku

Obor: Účetnictví a finanční řízení podniku

HODNOTOVÉ BÁZE REZIDENČNÍ NEMOVITOSTI

Autor: Bc. Jan Wohlhöfner

Vedoucí: prof. Ing. Miloš Mařík CSc.

Rok obhajoby: 2018

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Hodnotové báze rezidenční nemovitosti“ vypracoval samostatně a veškerou použitou literaturu a další prameny jsem řádně označil a uvedl v přiloženém seznamu.

V …… dne …… ……

Poděkování

Rád bych poděkoval vedoucímu mé diplomové práce prof. Ing. Miloši Maříkovi CSc. za cenné rady, připomínky a především trpělivost, kterou se mnou měl při tvorbě této práce.

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá hodnotovými bázemi, které se běžně v praxi aplikují v rámci ocenění rezidenčních nemovitých věcí. Empirická část práce se skládá z analýzy trhu s rezidenčními nemovitostmi v České republice. Tato část práce slouží k podložení ocenění. Dále je provedeno ocenění rodinného domu na základě třech hodnotových bází, tedy na základě tržní hodnoty, investiční hodnoty a zástavní hodnoty. Cílem ocenění je doložení rozličného pohledu na hodnotu nemovitosti z hlediska jednotlivých hodnotových bází.

Klíčová slova

Ocenění nemovitosti, rezidenční nemovitost, nemovitostní trh, hodnotové báze, hodnototvorné faktory

Abstract

This diploma thesis focuses on value basis that are regularly used within the valuation of residential real estates. Empirical park of this work consists of residential real estate market analysis of Czech republic. This park of thesis attend to create the base for the upcoming valuation. Then the valuation of particular family house is made on the basis of Market value, Invesment value and Mortgage Lending value. The goal of this thesis is to provide diverse look on the value of a residential real estate.

Key words

Real estate valuation, residential real estate, real estate market, value basis, value-generating factors

Obsah

Úvod ... **1**

1 Teoretická část ... **3**
1.1 Přehled základních pojmů spjatých s oceňováním nemovitých věcí ... **3**
1.1.1 Nemovitá věc ... 3
1.1.2 Pozemek ... 4
1.1.3 Stavba ... 5
1.1.4 Cena a hodnota ... 6
1.2 Hodnototvorné faktory nemovitých věcí ... **7**
1.2.1 Makroekonomické faktory ... 8
1.2.2 Specifické hodnototvorné vlastnosti ... 18
1.3 Hodnotové báze nemovitých věcí ... **25**
1.3.1 Tržní hodnota ... 25
1.3.2 Investiční hodnota ... 32
1.3.3 Zástavní hodnota ... 33
1.4 Metody oceňování nemovitých věcí ... **40**
1.4.1 Nákladový přístup ... 41
1.4.2 Porovnávací přístup ... 42
1.4.3 Výnosový přístup ... 45
1.5 Požadavky a postup při ocenění nemovitých věcí ... **51**

2 Empirický výzkum ... **54**
2.1 Analýza trhu rezidenčních nemovitostí ... **54**
2.1.1 Trh se stavebními pozemky ... 54
2.1.2 Rezidenční trh ... 57
2.2 Stanovení hodnot rezidenční nemovitosti ... **61**
2.2.1 Popis nemovitosti ... 61
2.2.2 Analýza mikroprostředí ... 64
2.2.3 Stanovení tržní hodnoty nemovitosti ... 65
2.2.4 Stanovení investiční hodnoty nemovitosti ... 77
2.2.5 Stanovení zástavní hodnoty nemovitosti ... 81

Rekonciliace hodnot a závěr ... **85**

Seznam použité literatury a pramenů ... **90**

Přílohy ... **93**

Úvod

Nemovitostní trh zažívá v poslední době nebývale rychlý rozvoj. Ceny nemovitostí za poslední polovinu dekády permanentně rostou, a zdá se, že stále nenarazily na svůj cenový strop.

Tato situace je velmi citlivě vnímána rezidenty, kteří mají v úmyslu koupit nemovitost, zpravidla potom byt nebo rodinný dům. Tito lidé zjišťují, že dům, o jehož koupi uvažovali před pěti lety, je v současné době nabízen o třetinově vyšší cenu. Mnout si ruce mohou na druhou stranu úvěrové instituce, neboť hodnoty jimi zastavených nemovitostí vesměs stále rostou. Na nemovitostním trhu vystupují také investoři, kteří chtějí co nejvýhodněji investovat svůj kapitál a kteří velmi bedlivě sledují vývoj tohoto trhu. Každý subjekt vystupující na nemovitostním trhu hledá zde hledá jiný druh uspokojení. Rezident si přeje uspokojit svou potřebu bydlet, úvěrová instituce potřebuje být řádně zajištěna a investor si přeje co nejvíce zhodnotit svůj kapitál. Všechny subjekty se snaží maximalizovat svůj užitek. Ten je však každým subjektem vnímán odlišně – má pro něj jinou hodnotu a je vnímán optikou odlišné oceňovací báze.

Tato práce si klade za cíl zanalyzovat vliv jednotlivých hodnotových bází rezidenční nemovitosti na použitý postup ocenění a také na samotný výsledek ocenění nemovité věci. Součástí práce je také stručná analýza vlivu hodnototvorných faktorů na hodnotu nemovité věci. Ocenění vybrané nemovitosti bude provedeno na úrovni třech hodnotových bází, které jsou nejčastěji užívány v rámci ocenění rezidenčních nemovitostí. Předpokladem práce je, že jednotlivé hodnotové báze budou vyžadovat odlišný postup při ocenění, tedy odlišnou metodiku, a také že výsledné hodnoty jednotlivých hodnotových bází se od sebe budou odlišovat a budou platit za nepatrně rozdílných podmínek.

Práce je rozdělena do dvou kapitol. První teoretická část obsahuje pět podkapitol. První podkapitola na úvod definuje základní pojmy, se kterými se v rámci oceňování nemovitostí často operuje, a které jsou v práci dále často užívány. Ve druhé obsáhlejší podkapitole jsou důkladně analyzovány jednotlivé

hodnototvorné faktory v podrobném dělení na makroekonomické a specifické faktory. Tato kapitola si klade za cíl zjistit, které hodnototvorné faktory mají nejvýznamnější vliv při ocenění nemovitých věcí, a zdali je tento vliv pozitivní či negativní na hodnotu nemovitosti. Ve třetí podkapitole se práce věnuje hodnotovým bázím. Vzhledem k předmětu ocenění a cíli práce jsou zvoleny tři základní báze, které jsou důkladně rozebrány, a to tržní hodnota, investiční hodnota a zástavní hodnota. Do kontextu hodnotových bází bude uvedena dále také cena obvyklá. V předposlední podkapitole jsou analyzovány metody ocenění relevantní pro zvolené hodnotové báze, a tedy nákladový, porovnávací a výnosový přístup. V poslední podkapitole je stručně popsán postup a požadavky na samotný proces ocenění.

Ve druhé části je práce zaměřena na empirický výzkum. V první řadě je provedena důkladná analýza nemovitostního trhu se zaměřením na rezidenční nemovitosti a lokální nemovitostní trh. Tento krok představuje základní podklad pro samotné ocenění. Výsledek ocenění totiž může být zasazen do celkového kontextu nemovitostního trhu a jeho současného stavu a vývoje. Druhá podkapitola se již zaměřuje na ocenění rezidenční nemovitosti, rodinného domu. Rodinný dům je oceněn z pohledu tržní, investiční a zástavní hodnotové báze.

V rámci diplomové práce je čerpáno jen z veřejně dostupných zdrojů, a to především z dat Českého statistického úřadu a odborných publikací. Jednotlivá témata jsou často doplněna osobními postřehy, které nabyl autor v rámci své téměř dvouleté praxe ve znaleckém ústavu.

1 Teoretická část

1.1 Přehled základních pojmů spjatých s oceňováním nemovitých věcí

Oceňování nemovitých věcí je disciplína, která pracuje s řadou výrazů a slovních spojení. Na úvod této práce budou stručně popsány ty výrazy a slovní spojení, které se budou v rámci této práce nejčastěji vyskytovat a jejichž přesná definice bude stěžejní pro uvedení do souvislostí praktické části.

1.1.1 Nemovitá věc

Dle Nového Občanského zákoníku[1] (NOZ) jsou nemovité věci (dále také „nemovitosti“) definovány jako „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým využitím, 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*.“ Tato právní úprava obnovuje právní zásadu „superficies solo cedit“, tedy že stavba je součástí pozemku. Oproti původnímu zákonu[2], který definuje nemovitosti jako „*pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“,* je dle nové legislativy znatelný příklon k sjednocování vlastnictví pozemků a staveb. Na druhou stranu však nemusí mít strach ti vlastníci, kteří vlastní stavbu na cizím pozemku. O vlastnictví stavby nepřichází. Dle NOZ[3] jsou totiž dále *„stavby spojené se zemí pevným základem, které nejsou podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž jsou zřízeny, a jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestávají součástí pozemku a jsou nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.“* Tato skutečnost představuje pro znalce do budoucna výzvy, a to především v oceňování jednotlivých spoluvlastnických podílů staveb a pozemků v jednotném funkčním celku za účelem odkupů a vzájemných vypořádání.

[1] Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění, § 498
[2] Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, § 119
[3] Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění, § 3055

Zásadu superficies solo cedit dále prolamuje i NOZ[4], který definuje možnost *„ ...zatížit pozemek věcným právem jiné osoby mít na povrchu nebo pod povrchem stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.“*. Jedná se o právo stavby. Podle zákona se též jedná o věc nemovitou nehmotnou.

Pro úplnost definice nemovitých věcí je třeba dále doplnit informace z NOZ[5], podle kterého jsou definovány součástí a příslušenství věcí. Dle prvního odstavce je *„součástí pozemku 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*“. Součástí pozemku je dle NOZ i rostlinstvo na něm vzešlé.

Na základě výše uvedených definic je zřejmé, že například rodinné domy, tedy stavby spojené se zemí pevným základem, jsou i nadále označovány jen jako součást pozemku, protože tyto věci nelze přenést z místa na místo bez porušení jejich podstaty a jsou umístěny nad povrchem pozemku. Podle NOZ však vyvstává i několik drobných nejasností. Jedná se například o dočasné stavby. Dle NOZ sice nejsou dočasné stavby součástí pozemků, mohou však být k pozemku připevněny tak, že jich nebude dále možné přenášet z místa na místo, bez toho, aniž by se poškodily. Je tedy nejasné, zdali se jedná o součást pozemku či nikoliv.

1.1.2 Pozemek

Pozemkem se dle katastrálního zákona[6] rozumí *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem“*, aj. Tato poměrně kostrbatá definice pozemku nám ve své podstatě říká, že pozemek je část zemského povrchu, která je od ostatních částí určitým způsobem oddělena.

Dalším souvisejícím pojmem je parcela[7]. „*Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen*

[4] Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění, § 1240
[5] Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění, § 506
[6] Zákon č. 256/2013 Sb., Katastrální zákon v platném znění, § 2a
[7] Zákon č. 256/2013 Sb., Katastrální zákon v platném znění, § 2b

parcelním číslem.“ Na základě výše uvedeného zákona jsou parcely rozděleny na stavební a pozemkové. Stavební parcely jsou evidovány v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemkové parcely jsou pozemky, které nejsou stavebními parcelami. Z logického hlediska je parcela podmnožinou pozemku. Jeden pozemek se totiž může skládat z několika parcel. Je třeba zdůraznit, že rozdělení parcel dle katastrálního zákona na stavební a nestavební je do jisté úrovně jen formální. Ve skutečnosti totiž i nestavební pozemky mohou být využívány jako pozemky stavební. Jde například o případ, kdy je novým územním plánem rozšířeno povolení výstavby na pozemky, které byly až doposud evidovány jako nestavební a byly využívány ku příkladu jako pole nebo louky.

1.1.3 Stavba

V Novém Občanském zákoníku není uvedena explicitní definice staveb. Na základě obsažených definic si však lze odvodit, že stavbou je vše, co je spojené s pozemkem, a vše, u čeho by v rámci přenesení došlo k porušení své podstaty.

Podle Stavebního zákona[8] jsou stavby definovány jako *„veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání…“*. Při syntéze dosud zjištěných skutečností lze odvodit, že stavba se nachází na pozemku, jehož je součástí, a zároveň vykazuje prvky stavební a montážní činnosti. Mezi stavební činnosti lze zahrnout především úpravu povrchu pozemku, mezi montážní činnosti potom kompletaci materiálů a modelování objektu, a to bez ohledu na použité materiály či dobu trvání stavby. Výjimku tvoří jen stavby dočasné.

Každá stavba by měla být charakterizována popisným číslem či evidenčním číslem. Pokud stavba nemá popisné ani evidenční číslo, je určena parcelním číslem, na kterém se nachází.[9]

[8] Zákon č. 183/2006 Sb., Stavební zákon v platném znění, § 2 odst. 3
[9] BRADÁČ A. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0. Str. 3

Definici staveb nalezneme také v zákoně o oceňování majetku[10]. Tento způsob rozdělení staveb je bližší pro oceňovatele, protože desagreguje stavby podle jejich specifického účelu – který se dále zohledňuje v rámci ocenění.

Pro účely ocenění se podle něj stavby člení na:

a) stavby pozemní, kterými jsou
   I. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
   II. jednotky,
   III. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

Důležitou poznámkou v rámci tohoto zákona je, že *„Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití.“*. Tato skutečnost je klíčová pro oceňovatele, který na základě této úpravy volí způsob samotného ocenění.

Na základě výše uvedeného je zřejmé, že samotná definice staveb je v české legislativě velmi pestrá. V jednotlivých právních úpravách se čtenář dočte nezměrné množství informací. Pro účely ocenění nemovitých věcí je proto potřeba disponovat těmito znalostmi, tedy znát základní definici staveb dle NOZ a stavebního zákona, a následně tyto znalosti rozšířit a navázat na zákon o oceňování, ve kterém se tyto stavby dále dělí pro účely samotného ocenění.

1.1.4 Cena a hodnota

Tyto dva termíny jsou ve své podstatě základním cílem každého ocenění. Nejedná se však o synonyma.

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

Cena je dle zákona o cenách[11] *„…peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží…“*. Důležitým bodem v definici ceny je, že se jedná o peněžní částku, která byla sjednána při nákupu a prodeji zboží. Z toho vyplývá, že je to cena věci z již uzavřeného obchodu, tedy obchodu, v jehož rámci došlo ke změně vlastnictví dané věci, a předání peněžní částky (nebo jejího ekvivalentu). Tato definice odpovídá ceně v tom nejširším smyslu. Dalším zajímavým zjištěním je, že cena jako taková by podle definice neměla obsahovat DPH, protože DPH je státem stanovená přirážka k ceně. V rámci oceňování existuje celá řada cen, které se od sebe svou podstatou odlišují. Tyto ceny budou dále analyzovány v kapitole Báze hodnot nemovitých věcí.

Hodnota je ekonomický pojem vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, a kupujícími a prodávajícími na straně druhé[12]. Jedná se tedy o odhad částky, za kterou by dané zboží nebo služby mohly být v daném místě a čase směněny. Hodnota může být také chápána jako kvantifikace užitku, který plyne vlastníkům z držení dané věci. Čím vyšší užitek z věci plyne, tím vyšší má daná věc hodnotu. V ekonomickém světě existuje několik druhů hodnot. Těmi nejdůležitějšími ve vztahu k oceňování nemovitostí se bude dále zabývat kapitole Báze hodnot nemovitých věcí.

1.2 Hodnototvorné faktory nemovitých věcí

Hodnototvorné faktory nemovitých věcí představují vlastnosti a faktory nemovitých věcí, tedy pozemků a staveb na nich umístěných, které mají vliv na jejich hodnotu.[13] V rámci této kapitoly bude nadále abstrahováno od investiční hodnoty nemovité věci, protože se jedná o bázi, která nebývá v rámci oceňování nemovitých věcí příliš obvyklá. Pokud budeme dále uvažovat neinvestiční báze, lze říci, že na hodnotu nemovitosti mají převažující vliv objektivní vlastnosti, respektive faktory.

Hodnototvorné faktory budou pro účely této práce rozděleny na faktory makroekonomické a na faktory specifické. Faktory makroekonomické mají zpravidla plošný účinek pro celý nemovitostní trh, a implicitně tedy na všechny

[11] Zákon č. 526/1990 Sb., Zákon o cenách v platném znění, § 1
[12] BRADÁČ A. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0. Str. 47
[13] HEŘMAN, J.: Oceňování nemovitostí. Praha: VŠE 2005 ISBN 80-245-0947-4

nemovitosti. Naopak specifické hodnototvorné vlastnosti jsou pro každou nemovitou věc jedinečné. Tento fakt je dán především tím, že množství pozemků (a zároveň tedy staveb umístěných na těchto pozemcích) je omezen, a vlastnosti jednotlivých pozemků, respektive staveb, se odlišují.

1.2.1 Makroekonomické faktory

Mezi makroekonomické faktory mající vliv na hodnotu nemovitostí bude zařazeno šest základních reprezentativních ukazatelů, a to:

a) hrubý domácí produkt,
b) inflace,
c) úroková sazba,
d) míra nezaměstnanosti,
e) průměrná mzda,
f) daňová politika.

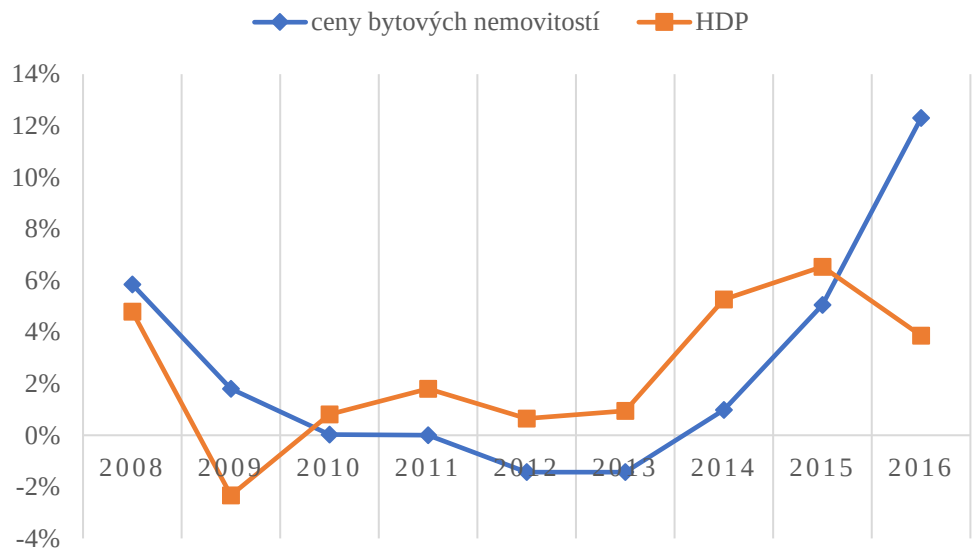
1.2.1.1 Hrubý domácí produkt

Hrubý domácí produkt (dále také „HDP“) představuje sumu peněžních hodnot všech statků a služeb vytvořených za dané období (zpravidla čtvrtletně, respektive ročně) na určitém území.[14] Tato veličina ve své podstatě měří výkonnost dané ekonomiky. Je určující i pro životní úroveň dané země. Jedná se o velmi agregovaný a komplexní ukazatel. Obecně ale lze tvrdit, že čím vyšší HDP daná ekonomika má, tím lépe se ji daří.[15] Pokud roste HDP, klesá nezaměstnanost a roste inflace, což má za následek tlak na růst cen nemovitostí (vysvětlení níže viz kapitola Inflace a Nezaměstnanost). Vztah vývoje HDP a cen nemovitostí je proto přímý.

Vzájemný vztah HDP a cen nemovitostí je znázorněn v grafu níže. Pro výpočet vývoje HDP byla převzata data z Českého statistického úřadu pro HDP stanovený důchodovou metodou.

[14] HDP. Český statistický úřad [online]. 2015 [cit. 2017-08-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/hruby_domaci_produkt_-hdp-
[15] HOLMAN R. Ekonomie, 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. ISBN 80-7179-891-6. Str. 426

Graf 1: Vztah HDP a cen nemovitostí



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Na grafu č. 1 je znázorněn přímý vztah vývoje hrubého domácího produktu a cen nemovitostí. Odchýlení nastává v posledním roce zkoumaného období, ve kterém se růst HDP zpomaluje, přičemž ceny nemovitých věcí stoupají strmě vzhůru. Tato skutečnost je tedy pravděpodobně způsobena faktorem působícím mimo hlavní makroekonomický ukazatel.

Pro následující rok 2018 se dle České národní banky očekává pokračování trendu v mírnén zpomalení růstu HDP, a to na úroveň 3,6 %. Dlouhodobý výhled pro rok 2019 a dále očekává pokračující růst ve výši 3,2 %. Dle dostupných dat nebyla nalezena skutečnost, která by měla výrazně nepříznivý vliv na vývoj a výši HDP v budoucích letech. I pro následující roky lze proto očekávat, že pozitivní vývoj HDP bude mít nepatrně kladný vliv na vývoj cen nemovitostí.

1.2.1.2 Inflace

Inflace je růst cen neboli zmenšování kupní síly peněz[16]. Aby se jednalo o inflaci, musí být nárůst cen opakovaný a dlouhodobý. Pokud rostou ceny, znamená to, že klesá kupní síla peněz, lidé si za stejné množství peněz koupí

[16] HOLMAN R. Ekonomie, 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. ISBN 80-7179-891-6. Str. 543

méně statků. Změnu cenové hladiny měří míra inflace. Míra inflace je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. [17]

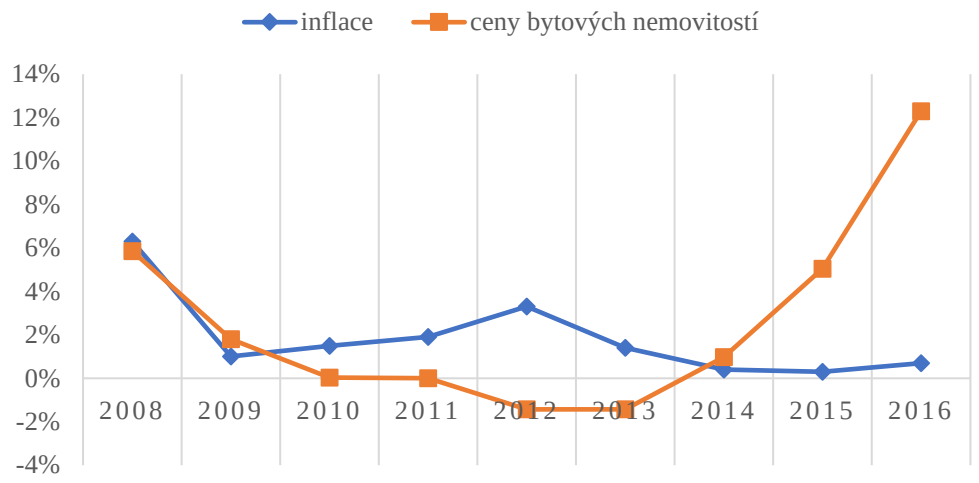
Za posledních deset let se v České republice pohybuje míra inflace mezi 0,3 až 3,3 %. Tento jev, tedy poměrně nízká míra inflace, je způsobena především díky měnovému režimu České národní banky, která od roku 1998 přešla k cílování inflace.

Analýza vlivu inflace na hodnotu nemovitých věcí je poměrně komplikovaná, a to především díky širokému zastoupení vlivu inflace po celém finančním, peněžním a nemovitostním trhu. Z logiky věci vyplývá, že pokud roste obecná cenová hladina statků v ekonomice, zároveň roste cena nemovitostí. Toto tvrzení lze podpořit například skutečností, že většina dlouhodobých nájmů nemovitostí je vázána inflační doložkou. Pokud se tedy zvýší inflace, zvýší se proporčně (v závislosti na uzavřené smlouvě) i placené nájemné, a tedy hodnota nemovitosti. Dalším argumentem podporující pozitivní vliv inflace na hodnotu nemovitostí je také fakt, že při růstu inflace dochází v rámci hypotečních úvěrových smluv ke zvýhodňování dlužníka. Dlužník totiž splácí předem dohodnutou částku (úrok a úmor), která se však postupem času znehodnocuje. Růst inflace je proto výhodný z hlediska přijatých úvěrů (za předpokladu nezvýšení úrokových sazeb). Pokud je tedy výhodné vzít si úvěr na nemovitost, znamená to, že poroste poptávka po těchto nemovitostech, a s tou i cena nemovitostí.

Na základě výše uvedených vztahů je zřejmé, že vliv inflace na ceny nemovitostí je spíše přímý, tedy že růst inflace podpoří růst nemovitostí. Tento vztah však nemusí být pevný. Pro ověření vzájemného vztahu bude níže uveden graf srovnávající vývoj míry inflace a cenu bytových nemovitostí (HPI).

[17] Inflace. Český statistický úřad [online]. 2017 [cit. 2017-08-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny

Graf 2: Vztah inflace a cen nemovitostí



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Na základě výše uvedeného grafu je zřejmé, že shodný vývoj míry inflace a cen nemovitostí za sledované období od roku 2008 do 2016 nebyl zcela potvrzen. Neshoda vývoje těchto veličin je pravděpodobně způsobena krátkým sledovaným obdobím (dle dostupných zdrojů nebyla nalezena data jednotlivých ukazatelů za delší časové období), a zároveň problematickým obdobím mezi lety 2008 až 2012 – ekonomická krize, která negativně ovlivnila nemovitostní trh, a především nízkou mírou inflace. Nízká míra inflace, průměrně za zkoumané období kolem necelých 2 %, má totiž méně podstatný vliv na vývoj ekonomických veličin, a zároveň tedy na ceny nemovitostí. Pokud by byla inflace stabilně vyšší, řádově o jednotky procent, lidé by si začali více půjčovat (za předpokladu nezměněných úrokových měr) a nakupovat nemovitosti. Ceny nemovitostí by proto prudce rostly, a naopak.

Dle uvedených informací je zřejmé, že inflace má vliv na hodnotu nemovitých věcí. Proto, aby se tento vliv však výrazněji projevil, musí být míra inflace vyšší. Malá míra inflace má jen minimální vliv na hodnotu nemovitostí.

Vzhledem k inflační politice České národní banky lze očekávat, že i do budoucna bude index spotřebitelských cen oscilovat okolo hodnoty 2 %. Pro rok 2018 je predikována inflace průměrně ve výši 2,2 %, pro rok 2019 a dále je odhadována inflace ve výši 1,9 %. Vzhledem k výše uvedenému zjištění lze proto říci, že inflace nebude mít na cenu nemovitostí výraznější vliv, a když už, tak jen velmi nepatrně pozitivní.

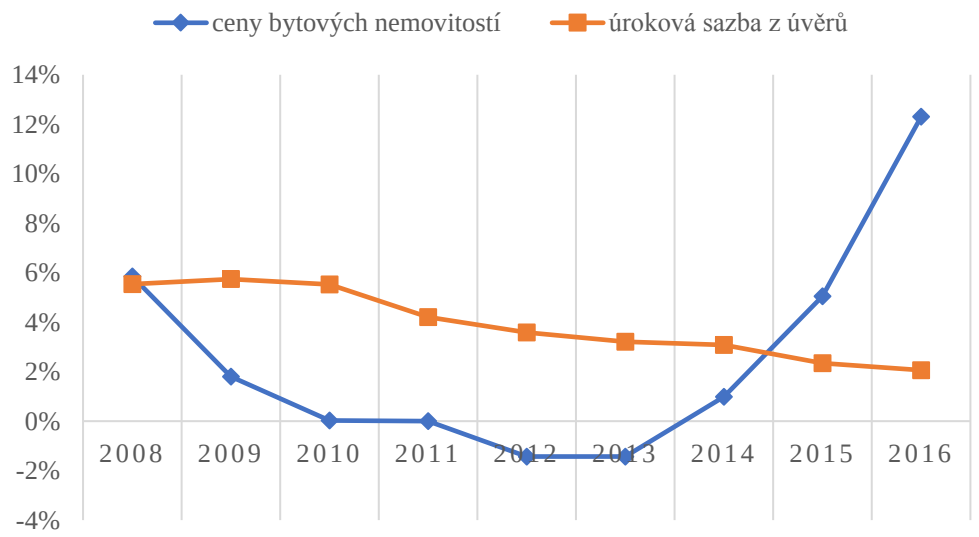
1.2.1.3 Úroková sazba

Další veličinou mající vliv na cenu nemovitostí je úroková míra, respektive úroková sazba z hypotečních úvěrů. Úroková míra udává procentní vyjádření úroků vzhledem k jistině úvěrů. Jedná se o částku, kterou je zvýšen nominální úvěr. Pro instituce, které poskytují půjčky je úrok výnosem. Pro dlužníky je úrok náklad neboli cena za vypůjčení peněz.

Vztah úrokových sazeb (konkrétních úrokových měr úvěrů) a cen nemovitostí tkví v tom, že pokud dojde ke snížení úrokových sazeb, lidé si začnou více půjčovat peníze, aby mohli nakoupit nemovitosti. Tento efekt může být následně ještě umocněn vlivem inflace, který byl popsán výše.

Vývoj úrokových sazeb z hypotečních úvěrů a cen bytových nemovitostí (dle HP indexu[18]) je uveden v grafu níže.

Graf 3: Vztah úrokových sazeb a cen nemovitostí



Zdroj: HP index, vlastní zpracování

Dle analýzy období let 2008 až 2016 se potvrdil nepřímý vztah úrokových sazeb a cen nemovitých věcí. Nemovitostní trh reaguje na změny úrokových sazeb s mírným zpožděním. Zkoumané období je charakteristické především ekonomickou krizí, která negativně ovlivnila trh především mezi lety 2008 až 2012. Z toho důvodu ceny nemovitostí klesají. Od roku 2012 je však zřejmá rostoucí tendence cen nemovitostí jakož také stálá klesající tendence

[18] HP index. Hypoindex [online]. 2017 [cit. 2017-08-12]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/

úrokových sazeb z hypotečních úvěrů. Na základě této skutečnosti lze proto potvrdit vliv úrokových měr na ceny nemovitých věcí.

Do budoucna lze dle chování České národní banky soudit, že úroková sazba obecně bude mírně stoupat. Česká národní banka se totiž pomocí zvyšování úrokových sazeb a nových podmínek pro přijímání hypotečních úvěrů snaží zamezit nadměrné zadluženosti občanů. Tato skutečnost bude mít mírně negativní vliv na cenu nemovitostí.

1.2.1.4 Míra nezaměstnanosti

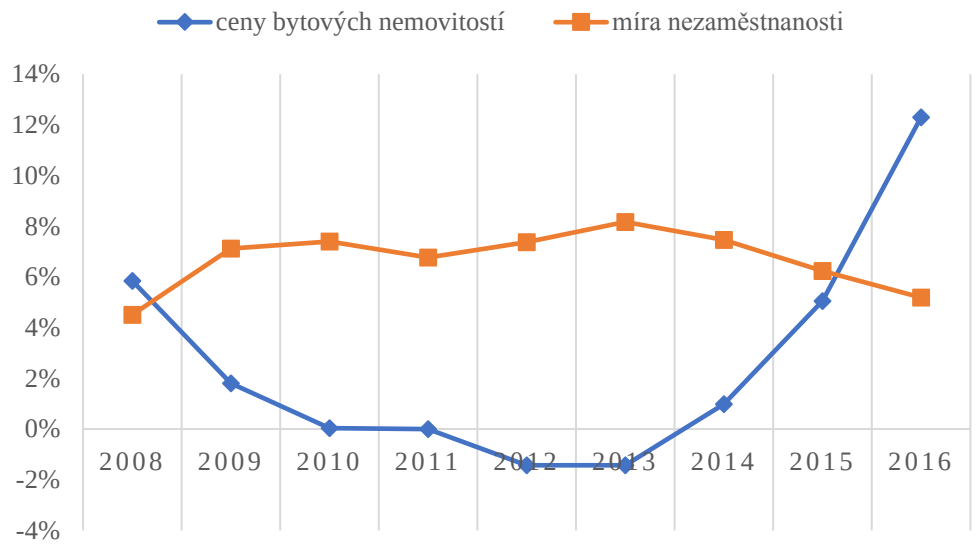
Míra nezaměstnanosti udává procentní podíl nezaměstnaných aktivně hledající práci k celkovému ekonomicky aktivnímu obyvatelstvu.[19]

Vztah míry nezaměstnanosti a cen nemovitostí na nemovitostním trhu lze odvodit především skrze disponibilní důchod obyvatelstva a celkové finanční podmínky subjektů na nemovitostním trhu. Vysoká míra nezaměstnanosti, tedy vysoký počet lidí, kteří jsou v aktivním pracovním věku a nemohou sehnat práci, zapříčiní zhoršení jejich finanční situace a znemožní jim například koupit bytovou jednotku. Taková situace zjevně tlačí na pokles poptávky po nemovitých věcech, a implicitně tedy na jejich cenu, respektive hodnotu. Na základě těchto skutečností lze proto vztah míry nezaměstnanosti a cen nemovitých věcí označit za nepřímý.

Níže je uveden graf č. 4 vykreslující vzájemný vztah míry nezaměstnanosti a cen nemovitých věcí.

[19] HOLMAN R. Ekonomie, 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. ISBN 80-7179-891-6. Str. 292

Graf 4: Vztah míry nezaměstnanosti a cen nemovitostí



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Výše uvedený graf potvrzuje nepřímý vzájemný vztah mezi cenou bytových nemovitostí a mírou nezaměstnanosti. Tento vztah je po celé sledované období poměrně dobře znatelný.

Vzhledem k pozitivnímu vývoji HDP lze očekávat, že i míra nezaměstnanosti se bude dlouhodobě udržovat na velmi nízké úrovni. Tato skutečnost má pozitivní vliv na cenu nemovitostí.

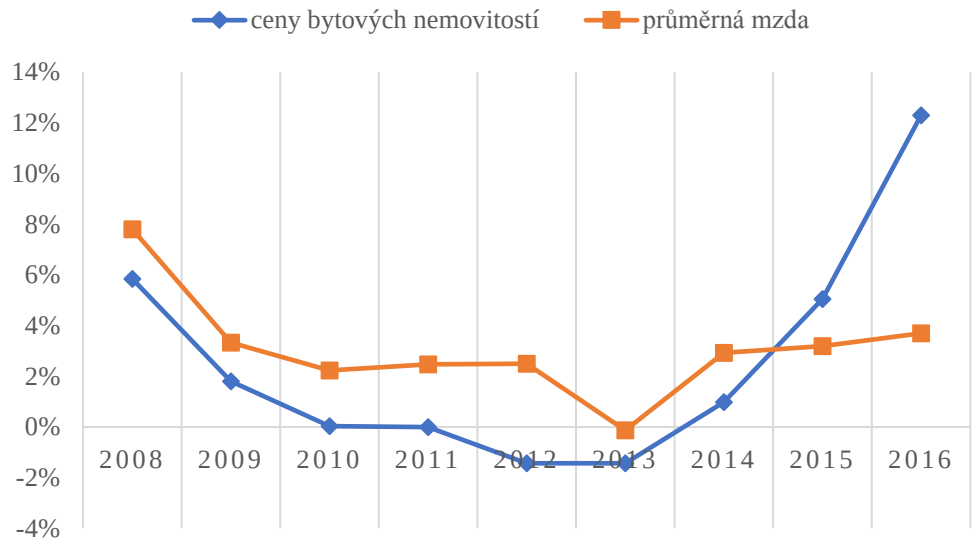
1.2.1.5 Průměrná mzda

Průměrná mzda je dalším makroekonomickým faktorem, který má přímý vliv na ceny nemovitých věcí. Pokud totiž roste průměrná mzda, roste také disponibilní důchod domácností (za předpokladu, že nárůst mezd převyšuje nárůst inflace).

V České republice průměrná mzda každoročně roste. Jen mezi roky 2000 a 2016 se průměrná mzda více než zdvojnásobila. Tento nárůst je sice umírňován inflací, v průměru však nárůst mzdy převyšuje nárůst inflace, z čehož lze vyvodit, že bohatství českých rezidentů stoupá. Tato skutečnost má vliv na ceny nemovitostí, které díky zvýšené poptávce rostou.

Níže je uveden graf zobrazující vzájemný vztah cen nemovitostí a vývoje průměrných mezd v České republice.

Graf 5: Vztah vývoje průměrné mzdy a cen nemovitostí



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Na základě grafu č. 5 je potvrzen přímý vztah vývoje průměrné mzdy a ceny bytových nemovitostí.

Pro budoucí roky lze díky pozitivní inflaci a vývoji HDP soudit, že i průměrná mzda bude nadále mírně růst. Tato skutečnost má taktéž pozitivní vliv na cenu nemovitostí.

1.2.1.6 Daňová politika

Daňová politika státu je další faktor, který může ovlivnit cenu, respektive hodnotu, nemovitostí. Ovlivnění cen nemovitostí skrze daňový systém je spíše druhotné, motivační. Nelze říci, že by daňový systém přímo ovlivnil cenu nemovitých věcí. Díky svému nastavení však může určitým způsobem korigovat chování jednotlivých účastníků na nemovitostním trhu a do určitě míry ovlivňovat nabídku a poptávku nemovitých věcí, a implicitně tak i jejich cenu.

V českém daňovém systému lze v rámci nemovitostí uvažovat především daň z nemovitostí, daň z nabytí nemovitých věcí, daň z přidané hodnoty, a daň z příjmu.

Daň z nemovitostí je ukotvena v zákoně o dani z nemovitých věcí[20]. Podle tohoto zákona jsou předmětem daně pozemky, stavby a jednotky. Stavby, respektive budovy, jsou pro účely daně z nemovitostí chápány stavby

[20] Zákon č. 338/1992 Sb., Zákon o dani z nemovitých věcí v platném znění

definované dle Stavebního zákona (tedy *„stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí…“*[21]). Některé pozemky a stavby jsou dle zákona od daně z nemovitostí osvobozeny. Plátci této daně jsou typicky vlastníci nemovitostí. Daňové přiznání k nemovitým věcem se podá poprvé a poté již finanční správa každoročně vyzývá k zaplacení. Daňové období činí jeden kalendářní rok. Systém základu daně a sazeb je poměrně pestrý, zjednodušeně lze však říci, že základem daně pro stavby a
jednotky je výměra zastavěné plochy v m^2, a pro pozemky m^2 výměry pozemku. Sazby se liší především podle druhu nemovitosti a lokality (umístění) nemovitosti. Daň z nemovitostí představuje v absolutní výši poměrně malý výdaj pro majitele nemovitostí. Vliv této daně na nemovitostní trh je jen minimální.

Daň z nabytí nemovitých věcí je obsažena v zákoně o dani z nabytí nemovitých věcí[22] s účinností od 1. listopadu 2016. Tento zákon nahradil předcházející zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb. Poplatníkem této daně se stává vždy nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. Předmětem daně je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je pozemkem, stavbou, částí inženýrské sítě nebo jednotkou, právem stavby či spoluvlastnickým podílem. Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj. Nabývací hodnotou je v zásadě buď sjednaná cena (jeli vyšší nežli daňová hodnota) nebo hodnota daňová (v případě, že je tato hodnota vyšší nežli cena sjednaná). Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4 %. Na základě výše uvedeného je zřejmé, že se nemovité věci při běžné transakci stávají pro kupujícího dražší. Tlak této daně na nemovitostní trh je zřejmý. Vzhledem k tomu, že se díky dani de facto zdražují nemovité věci, klesá nepatrně poptávka po těchto statcích, což tlačí ceny nemovitostí směrem dolů. Sazba daně z nabytí nemovitých věcí proto částečně deformuje nemovitostní trh.

Daň z přidané hodnoty (dále také „DPH“) byla novelizována od 1.1.2016 v zákoně o dani z přidané hodnoty[23]. Od DPH je nově vždy osvobozeno převod pozemku, který netvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí a

[21] Zákon č. 256/2013 Sb., Katastrální zákon v platném znění, § 2 l
[22] Zákon č. 254/2016 Sb., Zákon o dani z nabytí nemovitých věcí
[23] Zákon č. 360/2014 Sb., Zákon o dani z přidané hodnoty

pozemek, který není stavebním pozemkem. Dodání vybraných nemovitých věcí, mezi které patří dle zákona stavba pevně spojená se zemí, jednotka, inženýrská síť, podzemní stavba či právo stavby, je osvobozeno od DPH po uplynutí pěti let od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního souhlasu po změně stavby nebo ode dne, kdy mohlo započít užívání stavby. Sazba daně činí 21 %, snížená sazba pro stavby sociálního bydlení činí 15 %. Změna zákona poměrně výrazně zasáhla především ty, kteří si plánovali pořídit rodinný dům. Od 1.1.2016 totiž celková cena těchto nemovitostí díky novému zákonu stoupla o 21 %. Dle analýzy vývoje hodnot nemovitostí je však patrné, že ani to nezabránilo nemovitostnímu trhu v růstu jeho cen.

Daň z příjmu se v rámci transakcí s nemovitými věcmi objevuje především z důvodu zamezení přílišného obchodování s těmito věcmi. Většina informací k této tématice je obsažena v zákoně o dani z příjmů[24]. Ve zkratce jde o to, že daň příjmu nemusí být placena v případě, pokud je nemovitost před prodejem vlastněna alespoň pět let. Pokud je na adrese nemovité věci registrováno bydliště prodávajícího, je tato doba redukována na dva roky. Nemovitá věc však nesmí být zahrnuta v obchodním majetku podniku. Výjimku představuje situace, kdy utržené peníze získané z prodeje nemovitosti jsou dále investovány pro uspokojení vlastní bytové potřeby. Jak bylo výše popsáno, i tato daň působí jako stimul pro nemovitostní trh. Zamezuje totiž intenzivnímu obchodování s nemovitostmi a v podstatě uklidňuje nabídku nemovitostí.

1.2.1.7 Shrnutí makroekonomických faktorů

V rámci oceňovacího procesu by se měl oceňovatel rozhodně zabývat makroekonomickými faktory. Tyto faktory mají totiž prokazatelný vliv (existuje mezi nimi vzájemný vztah) na cenu nemovitostí. To, do jaké míry jsou informace o makroekonomických ukazatelích při ocenění užity, záleží zpravidla na předmětu a účelu ocenění, na samotné oceňované nemovité věci a v neposlední řadě také na úsudku oceňovatele. Důležitou součástí makroekonomické analýzy by měla zahrnovat také prognózu těchto faktorů.

Na základě stručně provedené analýzy lze konstatovat, že hrubý domácí produkt, inflace a průměrná mzda mají přímý vztah na vývoj cen nemovitých

[24] Zákon č. 586/1992 Sb., Zákon o daních z příjmů

věcí. Úroková sazba a míra nezaměstnanosti mají potom na vývoj cen nemovitých věcí nepřímý vztah. Tyto faktory představují neúplný výčet těch nejzásadnějších makroekonomických vlivů kopírující stav ekonomiky a odrážejících se ve vývoji nemovitostního trhu. Je třeba však zdůraznit, že jejich vliv se může odlišovat i pro jednotlivé druhy nemovitostí. Pokud například bylo zavedeno DPH pro stavební pozemky, lze očekávat, že klesne poptávka po těchto pozemcích a vzroste poptávka po bytových jednotkách apod. Pokud bude tedy znalec analyzovat jednotlivé vlivy, je třeba je analyzovat v kontextu celého nemovitostního trhu.

Dle analýzy bylo zjištěno, že pozitivní očekávaný vývoj především HDP a inflace bude mít taktéž pozitivní vývoj na ceny nemovitostí. Ceny nemovitostí se na základě těchto ukazatelů budou stále zvyšovat mírnějším tempem než doposud. To dokládá zpomalení růstu HDP či inflace a ruku v ruce potom také míře nezaměstnanosti či průměrné mzdě. Jediný negativní faktor, který do budoucna může ovlivnit ceny nemovitostí je úroková sazba, ta může totiž omezit poptávku po nemovitostech a tím snížit jejich tržní cenu.

1.2.2 Specifické hodnototvorné vlastnosti

Mezi specifické hodnototvorné vlastnosti budou zařazeny ty vlastnosti, kterými se každá jednotlivá nemovitá věc odlišuje od kterékoliv jiné. Jedná se tedy o jedinečné vlastnosti nemovitostí, které jsou zpravidla hlavním předmětem zkoumání v rámci oceňovacího procesu, a mají proto nejzásadnější vliv na výslednou hodnotu nemovitosti.

Nejdůležitějšími specifickými hodnototvornými vlastnostmi nemovitostí jsou[25]:

a) poloha nemovitosti,
b) velikost nemovitosti,
c) technický stav stavby a její opotřebení,
d) životnost a stáří stavby,
e) příslušenství nemovitostí.

[25] DUŠEK D. Základy oceňování nemovitostí, 4. vydání. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3. Str. 49

1.2.2.1 Poloha nemovitosti

Poloha nemovitosti je obvykle tím nejdůležitějším hodnototvorným faktorem nemovitostí. V základním členění lze polohu rozdělit na makro a mikro polohu. Makro polohou je chápána poloha, respektive umístění nemovitosti, v rámci krajů a měst. Lukrativnější totiž bude (za předpokladu shodných charakteristik) stavební pozemek na okraji Prahy než stavební pozemek na okraji Mostu. Mikro poloha představuje polohu nemovitostí v rámci měst a obcí, je třeba v ní zohlednit umístění v ulici, blízké okolí, občanskou vybavenost aj.[26]

Pokud jde o stanovení tržní hodnoty, předpokládá se objektivní zhodnocení všech charakteristik nemovité věci. V rámci makro-lokality je proto dobré v rámci ocenění brát v potaz dobrou dopravní dostupnost krajů, případně měst, tedy existence kvalitní infrastruktury, pracovní možnosti v městě, velikost města, kvalitu prostředí a rozvoj okolí. V rámci mikro-lokality je rozhodující umístění nemovitosti v rámci obce. Z jiného pohledu se na umístění nemovitosti bude pohlížet pro různé druhy nemovitostí. U rezidenčních nemovitostí je zpravidla výhodnější (lukrativnější) blízkost centra města. Okrajové části měst bývají oproti centrům levnější. To samé platí například pro kancelářské prostory, u kterých se cení především zajímavá lokalita v centrech měst. Naopak u výrobních či skladových areálů jsou žádaná umístění na okrajích měst s dobrou dopravní dostupností a možností napojení na dálnici, železnici aj. Pokud se opět zaměříme na rezidenční bydlení, lze v rámci mikro-lokality dále analyzovat blízkost stanovišť veřejné dopravy (autobusové, vlakové, tramvajové zastávky atd.), občanskou vybavenost (obchody, školy, úřady, kultura …), možnost napojení na inženýrské sítě v obci. Dalším důležitým prvkem jsou sousedé a celková rušnost okolí. Žádané zpravidla bývají klidné a bezpečné městské čtvrti. V rámci polohy lze také uvažovat umístění domu vzhledem ke světovým stranám.

Jak bylo výše popsáno, bývá zpravidla v rámci ocenění o těchto faktorech uvažováno objektivně, logicky, tedy čím výhodnější a lepší faktor, tím pozitivnější vliv má na výslednou hodnotu nemovité věci. Z obecného hlediska

[26] HÜTTER D. Základy oceňování nemovitostí. Brno: Institut Franka Dysona, 2008. ISBN 987-80-254-2664-7 Str. 47

však lze o těchto faktorech uvažovat také individuálně. Pokud budeme chápat hodnotu jako užitek plynoucí z vlastnictví určitého statku, lze očekávat, že se její výše bude lišit v závislosti na osobních preferencích každého člověka. Někdo například preferuje klid a raději by bydlel na kraji města než v centru. Takový člověk by proto měl větší užitek (resp. hodnotu) z vlastinctví rodinného domu na kraji města v porovnání s rodinným domem v centru města. Skutečnost, že každý člověk má odlišné preference, nebývá však v hodnotě nemovitostí zpravidla zohledňována.

1.2.2.2 Velikost nemovitosti

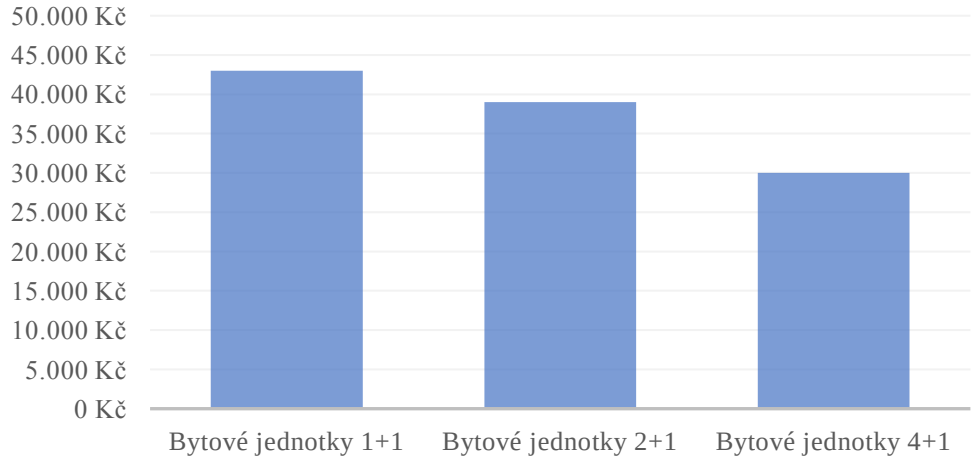
Mezi další hodnototvorný faktor patří také velikost nemovitosti. Pro účely popsání tohoto faktoru budou jako nemovitosti standardně uvažovány pozemky a stavby. V principu však vliv velikosti na ně bývá shodný.

V první řadě budou analyzovány pozemky. Velmi obecně lze říci, že vztah hodnoty na měrnou jednotku nemovité věci a celkové výměry nemovitosti bývá nepřímý[27]. V praxi to znamená, že například stavební pozemek o výměře 800 m^2 má vyšší jednotkovou cenu (tedy Kč/m^2) nežli stavební pozemek o výměře 2000 m^2. Tento jev je dán z ekonomické podstaty věci, tedy že kupující koupí pozemek o výměře 800 m^2 za 1000 Kč/m^2, ale pozemek o výměře 2000 m^2 by koupil například jen za 800 Kč/m^2. U pozemků však je třeba zohledňovat logicky i využitelnost pozemku ovlivněnou jeho velikostí. Například samostatně stojící parcela pole o výměře 50 m^2 má jen velmi omezenou využitelnost oproti poli o výměře 10 000 m^2, a které lze efektivně využít k zemědělské činnosti. To samé platí u stavebních pozemků, využitelnost stavebního pozemku o výměře 100 m^2, na které není možné téměř nic postavit, je velmi omezená oproti standardnímu stavebnímu pozemku o výměře 1000 m^2. Je tedy zřejmé, že velikost je třeba hodnotit individuálně, a to především s přihlédnutím k možnému vlivu velikosti na využitelnost pozemku. Pokud využitelnost není velikostí limitována, je třeba uvědomit si racionální model chování kupujícího, a promítnout v ocenění nepřímý vztah velikosti a jednotkové ceny pozemku.

[27] HÜTTER D. Základy oceňování nemovitostí. Brno: Institut Franka Dysona, 2008. ISBN 987-80-254-2664-7 Str. 47

Dále bude analyzován vliv velikosti na hodnotu staveb. Velikostí staveb je pro tyto účely chápána výměra staveb v metrech čtverečních. Vztah mezi hodnotou a jednotkovou cenou za stavbu není tak zřejmý jako u pozemků, a je v mnoha ohledech komplikovanější. Jde především o to, že hodnota rezidenčních staveb se odvíjí od aktuální poptávky. Závisí na tom, jak početné bývají obvykle domácnosti, a tedy jaké prostory ke svému bydlení vyžadují. V České republice je průměrný počet členů domácnosti přibližně 2,5 osoby[28]. Lze tedy očekávat, že nejžádanější dispozice rezidenčního bydlení bude 2+1 až 4+1 o výměrách od přibližně 50 m^2 do 100 m^2 užitné plochy. Z ekonomického modelu potom platí, že jednotkové ceny menších obytných prostorů budou v porovnání se standardem vyšší, a naopak obytné prostory větších výměr budou jednotkově nižší. Tuto skutečnost dokládá graf č. 6 analyzující jednotkovou cenu bytových prostorů v Mladé Boleslavi.

Graf 6: Jednotkové ceny bytových prostorů v Mladé Boleslavi



Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

V rámci analýzy byly zkoumány bytové prostory v Mladé Boleslavi o dispozicích 1+1 s průměrnou užitnou plochou 40 m^2, bytové prostory o dispozicích 2+1 s průměrnou užitnou plochou 57 m^2 a bytové prostory o dispozicích 4+1 s průměrnou užitnou plochou 86 m^2. Do analyzovaného souboru byly zahrnuty jednotky se shodnými vlastnostmi a technickým stavem. Dle tohoto zkoumání bylo potvrzeno výše uvedené tvrzení, tedy že existuje nepřímý vztah mezi jednotkovou cenou bytového prostoru a jeho velikostí. Obdobně toto

[28] Složení domácností. Český statistický úřad [online]. 2013 [cit. 2017-08-13]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/jake_je_slozeni_domacnosti_v_cr20130307

pravidlo platí pro rodinné domy. U těch je však analýza obtížnější z důvodu působení většího množství hodnototvorných faktorů na každý rodinný dům jednotlivě.

1.2.2.3 Technický stav stavby a opotřebení

Technický stav nemovitosti je vázán především ke stavbám. Jedná se o důležitý faktor, který má vliv na prodejnost, atraktivitu a v neposlední řadě také využití funkčních celků staveb a pozemků.[29] Pokud například na atraktivním pozemku stojí objemná stavba ve velmi špatném technickém stavu, mohou náklady na její rekonstrukci nebo demolici několikanásobně převýšit hodnotu pozemku. Taková stavba v extrémním případě proto znehodnocuje i samotný pozemek. V rámci oceňovacího procesu je tedy důležité, ale oceňovatel pečlivě zhodnotil jednotlivé stavební prvky stavby, a všechny relevantní nuance poté promítnul do samotného ocenění. Faktorem, který souvisí s technickým stavem, je také stavební standard nemovitostí. Obecně lze říci, že novější stavební standardy staveb bývají žádanější. I tato skutečnost má proto vliv na hodnotu nemovitosti.

Technický stav stavby je pojem velmi blízký k opotřebení stavby. Rozdíl mezi nimi je ten, že technický stav stavby může být způsoben nekvalitní stavební činností, externími přírodními vlivy. Tyto zásahy mohou znehodnotit či jinak poškodit stavbu a snížit tak její hodnotu. Naopak opotřebení stavby je přirozený konstantní proces. Opotřebení vyjadřuje skutečnost, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje[30]. Logicky z toho potom vyplývá, že čím opotřebenější stavba je, tím nižší má hodnotu.

1.2.2.4 Životnost a stáří stavby

Životnost stavby je doba, jež uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděná běžná údržba. Životnost stavby se udává v rocích.[31] Čím vyšší životnost stavba vykazuje, tím

[29] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ R. Oceňování nemovitostí. Praha: Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4. Str. 38
[30] BRADÁČ A. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0. Str. 215
[31] BRADÁČ A. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0. Str. 215

vyšší je i její hodnota, protože s dlouhou životností je spojeno také delší období, po které lze čerpat užitek z vlastnictví stavby. Dle přílohy č. 21 k oceňovací vyhlášce[32], vyplývá, že předpokládaná životnost při běžné údržbě činí zpravidla u budov, hal a rodinných domků se zděnými, betonovými a ocelovými svislými konstrukcemi 100 let, u ostatních konstrukcí 80 let a méně, u rekreačních chat zděných 80 let, dřevěných 60 aj. Tyto hodnoty nejsou však více podložené, jedná se pouze o odhad. Posuzováni životnosti staveb musí zpravidla proběhnout individuálně s ohledem na konkrétní vlastnosti stavby, použité materiály, stavební standard atd.

Stáří stavby souvisí se samotnou životností stavby. Jedná se o počet let od vzniku stavby do doby, ve které se stavba právě nachází. Stáří stavby je faktor, který by se měl důkladně posoudit. Jeho zohlednění se v rámci jednotlivých oceňovacích metod liší. Je však k tomuto faktoru přistupovat individuálně. Stáří stavby totiž může být například pro stavby historické vlastností pozitivní, za předpokladu, že dochází k pravidelným opravám a údržbám. Lukrativní jsou také například starší (ale renovované) činžovní domy v Praze. Stáří stavby je tedy třeba vždy konfrontovat s aktuálním technickým stavem nemovitosti a posoudit, jakým způsobem ovlivní stáří nemovitosti její hodnotu.

1.2.2.5 Příslušenství nemovitostí

Dle Nového Občanského zákoníku[33] je jako příslušenství věci považována *„vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“*. Dle této definice proto lze za příslušenství nemovitosti považovat například kůlnu, studnu, kanalizaci aj. Příslušenství představuje věci, které zvyšují hodnotu nemovitosti. Na druhou stranu to jsou ale věci, které obvykle bývají součástí pozemku, a zároveň jsou zapuštěny či upevněny ve zdech. Z hlediska právní definice proto nejsou tyto věci chápány jako příslušenství. Z pohledu oceňovatele se však fakticky o příslušenství jedná. Při

[32] Vyhláška č. 441/2013 Sb., příloha č. 21
[33] Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění, § 510

ocenění například rodinného domu je totiž zásadní samotná stavba domu a pozemek. Věci v podobě kůlny, studny aj. jsou z tohoto titulu chápány jako dodatečné věci, příslušenství.

1.2.2.6 Shrnutí specifických hodnototvorných faktorů

Specifické hodnototvorné faktory jsou faktory, které obvykle bývají v rámci oceňovacího procesu explicitně zohledňovány. To, do jaké míry a jak jsou tyto jednotlivé faktory zohledňovány, závisí zpravidla na zvolené oceňovací metodě. Oceňovatel by si však těchto faktorů měl být velmi dobře vědom a výsledná cena nebo hodnota nemovité věci by měla opodstatněně odrážet vlivy všech těchto faktorů.

Mezi hlavní hodnototvorné faktory byly vybrány poloha (mikro i makropoloha), velikost nemovitosti a její technický stav. Mezi další faktory patří životnost a aktuální stáří budovy, případně příslušenství nemovité věci. Tento výčet není vyčerpávající, ale týká se zpravidla drtivé většiny oceňovaných nemovitostí. Mezi jednoznačně nejdůležitější hodnototvorný faktor lze považovat polohu nemovitosti, a to jak makro, tak mikro polohu. Dalším velmi důležitým aspektem je velikost a využitelnost nemovitosti spolu s jejím technickým stavem v případě staveb.

1.3 Hodnotové báze nemovitých věcí

Báze hodnot představuje základní stavební kámen každého ocenění. Jedná se o vytyčení a ohraničení podmínek, za jakých platí výsledek ocenění. Báze hodnot zároveň určuje, jakým způsobem by měl oceňovatel ke stanovené hodnotě dojít a jakým způsobem užít jednotlivých oceňovacích metod.

Báze hodnot jsou dále určující v rámci účelu samotného ocenění nemovitých věcí. Na základě účelu ocenění, subjektů, pro které je ocenění určeno a druhu nemovité věci se stanoví oceňovací báze, která poskytne oceňovateli základní rámec, ve kterém bude moci ocenění provést. Tento určující rámec definuje dále použité metody ocenění.

1.3.1 Tržní hodnota

Tržní hodnota je báze, která je českými oceňovateli velmi často užívána, často je také v praxi zaměňována s cenou obvyklou. Nejpřesnější definici tržní hodnoty uvádí Mezinárodní oceňovací standardy[34], dle těch je tržní hodnota definována jako *„The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.“*. Na základě této definice je zřejmé, že tržní hodnota představuje odhadnutou částku, za jakou by věc mohla být směněna k určitému datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, za předpokladu jejich nespřízněnosti. Prodej by měl proběhnout po náležitém marketingu, ve kterém obě strany jednají informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Tržní hodnota je dle tohoto standardu chápána také bez uvažování nákladů na prodej či nákup aktiva a také bez uvažování daní souvisejících bezprostředně s transakcí, a zároveň by tato hodnota měla odpovídat nejpravděpodobnějšímu použití majetku, které je reálně možné, právně přípustné, finančně proveditelná a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku. Posledním důležitým bodem je skutečnost, že ocenění na bázi tržní hodnoty by mělo být odvozeno z dat specifických pro odpovídající trh a mělo by proto být provedeno pomocí metod a postupů, které odráží chování účastníků daného trhu.

[34] IVS 1 – Market Value Basis of Valuation, 3.0.

1.3.1.1 Cena obvyklá

Mezi specifickou oceňovací bázi patří v prostředí České republiky také cena obvyklá. V rámci české legislativy je dle zákona o oceňování stanovená cena obvyklá jakožto de facto jediná uznávaná hodnotová báze. Tato báze je však z důvodu své definice poměrně problematická.[35] Největší problémy vznikají tehdy, kdy státní aparát (soudy, exekutoři, insolvenční správci aj.) vyžaduje po oceňovatelích její stanovení v případech, kdy se pro účel ocenění tato báze hodnoty nehodí. Dochází potom často k situacím, ve kterých musí oceňovatelé u soudu vysvětlovat, proč se metodika jejich ocenění odlišuje od právní definice ceny obvyklé apod. Problémy spojené s cenou obvyklou budou popsány níže.

Cena obvyklá je dle zákona[36] definována takto: *„… Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla* ***dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění****. Přitom* ***se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv****, avšak do její výše se* ***nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*** *Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.* ***Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.****“*.

Z výše uvedené definice vyplývá pro oceňovatele asi nejzásadnější poznatek, a to ten, že cena obvyklá se určí porovnáním. To je z metodického pohledu poměrně zásadní zjištění. V praxi to znamená to, že jsou oceňovatelé v řadě případů tlačeni do zvolení nevhodné metody ocenění (metody porovnávací) jen proto, aby nebyli v rozporu s právní definicí.

[35] Mařík, M. - Maříková, P.: Hodnotové báze pro oceňování podniku – stále otevřený problém. Odhadce a oceňování podniku č. 3-4/2011, ročník XVII, str. 37-56, ISSN 1213-8223
[36] Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, § 2 odst. 1

Dalším důležitým bodem je úvod definice, která ve své podstatě specifikuje, jak má být zvolen porovnávací vzorek. Nejzásadnějším bodem je skutečnost, že musí být porovnávány ceny, které byly na trhu již dosaženy. To je v praxi oceňování nemovitých věcí téměř nesplnitelný úkol, a to hned z několika důvodů. Je totiž velice obtížné zajistit dostatečný vzorek již realizovaných prodejů nemovitostí, to znamená realizovaných kupních smluv. Kupní smlouvy nemovitých bývají zpravidla dostupné na příslušném katastrálním úřadě k nahlédnutí, zlomek jich je potom přístupný v digitální podobě. Z časových důvodů je ovšem nesmyslné, aby oceňovatel objížděl jednotlivé katastrální úřady a vyhledával uzavřené kupní smlouvy. Nikdy také nebude mít jistotu, že kupní smlouvy jsou uzavřeny mezi nespřízněnými osobami. V praxi se proto většina oceňovatelů od této definice odchýlí a pro ocenění volí nabídkové ceny z realitní inzerce, čímž se dostávají do rozporu s právní úpravou této báze. To však bývá soudy a exekutory často tolerováno.

Neméně nelehkým problémem je potom část definice, která říká, že srovnávány musí být obdobné nebo stejné věci nebo služby. Tuto podmínku v praxi však nelze splnit. Každá nemovitá věc disponuje celou řadou specifických faktorů, které jsou pro ni jedinečné. V případě, že oceňovatel vyhledá vzorek kupních smluv nemovitých věcí, u kterých si je jist nespřízněnosti stran, není už v jeho silách ovlivnit, aby tyto srovnávací nemovité věci měly shodné hodnototvorné faktory shodné s oceňovanou věcí. I přes to, že jednotlivé nesoulady může korigovat pomocí korekčních činitelů, jen zřídka kdy bude vzorek nemovitých věcí z kupních smluv tak sourodý, aby mohl být porovnán s oceňovanou nemovitostí.

Poměrně zajímavá je také zmínka o tom, že srovnávané ceny se musí nacházet v tuzemsku. Teoreticky by proto oceňovatel mohl pro porovnání použít nemovitosti z celého území České republiky (v případě, že oceňuje nemovitost na tomto území), a případné rozdíly v atraktivitě zohlednit tak, aby splnil podmínku „podobnosti“ srovnávaných nemovitostí. Tento způsob by mohl vést ke znatelnému zkreslování výsledných hodnot.

Posledním problematickým bodem definice ceny obvyklé je tvrzení, že by se do této ceny neměly promítat vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího, nebo kupujícího a vliv zvláštní obliby. Všechny tyto skutečnosti jsou sice myšleny s dobrým úmyslem, tedy aby zjištěná cena byla

skutečně obvyklá. V praxi ovšem opět neexistuje efektivní způsob, jak z nalezených smluv dohledat informace o spřízněnosti či nespřízněnosti osob či informace o tom, zda nemovitost byla prodána v tísni některého ze stran transakce či nikoliv.

Pro shrnutí ceny obvyklé lze konstatovat, že se jedná o oceňovací bázi, která je z hlediska oceňovatelské praxe poměrně komplikovaná. Vzhledem k tomu, že její přesná definice je ukotvena v zákoně, oceňovatelé se často dostávají do situací, kdy musí řešit její nedokonalosti, v rámci čehož dochází ke zkreslování výsledných hodnot, jejichž vypovídací schopnost je nejasná. Dochází také k odklonění od právní definice této báze za účelem zvýšení vypovídací schopnosti výsledného ocenění.

Rozdíl mezi tržní hodnotou a cenou obvyklou tkví především v tom, že v rámci ceny obvyklé je v podstatě dle zákona explicitně určen způsob, jakým tuto cenu stanovit, a to pomocí porovnání. Definice tržní hodnoty žádnou striktní metodiku neurčuje, a je proto na oceňovateli, jaký způsob ocenění zvolí. Tržní hodnota je model, a jeho vytvoření je ve své podstatě čistě v rukou oceňovatele. Je však běžné, že se v rámci tvorby tržního modelu ocenění drží oceňovatel běžné uznávaných uzancí v rámci niž oceňovatel stanovuje hodnotu nejčastěji porovnávacím nebo výnosovým způsobem. Obecně uznávané uzance však nejsou v českých podmínkách nijak závazněji shrnuty. Chybí totiž oceňovací standardy k tomu určené.

Neméně důležitou odlišností je také požadavek na nejlepší možné využití aktiva v rámci tržního modelu ocenění. Tato podmínka by se v rámci ocenění měla také uvažovat, protože v mnoha případech může významně ovlivnit výslednou hodnotu. Cena obvyklá touto podmínkou explicitně nedisponuje. Je totiž chápána jen jako[37] *„…statisticky vyhodnocená největší četnost skutečně realizovaných cen v daném místě a čase“*. Výsledné ocenění cenou obvyklou se proto může odklánět od hodnoty tržní, která ve svém modelu uvažuje konkrétní nejvyšší využití pro předmět ocenění. Pro příklad lze uvést ocenění stavebního pozemku pro komerční účely. Cena obvyklá v rámci svého stanovení určí hodnotu pozemku jako průměr již realizovaných stavebně-komerčních pozemků

[37] BRADÁČ, A.; SUPERATOVÁ, A. Problematika názvosloví ceny obvyklé. Soudní inženýrství, 2010, roč. 21, č. 3, s. 153-162. ISSN: 1211- 443X

v okolí, případně v tuzemsku, a zohlední určité odlišnosti srovnávacích nemovitostí. Tržní hodnota by měla uvažovat nejvyšší možné využití pozemku. Dle územního plánu lze pozemek využít ke stavbě nákupního centra. Oceňovatel by proto měl v rámci oceňovacího modelu zohlednit tuto skutečnost, a pro porovnání využít pozemky, které mají shodné hodnototvorné vlastnosti. Nebo může použít metodu reziduální a stanovit hodnotu pozemku jako reziduum nákladů na výstavbu centra a výnosů z jeho prodeje (se zohledním zisku). S tržní hodnotou si lze více hrát, modelovat. Cena obvyklá je již ze své podstaty mnohem více strnulá.

Posledním zkoumaným rozdílem je podmínka přiměřeného vystavení aktiva na trhu a potřebný marketing. Tyto podmínky jsou určující pro tržní hodnotu. Díky nim lze poté stanovit, za jakou dobu a s jakou pravděpodobnou realizovatelnou cenou půjde na trhu aktivum prodat. Tento model se snaží co nejblíže přiblížit realitě, aby i výsledná tržní hodnota měla dostatečně vypovídající schopnost. Naopak u ceny obvyklé tato podmínka není uvedena.

Na základě výše uvedeného zhodnocení je zřejmé, že tržní hodnota jako oceňovací model je mnohem více domyšlený v porovnání s cenou obvyklou. Hlavním problémem ceny obvyklé je velmi striktní a holá definice v rámci zákona o oceňování. Na základě tohoto zákona je potom cena obvyklá vyžadována dalšími uživateli (soudy, exekutoři atd.), aniž by byla hlouběji chápána její strnulost a nedostatečná definice.

Podle mého názoru by k vyřešení tohoto problému pomohlo vytvoření přehledných a transparentních oceňovacích standardů platných pro české podmínky. V rámci těchto standardů by bylo nutné vymezit základní hodnotové báze včetně odlišných přístupů v jejich stanovování. Samotná cena obvyklá je podle mého názoru problematická hodnotová báze. Pro účely, ke kterým je využívána by stačilo nahradit ji tržní hodnotovou bází a tu podrobně rozvést v oceňovacích standarech.

1.3.1.2 Způsob stanovení tržní hodnoty

Při stanovování tržní hodnoty se u rezidenčních nemovitostí zpravidla vychází z porovnávací metody, která bývá hodnotou referenční. Pro lepší dokreslení a ucelení oceňovacího modelu je vhodné přidat také metodu

výnosovou a nákladovou (věcnou hodnotu). Díky multikriteriálnímu přístupu je výsledná hodnota nemovitosti stanovena transparentněji.

Tržní hodnota je oceňovací model, v jehož rámci musí oceňovatel modelovat jednotlivé vstupní veličny tak, aby byly co nejvíce navázány na trh. Jedná se o modelaci situace, ve které je nemovitost reálně zobchodována v rámci běžného tržního vztahu dvou subjektů prodávající-kupující.

Do porovnání jsou proto vybírány nemovitosti, které jsou obvyklé a které se co nejvíce shodují svými hodnototvornými znaky s předmětem ocenění. Prodejnost rezidenční nemovitosti se zpravidla očekává od půl roku až do jednoho roku. S tímto ohledem je proto adekvátně použit korekční činitel prodejnosti. Zde je poměrně zásadní rozdíl mezi tržní hodnotou a hodnotou zástavní, u zástavní hodnoty se totiž nepředpokládá při prodeji standardní situace a je tlak na brzký prodej nemovitosti – to tlačí hodnotu respektive cenu nemovitosti směrem dolů oproti hodnotě tržní. Vzorek srovnávacích nemovitostí pro účely stanovení tržní hodnoty by měl být dostatečně široký, aby byla zjevná „obvyklost“ hodnot těchto nemovitostí. Typicky se vybírá 4 až 6 srovnávacích nemovitostí. Všechny vybrané nemovitosti však musí odpovídat svými hodnototvornými znaky předmětu ocenění. Úpravy v rámci adjustační matice jsou proto minimální. Pokud je třeba upravit jednotkovou cenu srovnávané nemovitosti o více než 20 %, je to znamení toho, že zvolená srovnávací nemovitost není správně zvolena a měla by být ze srovnání odstraněna. Pokud oceňovatel zvolí vzorek srovnávacích nemovitostí na základě kupních smluv, je třeba se dosatečně ujistit, že prodej nebyl ovlivněn vzájemnou spřízněností smluvních stran – to by mohlo mít za následek zkreslení tržní hodnoty. Pokud oceňovatel vychází z nabídkových cen, je třeba důkladně zanalyzovat strukturu nabídkové ceny a na základě toho zvolit koeficient zdroje. Nabídkové ceny totiž často obsahují různé provize a poplatky, které nejsou součástí samotné hodnoty nemovitosti. Porovnáním se stanoví jednotková cena nemovitosti a ta se poté násobí užitnou plochou oceňované nemovitosti.

Při aplikaci výnosového tržního přístupu se v první řadě určí čistý roční výnos předmětné nemovitosti. Postup stanovení čistého ročního výnosu je standardní, jak bylo uvedeno v předchozí kapitole. Do srovnání jsou vybírány

nemovitosti, které svými hodnototvornými faktory odpovídají oceňované nemovitosti. Rozdíly jsou dále upravovány pomocí adjustační matice.

Druhým krokem je stanovení tržní diskontní míry pro výnosové ocenění. V rámci tržního ocenění by diskontní míra měla odpovídat takové diskontní míře, jaká je běžně dosahována na trhu (ve shodném nemovitostním segmentu s oceňovanou nemovitostí). Nejtransparentnějším stanovením je proto odvození této míry pomocí dat z trhu, tedy čisté roční výnosnosti nemovitostí a jejich prodejní ceny. Poměr ročního výnosu a ceny nemovitosti představuje průměrnou roční výnosnost, kterou lze pomocí zásobitele diskontovat stanovený roční výnos oceňované nemovitosti. V praxi je však velmi obtížné dohledat již realizované prodeje nemovitostí a zároveň údaje o právě realizovaných pronájmech. Pro ocenění lze proto využít odvození diskontní míry na základě nabídkových dat z trhu. Oceňovatel v tomto případě musí vstupní data upravit tak, aby odpovídala svým charakterem skutečně realizovatelným prodejům či pronájmům, zpravidla tedy za pomocí korekčního činitele transakce apod. Poměr upraveného ročního výnosu a upravené hodnotě nemovitosti představuje tržní diskontní míru.

Za účelem stanovení diskontní míry je za určité situace možné použít také stavebnicovou metodu, ale jedině v případě, že jednotlivé přirážky k bezrizikové úrokové míře odrážejí skutečný stav na trhu, přičemž by měl být kladen důraz na trh lokální. Stanovení jednotlivých srážek a přirážek musí být hodnoceno řadou několika odborníků, kteří jsou schopni objektivně zhodnotit aktuální trh. Pro standardní tržní výnosové ocenění se proto tento postup nedoporučuje.

Po tom, co oceňovatel stanoví tržní diskontní míru, je vhodné, aby tuto diskontní míru ověřil s daty z trhu. Takovými daty může být běžně dosahovaný prime yield obdobných nemovitostí. Prime yield a stanovení diskontní míry by se od sebe neměly příliš odlišovat. Pokud se odlišují, musí být toto odchýlení podrobně vysvětleno a odůvodněno. Srovnávací nemovitosti pro účely výnosové metody jsou opět vybírány s ohledem na shodu hodnototvorných faktorů a jejich obvyklost. Narozdíl od zástavní hodnoty, u které je tlak především na dlouhodobou zajistitelnost výnosů – tlak na snižování hodnoty, respektive očekávaných výnosů, oproti hodnotě tržní.

Při výpočtu nákladové metody založené na tržních principech se při výpočtu hodnoty stavby vychází z tržní hodnoty jednotkových nákladů na výstavbu domu. Tyto jednotkové náklady jsou běžně dostupné z veřejných zdrojů. Kalkulace nákladové hodnoty stavby např. pomocí metody THU vychází z jednotkové hodnoty nákladů na metr krychlový stavby. U této metody je třeba počítat s možným odchýlením v rámci 10 až 15 % od skutečné hodnoty. Pokud bude nákladová metoda kalkulována pomocí rozpočtu, je výsledné nákladové ocenění poměrně přesné. Tato metoda však není zpravidla užívána vzhledem k nedostatku podkladové dokumentace. Při stanovování nákladů je třeba uvažovat takovou hodnotu nákladů, která je na trhu reálně dosahována. Ocenění pozemku probíhá v rámci této metody porovnávacím způsobem. Uplatňují se zde stejné principy, které jsou popsány výše v rámci porovnávacího způsobu ocenění nemovitosti.

1.3.2 Investiční hodnota

Nemovité věci jsou jedinečná a méně likvidní dlouhodobá aktiva, a tak je zpravidla vnímá i potencionální investor. Rozhodujícím faktorem při stanovení investiční hodnoty je individuální názor kupujícího. Hodnota nemovitosti je určena očekávanými užitky z majetku pro konkrétního kupujícího, prodávajícího, současného vlastníka atd. Investiční hodnota tedy odpovídá na otázku, jakou má nemovitosti hodnotu z hlediska konkrétního kupujícího.

Investiční hodnota stanovuje hodnotu nemovitosti na základě představ investora o budoucích příjmech či jiných užitcích. Diskontní míra je stanovena na základě alternativních možností investovat, které má subjekt, z jehož hlediska je ocenění prováděno. V rámci oceňování nemovitostí lze také uvažovat subjektivní pohled na vývoj trhu nemovitostí a celkovou situaci na trhu. Investiční hodnota tedy věrně interpretuje hodnotu nemovitosti například v situaci, pokud je pro investora nemovitá věc zajímavá z hlediska synergií, pokud má investor jiný postoj k riziku, než je obvyklé, je optimističtější nebo pesimističtější než „průměrný“ investor apod. Na základě výše uvedeného je

zřejmé, že investiční hodnota se stanovuje primárně pomocí metody výnosové.[38]

1.3.2.1 Způsob stanovení investiční hodnoty

Investiční hodnota stanovuje hodnotu nemovitosti na základě představ investora o budoucích příjmech či jiných užitcích. Projekce jednotlivých představ a osobních preferencí investora je do ocenění vnesena pomocí individuální diskontní míry konkrétního investora v rámci výnosové oceňovací metody. Zde je zásadní metodický rozdíl mezi tržní a investiční výnosovu hodnotou. V rámci tržní výnosové metody se kalkuluje s tržní diskontní mírou, je to míra, která promítá běžně dosahovaný tržní výnos na daném trhu. Investiční diskontní míra má za úkol co nejpřesněji promítnout konkrétní představy a možnosti daného investora bez většího ohledu na tržní data, kalkuluje tedy s individuálně stanovenou diskontní mírou. Investiční diskontní míra se proto obvykle stanovuje pomocí stavebnicové metody, ve které je možné promítnout jednotlivá rizika a očekávání přímo do výše diskontní míry. Oceňovatel zvolí základní sestavu srážek a přirážek, přičemž musí přibližně znát jejich základní proporční rozložení v celkové diskontní míře. Následně dle analýzy preferencí konkrétního investora zvolí výše těchto srážek a přirážek tak, aby co nejpřesněji zohlednil investorovy preference.

Porovnávané nemovitosti, které jsou v rámci investiční hodnoty používány, jsou obvykle vybírány s důrazem na hodnototvornou podobnost s oceňovanou nemovitostí, obdobně jako při stanovení tržní hodnoty.

Výsledkem investičního ocenění je hodnota dané nemovitosti pro konkrétního investora se specifickými představami a preferencemi.

1.3.3 Zástavní hodnota

Zástavní hodnota nemovitosti je hodnota obecně uznávána a akceptována hypotečními bankami. Metodika stanovení zástavní hodnoty není v podmínkách ČR blíže specifikována. Dle zákona o dluhopisech § 29 odst. 1 vyplývá, že každý emitent hypotečních zástavních listů stanoví ve svých vnitřních předpisech způsob stanovení zástavní hodnoty zastavovaných nemovitých věcí. Podle

[38] MAŘÍK M. a kol. Metody oceňování podniku. Praha: Ekopress, s. r. o., 2011. ISBN 978-80-86929-67-5

paragrafu § 29 odst. 2 dále plyne, že zastavené nemovité věci se oceňují cenou obvyklou dle zvláštního právního předpisu se zohledněním:

a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovité věci,
b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitou věcí,
c) práv a závad s nemovitou věcí spojených a
d) místních podmínek trhu s nemovitými věcmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.

Zástavní hodnota zastavených nemovitých věcí dále nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou.[39] V tomto zákoně je v rámci definice zástavní hodnoty uvedena cena obvyklá. Vzhledem k nedokonalosti této hodnotové báze je proto celá tato definice založena na nestabilních základech. Z logiky věci však vyplývá a lze tvrdit, že zástavní hodnota zastavených nemovitých věcí nesmí převyšovat tržní hodnotu těchto věcí.

Při stanovení zástavní hodnoty je logicky kladen důraz na trvalé a dlouhodobě udržitelné vlastnosti nemovité věci. Úvěrová instituce poskytující úvěr se tak chce co nejlépe a co nejdéle zajistit proti snížení hodnoty zastavené nemovitosti. Na druhou stranu už z podstaty nemovitých věcí lze očekávat, že jejich vlastnosti mají dlouhodobý charakter – běžně se u nich neočekává náhlý propad v hodnotě, ve vlastnostech, tedy že by se například dům z ničeho nic zhroutil. Pokud k propadu vlastností dojde, bývá tento propad způsoben nejčastěji náhlou změnou na trhu či jiným nepřímým vlivem, a tyto vlivy se predikují velmi obtížně. Základem pro predikci externích vlivů je kvalitně provedená analýza trhu, kterou oceňovatel doloží předpokládaný vývoj na trhu nemovitostí a implicitně i vývoj dlouhodobých vlastností nemovité věci.

Další podmínkou při stanovování zástavní hodnoty je zohlednění výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí. Tento požadavek logicky vyplývá z charakteru zástavní hodnoty. Bankovní instituce

[39] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

potřebuje mít jistotu, že pokud zastavená nemovitost připadne do jejího vlastnictví, bude mít stále stejnou hodnotu tudiž bude generovat stále stejný užitek. Tento přístup lze ověřit v rámci výnosové metody.

Podmínka zohlednění právních vad a jiných závad spojených s nemovitou věcí je běžnou praxí při stanovování vesměs jakékoliv oceňovací báze. Jedná se totiž o součást nemovité věci, která může velmi zásadně ovlivňovat její využitelnost či komfort užívání. Důraz na zohlednění právních vad v rámci zástavní hodnoty opět vyplývá z podstaty této hodnoty a potřeby úvěrových institucí dostatečně se krýt. Samotné ocenění či zohlednění právních vad je však samo o sobě poměrně nejednoznačné. Znalci v praxi nejsou mnohdy za jedno pokud jde například o ocenění věcných břemen – a rozdíl v ocenění věcného břemene podle oceňovací vyhlášky ve výši 10 000 Kč nebo ocenění stejného břemene výnosovým způsobem ve výši 100 000 Kč přináší značný problém. Pro zohlednění právních vad a závad v rámci zástavní hodnoty by mělo být přistupováno se zvýšeným zřetelem a s přihlédnutím k dlouhodobosti a udržitelnosti hodnoty (viz bod a). Zajímavým pohledem na hodnotu právní vady, konkrétně věcného břemene, z hlediska odlišných bází, může být příklad věcné břemeno dožití a věcné břemeno průjezdu. Věcné břemeno dožití se týká zpravidla jedné osoby, které je právně zajištěno dožití v konkrétní nemovitosti (v bytě, domě). Z hlediska tržní hodnoty ztrácí nemovitost velmi významně svou hodnotu, protože z ní pravděpodobně nebude možné čerpat po několik následujících let či desetiletí větší užitek. Z pohledu zástavní hodnoty, která však hledí na hodnotu nemovitosti především z dlouhodobého hlediska, nemusí být tato právní vada natolik určující. Na druhou stranu věcné břemeno průjezdu nemusí být z pohledu tržní hodnoty významné – pro kupujícího může představovat toto věcné břemeno jen minimální snížení užitku (soused několikrát za týden přejede autem pozemku). Na druhou stranu pro úvěrovou instituci má tato vada dlouhodobý charakter, lze očekávat, že věcné břemeno bude převáděno z majitele na majitele a snížení hodnoty nemovité věci je proto trvalé. Z výše uvedeného vyplývá, že zohlednění právních vad musí být provedeno se zaměřením na jejich dlouhodobý vliv na nemovitost a míru, s jakou ve skutečnosti ovlivňují hodnotu nemovitosti.

Zohlednění místního trhu s nemovitými věcmi včetně jeho předpokládaného vývoje je již částečně obsažen v prvním bodě zabývajícím se dlouhodobými vlastnostmi nemovitých věcí. Místní trh není v definici přesněji popsán. Logicky však lze uvažovat trh národní s důrazem na trh v daném regionu, ve kterém se nemovitost nachází. Tyto kroky jsou běžné i v rámci stanovování tržní či investiční hodnoty. U zástavní hodnoty je však třeba zaměřit se při analýze především na dlouhodobý vývoj a jeho udržitelnost.

Dle Standardů oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí (standardy vydané Českou bankovní asociací) se v našich podmínkách doporučuje k využití třech oceňovacích přístupů, a to ocenění věcnou hodnotou, výnosový a srovnávací přístup. V rámci věcné hodnoty se v první řadě stanoví věcná hodnota stavby a věcná hodnota pozemků. Proces stanovení věcné hodnoty pozemků odpovídá srovnávacímu přístupu. U srovnávacího přístupu je u rezidenčních nemovitostí kladen důraz především na lokalitu a srovnatelnost typu rodinného domu a zohlednění existujícího či nastupujícího trendu na nemovitostním trhu. Podobně se postupuje i při stanovení výnosové hodnoty nemovitosti. V rámci této hodnoty je však také kladen důraz na stanovení diskontní (respektive kapitalizační) míry, která by měla zahrnovat dlouhodobost investičního instrumentu, vliv inflace a veškerá rizika spojená s nemovitostí.

Ekvivalentem zástavní hodnoty je dle mezinárodních oceňovacích standardů Mortgage Lending Value (MLV). Definice je určena takto: „*The value of immovable property as determined by a prudent assessment of the future marketability of the property taking into account long-term sustainable aspects of the property, the normal and local market conditions, the current use and alternative appropriate uses of the property.*“. [40] Jedná se tedy o obezřetné ocenění nemovitosti beroucí v potaz budoucí prodejnost s ohledem na dlouhodobě udržitelné vlastnosti, obvyklé a místní podmínky trhu a normální či alternativní užití majetku. Zajímavým zjištěním je, že na rozdíl od tržní hodnoty není podmínkou zástavní hodnoty nejlepší možné využití majetku. V rámci

[40] Mezinárodní oceňovací standardy

zástavní hodnoty je kladen důraz především na dlouhodobou udržitelnost a prodejnost v takovém stavu, v jakém se nemovitost nachází. Je zde patrná minimalizace rizik. Obdobně je zástavní hodnota, nebo taky zadlužitelná hodnota nemovitosti, definována v německých standardech jako *„Zadlužitelná hodnota nemovitosti je taková hodnota, o které můžeme na základě poznatků odvozených z dlouhodobého chování trhu k datu ocenění na základě trvalých, v budoucnu jistých známek s velkou jistotou očekávat, že bude moci být realizována v dlouhém do budoucnosti zaměřeném časovém období v běžném obchodním styku.“*. [41]

Stejným konceptem se zabývá také německý Pfandbrief Act ve svém § 16 odst. 2[42]: *„Zadlužitelná hodnota nesmí převýšit hodnotu stanovenou v rámci opatrného ocenění a musí brát v potaz veškeré dlouhodobě udržitelné aspekty nemovité věci, tržní podmínky a alternativní využití nemovitosti. Spekulativní prvky nesmí být brány v potaz. Zadlužitelná hodnota nesmí převýšit adekvátně stanovenou tržní hodnotu...“*. Na základě této definice a na základě přednášek německých specialistů lze usoudit, že by zástavní hodnota nikdy neměla převýšit hodnotu tržní. Metodicky tedy lze zástavní hodnotu stanovit jako tržní hodnotu nemovité věci na minimální úrovni.

Na základě výše uvedeného lze shrnout následující charakteristiky zástavní hodnoty:

a) Zástavní hodnota by měla platit po delší časové období. Při jejím stanovování je třeba brát v potaz dlouhodobé vývoje a trendy.
b) V rámci ocenění je třeba uvažovat jen ty hodnototvorné faktory, případně výnosy, které jsou jisté, a u kterých se očekává dlouhodobé trvání (minimálně po dobu úvěrového vztahu).
c) Pečlivé a obezřetné hodnocení všech hodnototvorných vlivů. Při výpočtu se často uplatňují srážky a diskonty.

[41] DUŠEK D. Základy oceňování nemovitostí, 4. vydání. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3
[42] Pfandbrief Act. European Covered Bond Council [online]. 2015 [cit. 2017-12-17]. Dostupné z: http://www.ecbc.eu/legislations/90/Pfandbrief+Act+%28as+of+November+2015%29.pdf

d) Realizace v běžném obchodním styku.

1.3.3.1 Způsob stanovení zástavní hodnoty

Pro stanovení zástavní hodnoty je vhodné využít, stejně jako u tržní hodnoty, multikriteriální přístup ocenění nemovitosti pomocí porovnávací, výnosové a nákladové metody. Při stanovování zástavní hodnoty je však potřeba si uvědomit výše uvedené podmínky. Z těchto podmínek vyplývá, že zástavní hodnota je ve své podstatě hodnotou minimální. Je to hodnota, u které se předpokládá, že v žádném případě ani v žádném časovém horizontu nepřevýší hodnotu tržní. Zástavní hodnota je zároveň cenou nemovitosti, u které se očekává její prodej v krátkém časovém horizontu.

Při použití porovnávací metody se obvykle zvolí obdobné nemovitosti se shodnými hodnototvornými znaky. Výběr těchto srovnávací nemovitostí lze dále omezit, jen na ty, které mají minimální tržní hodnotu. V rámci porovnávací metody se dále užívájí srážky v rozmezí 5 až 20 %. Tyto srážky zpravidla korigují prodejnost aktiva, brání zástavní hodnotu před výkyvy na trhu atd. Proces stanovení zástavní hodnoty je podobný procesu stanovení hodnoty tržní s tím rozdílem, že se dbá zvýšené pozornosti všem rizikům, a naopak veškeré pozitivní faktory jsou hodnoceny velmi konzervativně.

V rámci výnosové metody užíváné pro stanovení zástavní hodnoty je postup obdobný. Výběr srovnávacích nemovitostí je zpravidla omezen na ty, které mají minimální (avšak reálně dosahovaný) výnos. Dále může být upravena diskontní míra tak, aby přísněji promítala veškerá rizika spojená s nemovitostí, případně s trhem. Úprava samotné diskontní míry je však poměrně obtížná. Obecně se proto doporučuje v rámci výnosové metody pro stanovení zástavní hodnoty důkladně analyzovat výnosový model a upravovat jeho jednotlivé veličiny. Samotný oceňovací výnosový model může být upraven tak, aby promítal výnosovou hodnotu více opatrně – navýšení nákladů spojených s užíváním nemovitosti, snížení výnosů atd.

Nákladová metoda musí být pro účely zajištění zástavní hodnoty také modifikována. Jednotková hodnota nákladů stavby by měla být adekvátně snížena proto, aby byla s určitostí zajištěna jejich výše i v dlouhodobém časovém horizontu. Toto snížení funguje také jako jakýsi záchranný polštář před nečekaným výkyvem trhu. Obdobně i hodnota pozemku musí být snížena tak,

aby výsledná hodnota obsahovala výše zmiňovaný záchranný polštář před výkyvy a aby byla z opatrnostního hlediska zajištěna prodejnost nemovitosti v krátkém časovém horizontu.

Zástavní hodnota je oceňovací model, který je do určité míry vázán na tržní hodnotu nemovitosti v tom smyslu, že by zástavní hodnota nikdy neměla převýšit hodnotu tržní. Jedná se o model, který velmi obezřetně ohodnocuje jednotlivé hodnototvorné faktory a rizika spojená s nemovitostí a jejím prodejem. Při ocenění se proto dbá na dlouhodobou udržitelnost hodnototvorných faktorů a na zajištění prodejnosti nemovitosti v krátkodbém horizontu. V rámci ocenění je dobré provést ověření s tržními daty, například ze statistického úřadu, o hodnotách nemovitostí v dané lokalitě. Stanovená zástavní hodnota by měla korespondovat s minimální tržní hodnotou obdobných nemovitostí v dané lokalitě.

1.4 Metody oceňování nemovitých věcí

Na základě účelu ocenění a druhu nemovité věci oceňovatel zvolí oceňovací bázi, která mu poskytne základní metodický rámec samotného ocenění. Hodnotová báze také předurčí, jaké metody bude pro ocenění použito, a také jakým způsobem bude k procesu ocenění přistupováno. Níže jsou uvedeny základní oceňovací metody užívané v rámci stanovení analyzovaných hodnotových bází.

Základní rozdělení oceňovacích metod:

a) nákladový přístup,
b) porovnávací přístup,
c) výnosový přístup.

Nákladový přístup pohlíží na hodnotu stavby jako na celkovou sumu nákladů na realizaci této stavby. V rámci nákladového způsobu ocenění je obvykle kalkulováno s jednotkovou cenou nákladů, a s opotřebením stavby.

Porovnávací přístup srovnává hodnotu obdobných nemovitostí.[43] V rámci ceny obvyklé jsou do srovnávacího vzorku zahrnuty údaje, z již proběhlých transakcí.

Výnosový přístup pohlíží na nemovitost jako na aktivum, od kterého je v budoucnu očekáván přínos. Výnosový přístup je z těchto metod nejblíže investiční hodnotě nemovitostí.

Z hlediska celkového vyhodnocení zvolených metod lze následně použít přístup:

a) monokriteriální nebo
b) multikriteriální.[44]

Monokriteriální přístup není doporučován, vždy by totiž mělo být použito více metod. Monokriteriální přístup totiž spočívá ve volbě jediné metody, která

[43] BRADÁČ A. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0. Str. 327
[44] DUŠEK D. Základy oceňování nemovitostí, 4. vydání. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3. Str. 58

je pro daný účel ocenění nejvíce vhodná. Jedná se však jen o orientační odhad, a měl by být užit jen velmi výjimečně.

Multikriteriální přístup je naopak založen na použití více pomocných či doplňkových metod, přičemž každá z výše uvedených metod je v odhadu zastoupena jen jednou. Pokud oceňovatel použije k ocenění více metod, musí být také schopen interpretovat jejich výsledky, a to i ve vzájemném vztahu. V oceňovatelské praxi se často setkáme s tím, že oceňovatel výsledky jednotlivých metod průměruje či jinak upravuje. Je třeba si uvědomit, že tímto krokem ale naprosto podlomí vypovídací schopnost výsledné hodnoty. Obecně tedy postup průměrování a jiné úpravy výsledků není doporučován.

1.4.1 Nákladový přístup

Hodnota získaná nákladovým přístupem zobrazuje náklady potřebné k pořízení dané věci. Tyto náklady mohou být stanoveny buď na cenové úrovni k datu pořízení (popřípadě k datu výstavby stavby) nebo na cenové úrovni k datu ocenění. Pokud jsou náklady stanoveny na úrovni k datu pořízení, je třeba tyto náklady následně transformovat do současnosti (v případě, že hledáme současnou hodnotu). Od celkových nákladů na pořízení, resp. výstavbu se následně odečítá opotřebení.[45] Opotřebení může být stanoveno lineárně, kvadraticky, semikvadraticky nebo analytickou metodou.[46] Nejčastěji se v rámci nákladové metody využívá lineární metoda.

Nákladové přístupy lze roztřídit do několika konkrétních metod, a to:

a) položkový rozpočet,
b) metoda agregovaných položek,
c) metoda THU,
d) odborný odhad.

[45] ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012, ISBN 978-80-86929-88-0.
[46] DUŠEK D. Základy oceňování nemovitostí, 4. vydání. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3. Str. 76

V rámci položkového rozpočtu se stanovují náklady na jednotlivé stavební prvky předmětu ocenění. Tento způsob stanovení nákladové hodnoty je velmi pracný a časově náročný.

Metoda agregovaných položek je velmi obdobná předchozí metodě. Rozdíl mezi nimi tkví v tom, že v rámci metody agregovaných položek jsou jednotlivé položky rozpočtu agregovány do větších celků, za které je poté stanovena průměrná nákladová cena.

Metoda THU neboli metoda Technicko-hospodářských ukazatelů je poměrně často užívanou nákladovou metodou. V rámci této metody se stanoví obestavěný nebo užitný prostor nemovité věci, stanovený v m^3 nebo m^2 a vynásobí se s jednotkovou cenou na tyto prostory. Jednotková cena je obvykle přebírána z dat Českých stavebních standardů. Tyto standardy obsahují cenové ukazatele pro jednotlivé roky. Z důvodu celkové agregace nákladů je v rámci této metody potřeba počítat s možným odchýlením od skutečnosti. Na webu Českých stavebních standardů píší, že *„Odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25 %, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylka, se kterou je nutno kalkulovat je ±15 %.“*.[47]

Posledním způsobem je odborný odhad nákladové hodnoty. Tento způsob může být použit pouze v případě, že má oceňovatel dlouholeté zkušenosti s obdobným oceněním. Už z principu věci by se však mělo jednat pouze o metodu doplňkovou.

1.4.2 Porovnávací přístup

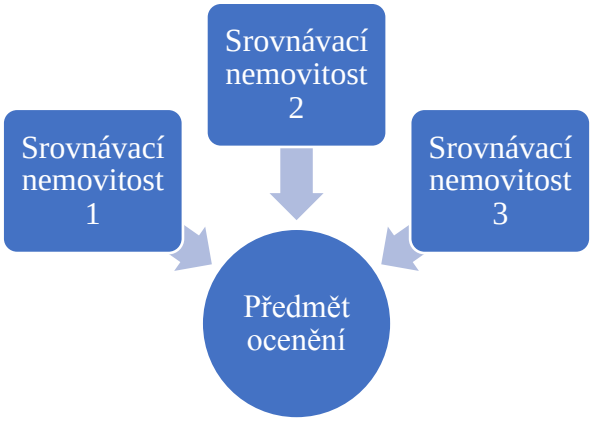
Porovnávací přístup v pojetí tržní hodnoty představuje porovnání předmětu ocenění s aktuálními nabídkami obdobných nebo stejných nemovitých věcí na trhu. Porovnání by mělo být provedené v kontextu všech hodnototvorných faktorů, které jsou pro předmět ocenění typické.[48] Pro

[47] Cenové ukazatele ve stavebnictví. České stavební standardy [online]. 2017 [cit. 2017-08-20]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2017.html
[48] BRADÁČ A. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0. Str. 327

nemovitosti je, nejdůležitějším hodnototvorným faktorem poloha. Porovnávací metoda se dělí na metodu přímého porovnání a na metodu nepřímého porovnání.

V rámci metody **přímého porovnání** je předmětná oceňovaná nemovitá věc přímo porovnávána se srovnávacími nemovitostmi. Tento způsob je zachycen na diagramu níže.

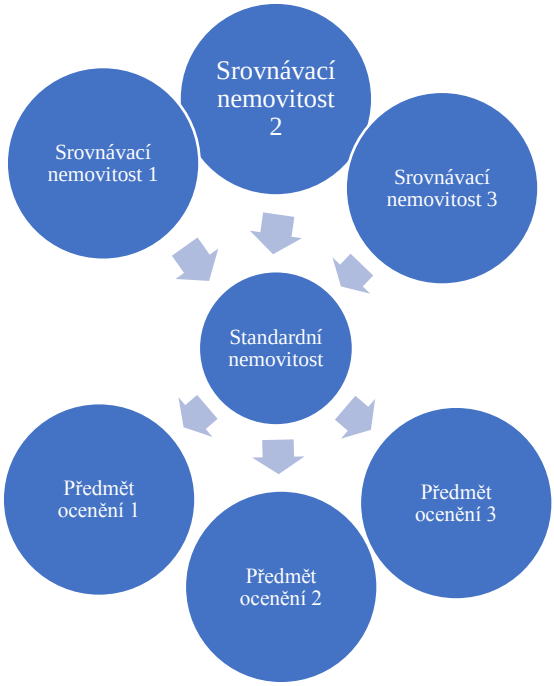
Obrázek 1: Přímé porovnání porovnávací metody



Zdroj: Bradáč, vlastní zpracování

Nepřímé porovnání tkví v porovnání předmětu ocenění se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena, respektive hodnota, standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí. Tento způsob ocenění je ilustrován níže.

Obrázek 2: Nepřímé porovnání porovávací metody



Zdroj: Bradáč, vlastní zpracování

Srovnávací nemovitosti, respektive jejich jednotkové ceny, jsou v rámci adjustační matice dále upravovány tak, aby co nejvíce odpovídaly svými hodnototvornými vlastnostmi předmětné nemovité věci. Tato úprava obvykle probíhá tak, že pokud je například předmětná nemovitost v nepatrně lepším technickém stavu, například o 5 % lepším oproti srovnávané nemovitosti, je jednotková cena této srovnávané nemovitosti zvýšena o 5 %. Tyto úpravy si zvolí obvykle oceňovatel samostatně na základě svých zkušeností a obecně uznávaných uzancí. Jedná se o odhad. Typickými korekčními činiteli jsou koeficient technického stavu, polohy, výměr, tvaru pozemku, využitelnost pozemku, příslušenství, právní vady aj. Ze srovnávacích nemovitostí je poté získána upravena jednotková cena, tedy obvykle cena vyjádřená v Kč/m^2, a ta je následně násobena celkovým prostorem oceňované nemovité věci. Srovnávací vzorek by měl být dostatečně obsáhlý, aby byly případné odchylky v hodnototvorných faktorech dostatečně eliminovány. Jednotková cena srovnávacích nemovitostí by se ale od sebe na druhou stranu neměla příliš odchylovat.

Vstupní data[49] pro porovnávací metodu lze získat z realitní inzerce. V tomto případě je třeba si uvědomit, že inzerované ceny bývají zpravidla vyšší nežli ceny prodejní. V nabídkových cenách realitních kanceláří jsou totiž obvykle zahrnuty i náklady na provizi a zprostředkování inzerce a jiné náklady. Z logiky věci potom vyplývá, že stanovená cena předmětu ocenění nemůže být vyšší nežli cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Nabídkové ceny se proto redukují koeficientem zdroje. Další možností jsou přímo údaje z trhu, tedy uzavřené kupní smlouvy obdobných či stejných nemovitostí. Tento způsob odpovídá definici stanovení ceny obvyklé, má však plno úskalí, která byla rozebírána výše. Pro oceňovatele je v tomto případě poměrně problematické získat relevantní vzorek srovnávacích nemovitostí z tohoto zdroje. Pro stanovení ceny pozemků může být také doplňkově použita cenová mapa. Ta je zpracovávána na základě uzavřených smluv a měla by tedy být dobrým vodítkem pro ocenění pozemků. Cenové mapy byly však zatím zpracovány jen pro některá města na území České republiky. Ocenění na základě cenové mapy je jen orientační. Kupní částky, ze kterých cenová mapa vychází, mohou být totiž v mnoha případech zkreslené blízkostí subjektů nebo účelem, za kterým se věc prodává.

1.4.3 Výnosový přístup

Výnosový přístup kalkuluje s budoucím užitkem (výnosy), který z vlastnictví nemovitosti vyplývá. Čím vyšší užitek totiž nemovitost obecně přináší, tím vyšší cenu je ochoten potencionální poptávající nabízet a tím vyšší cenu bude také vyžadovat potencionální nabízející. Protože se jedná o projekci užitku do budoucna, je zřejmé, že budoucí prospěch nelze specifikovat se stoprocentní spolehlivostí, jedná se o odhad.

V rámci oceňovacího procesu je potřeba konkretizovat budoucí prospěch (jeho pravděpodobnou velikost, časový průběh, spolehlivost atd.) a dále jej transformovat do současnosti[50]. Budoucí prospěch představuje čistý roční výnos

[49] BRADÁČ A. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0. Str. 338

[50] ZAZVONIL Z. Oceňování nemovitostí: výnosový přístup. Praha: Oeconomica, 2009. ISBN 978-80-245-1525-0.

v jednotlivých letech. Transformace znamená časové zohlednění přítoků jednotlivých ročních výnosů, v tomto případě výnosu.

Čistý roční výnos se stanoví podle vzorce:

Tabulka 1: Stanovení čistého ročního výnosu

Hrubý potenciální výnos	
Odhad rizika výpadku výnosu	**(-)**
Hrubý efektivní výnos	
Fixní náklady	**(-)**
Variabilní náklady	**(-)**
Obnovovací náklady	**(-)**
Čistý roční výnos	

Zdroj: Zazvonil, vlastní zpracování

Mezi fixní náklady se řadí například daň z nemovitostí, pojištění, úklid veřejných prostorů aj. Do variabilních nákladů jsou obvykle zahrnovány náklady závislé na intenzitě užívání nemovitosti, tedy například údržba, dodávka energií, dohled aj. Obnovovací náklady zahrnují náklady potřebné k udržení nemovitosti v takovém stavu, aby nebyla omezena její využitelnost, jedná se tedy o amortizační náklady. Při kalkulaci výše uvedených nákladů je vždy třeba uvažovat jen ty náklady, které zatěžují samotného vlastníka nemovitosti a nejsou přenášeny na jednotlivé nájemce.

Transformace budoucího prospěchu ze stabilního čistého ročního výnosu se provádí pomocí diskontní míry. Diskontní míra je jakási hodnota poměru mezi čistým ročním výnosem a jeho hodnotou. Jedná se tedy o ukazatel, který indikuje, jak rychle si na sebe investice vydělá. Tento pohled na věc je možný za přijetí určitých premis, a to že nemovitost lze chápat jako investiční instrument (reálné aktivum), jedná se o aktivum dlouhodobé, s tímto aktivem je spojené riziko. [51]

[51] DUŠEK D. Základy oceňování nemovitostí, 4. vydání. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3. Str. 103

Způsobů ke stanovení diskontní míry je několik. Na základě zvolené oceňovací báze je poté nutné postupovat podle vhodného způsobu stanovení diskontní míry.

a) odhad na základě dat z trhu,
b) odhad na základě stavebnicové metody.

V případě, že hledanou hodnotou je hodnota tržní, měla by být diskontní míry stanovena **na základě dat z trhu.** Tento způsob lze použít za předpokladu, že má oceňovatel dostatek informací a dat. Pro tyto účely je třeba znát skutečně realizovanou kupní cenu obdobných nemovitostí a tou nahradit ve výpočtovém algoritmu výnosovou hodnotu nemovitosti. V případě, že nejsou známy skutečně realizované obchody, je možné za určitých podmínek využít nabídková data z trhu. Tato data je však třeba důkladně analyzovat a ujistit se, že skutečně odpovídají tržním hodnotám a že jsou relevantní.

Zjištění tržní diskontní míry lze vyjádřit vzorcem:

$$\sum_{j=1}^{n} \frac{z_j}{COB_j}$$

kde:

n počet realizovaných srovnatelných prodejů
z_j dosažený čistý roční výnos z objektu
COB_j dosažená prodejní cena objektu

Odhad diskontní míry **stavebnicovou metodou** je v praxi poměrně často a nepřesně užíván. Je třeba si uvědomit, že hodnocení jednotlivých faktorů ve stavebnicové metodě je veskrze subjektivní. Z toho důvodu je tato metoda vhodná například pro stanovení investiční hodnoty nemovitosti. V případě, že bychom chtěli stavebnicovou metodu použít pro tržní ocenění nemovitosti, je třeba jednotlivé srážky a přirážky hodnotit objektivně, a to tak, aby výsledná hodnota odpovídala skutečné hodnotě tržní diskontní míry. To je však v praxi velmi obtížné. Pro precizní stanovení diskontní míry stavebnicovou metodou by například muselo zasednout celé uskupení znalců a analytiků, kteří by s jistotou určili jednotlivé parametry.

Základní postup stanovení diskontní míry pomocí stavebnicové metody využívá jako základ bezrizikovou míru, která je následně upravena pomocí prémie za riziko nemovitosti. Odvození diskontní míry z bezrizikové úrokové míry vychází z následujícího vztahu[52]:

$$i_k = r_f + R_{TN} + R_N$$

kde i_k - diskontní míra,

r_f - bezriziková úroková míra

R_{TN} - riziková přirážka trhu nemovitostí

R_N - riziková přirážka konkrétní nemovitosti

Vzhledem k dlouhodobému charakteru nemovitostí se pro stanovení bezrizikové úrokové míry užívá zpravidla výnos do doby splatnosti dlouhodobých dluhopisů konkrétního státu. Dle Šnajberg je potom vhodné pro zvolení diskontní míry uvažovat bezrizikovou míru platnou k datu ocenění, a to proto, že je v našich podmínkách rozvinutý nemovitostní trh, který flexibilně reaguje na změny. Riziko nemovitosti (nesystematické riziko) a trhu nemovitostí (systematické riziko) se následně zohledňují v rámci jednotlivých rizikových přirážek. Dle odborných zkušeností je vhodná stupnice se čtyřmi možnými úrovněmi rizika, a to riziko nízké, přiměřené, zvýšené a vysoké. Součet dílčích rizikových přirážek utvoří rizikovou přirážku konkrétní nemovitosti. Součet rizikové agregované rizikové přirážky a bezrizikové úrokové míry představuje výslednou diskontní míru. Při stanovování tržní hodnoty je třeba dbát na to, aby zvolené přirážky respektive rizika odpovídala skutečnými rizikům na trhu.

Pro stanovení hodnoty nemovitosti jsou zpravidla užívány čtyři základní výnosové přístupy, a to[53]:

a) výnosová hodnota s dočasnou rentou,
b) výnosová hodnota s věčnou rentou,
c) přímá kapitalizace.

[52] ŠNAJBERG, Oxana. Stanovení diskontní míry při výnosovém oceňování nemovitostí. Oceňování. 2013, 6(4), 98-111. ISSN 1803-0785.
[53] DUŠEK D. Základy oceňování nemovitostí, 4. vydání. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3. Str. 85

d) výnosová hodnota pomocí DCF

Výnosová hodnota s **dočasnou rentou** se stanoví dle vzorce:

$$N_p = H_p \times i$$

$$H_s = N_s \times \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i}$$

kde N_p - podíl nájemného připadající na pozemek

H_p - hodnota pozemku

i - diskontní míra

H_s - hodnota stavby

N_s - podíl nájemného připadající na stavbu

n - zbývající doba životnosti stavby

Dočasná renta by měla představovat dominantní způsob stanovení výnosové hodnoty nemovitosti. Tento postup kalkuluje s odhadnutou zbývající dobou životnosti stavby. Doba životnosti stavby však odkazuje na životnost ekonomickou, nikoliv fyzickou, jedná se tedy o dobu, po kterou bude moci nemovitost přinášet ekonomický užitek.

Výnosová hodnota s **věčnou rentou** se stanoví dle vzorce:

$$SH = \frac{\check{C}RV}{i}$$

kde „ČRV“ představují čisté roční výnosy a „i“ představuje míru kapitalizace. Jedná se o metodu v jejímž rámci se určí čistý roční výnos, jakožto rozdíl mezi čistým ročním nájemným a náklady spojené s těmito výnosy. Tento výnos se následně kapitalizuje.

Výnosová hodnota **přímou kapitalizací** se stanoví dle vzorce:

$$SH = \frac{\check{C}RN}{i}$$

kde „ČRN“ představují čisté roční nájemné. Jedná se o matematicky nejjednodušší způsob stanovení výnosové hodnoty. Výsledná hodnota je spíše indikativní. Jedná se o přímý vztah mezi čistým ročním nájemným a hodnotou nemovitosti. Rizika a specifika spojená s nemovitou věci jsou zohledňována v rámci samotné kapitalizační míry.

Poslední metodou výnosového ocenění je metoda **diskontovaného cash flow** (DCF). Užití této metody je běžné zpravidla v anglosaských zemích. Namísto výnosů a nákladů jsou uvažovány konkrétní výše příjmů a výdajů v jednotlivých letech. V rámci DCF se uvažuje nominální výše jednotlivých příjmů a výdajů v závislosti na uzavřených smlouvách. Tuto metodu lze tedy aplikovat v případě, kdy má oceňovatel podrobné informace o těchto veličinách a je schopen určit jejich výši v čase.

1.5 Požadavky a postup při ocenění nemovitých věcí

V závislosti na druhu ocenění jsou třeba odlišné požadavky. Za předpokladu vyhotovení znaleckého posudku znalcem nebo znaleckým ústavem je však třeba, aby tento posudek obsahoval určité náležitosti. Tyto náležitosti poté do velké míry ovlivňují to, jakým způsobem má být provedeno ocenění nemovité věci.

V první řadě musí být správně definován předmět ocenění. **Předmět ocenění** je klíčový do té míry, že přesně definuje, jaká nemovitá věc je oceňována. Identifikace nemovitosti je zpravidla uvedená dle katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí obsahuje veřejný soubor údajů o nemovitých věcech v České republice zahrnující jejich soupis, geometrické a polohové určení. Jednotlivé údaje o nemovitých věcech jsou uvedeny v listech vlastnictví podle jednotlivých katastrálních území (segmenty obcí). Z listu vlastnictví oceňovatel získá lokalizační údaje o nemovitých věcech, parcelní čísla, čísla popisná, vlastníka nemovitých věcí, výměry nemovitostí, jiná a omezující práva k nemovitostem včetně věcných břemen, jiné zápisy a nabývací tituly.

Velice důležitým faktorem je **účel ocenění a báze hodnoty**. Dle účelu ocenění zvolí totiž oceňovatel patřičnou oceňovací metodu a bázi hodnoty. Pokud je účel ocenění stanovení základu daně z nabytí nemovitosti, použije oceňovatel ocenění dle vyhlášky. Pokud je účelem ocenění stanovení bankovní hodnoty nemovitosti, určí oceňovatel tržní hodnotu a zohlední patřičně rizika (stanovení zástavní hodnoty). Pokud je účelem investiční ocenění nemovitosti, zohlední oceňovatel jednotlivé individuální preference investora, a použije pravděpodobně výnosové ocenění nemovitosti. Je zřejmé, že účel ocenění ovlivní použitou metodu, a tedy i výslednou hodnotu nemovitosti. Hodnota nemovitosti proto musí být vždy správně interpretována v souvislosti s účelem ocenění.

Další proměnnou, se kterou je třeba kalkulovat, je **datum ocenění,** tedy datum, k jakému oceňovatel stanovuje hodnotu nemovitosti. Tato skutečnost má poměrně zásadní význam z hlediska oceňovacích metod. V závislosti na datumu ocenění by měly být vybírány srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody,

odpovídající diskontní míra nebo například patřičná oceňovací vyhláška platná k datu ocenění.

Součástí každého posudku by měly být uvedeny **zdroje**, ze kterých oceňovatel vycházel. Tyto zdroje by měly být naprosto transparentní. Jedná se například o technickou dokumentaci staveb, údaje z územních plánů, listy vlastnictví atd.

Další součástí jsou podmínky a **předpoklady platnosti výsledku ocenění**. V této časti je třeba jasně vymezit, že stanovená hodnota platí jen ke stanovenému datu.

Součástí každého ocenění by měla být **analýza nemovitostního trhu**. V rámci analýzy nemovitostního trhu se v první řadě analyzují makroekonomické faktory, jejich vliv na trh nemovitostí a následně samotný nemovitostní trh. Vývoj nemovitostního trhu má vliv na ocenění nemovitých věcí a měl by být v rámci oceňování zohledňován. Součástí analýzy nemovitostního trhu by měla být také lokální analýza trhu vzhledem k předmětu ocenění. Důraz na mikrolokalitu a její specifika by měl být v analýze zdůrazňován. Součástí analýzy by měla být také, přinejmenším orientační, projekce vývoje trhu.

Před samotným oceněním musí být provedeno **místní šetření**, tedy prohlídka předmětu ocenění. V rámci místního šetření oceňovatel osobně navštíví předmětnou nemovitost a zhodnotí především specifické hodnototvorné faktory nemovité věci, které následně zohlednění v samotném ocenění. Na prohlídce oceňovatel zpravidla pořídí potřebnou fotodokumentaci, přeměří plochy a porovná skutečný stav se stavem v dokumentaci.

Na závěr znaleckého posudku jsou přiloženy **přílohy**. Přílohy obvykle obsahují výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví předmětu ocenění), kopii snímku katastrální mapy s vyznačením objektu ocenění, geometrický plán, výkresovou dokumentaci, nabývací smlouvy, prohlášení vlastníka, nájemní

smlouvy aj. Je nutné, aby veškeré skutečnosti, které ovlivní ocenění, a jsou dostupné v elektronické či fyzické podobě, byly součástí finálních příloh.

2 Empirický výzkum

V následující části bude v první řadě provedena analýza rezidenčního nemovitostního trhu. Analýza trhu je nedílnou součástí každého ocenění. Představuje rámec, prostředí, do kterého je výsledné ocenění nemovitosti zasazeno. V druhé části bude provedeno samotné ocenění rezidenční nemovitosti včetně analýzy mikroprostředí, a to na úrovni tržní, investiční a zástavní hodnoty.

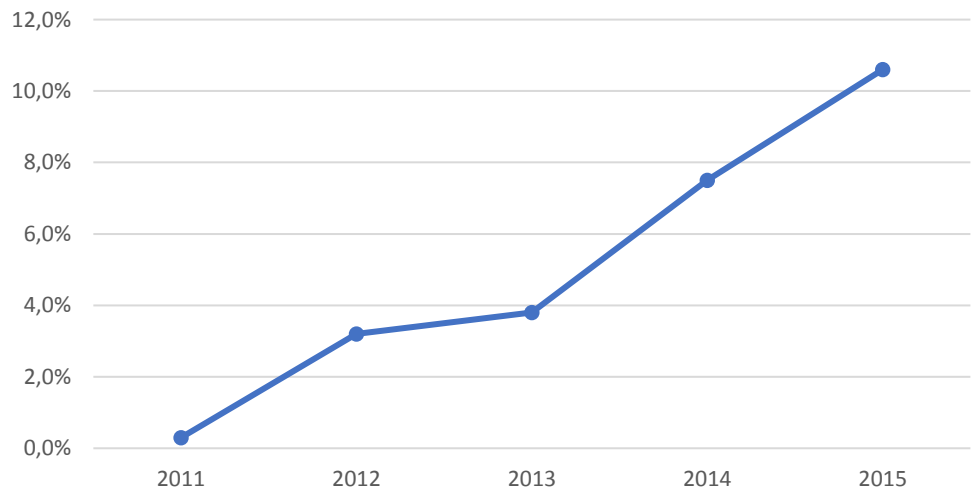
2.1 Analýza trhu rezidenčních nemovitostí

Trh nemovitostí představuje oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Vzhledem k předmětu ocenění se bude analýza soustředit na rezidenční nemovité věci.

2.1.1 Trh se stavebními pozemky

Vzhledem k předmětu ocenění bude dále analyzován vývoj cen stavebních pozemků. Stavební pozemky jsou pozemky zastavěné stavbami nebo pozemky k těmto účelům určené (například podle územního plánu), obvykle se také jedná o pozemky v jednotném funkčním celku se stavbami. Graf č. 7 znázorňuje vývoj cen stavebních pozemků na území České republiky za období od roku 2011 do roku 2015, bazickým rokem je rok 2010.

Graf 7: Vývoj cen stavebních pozemků

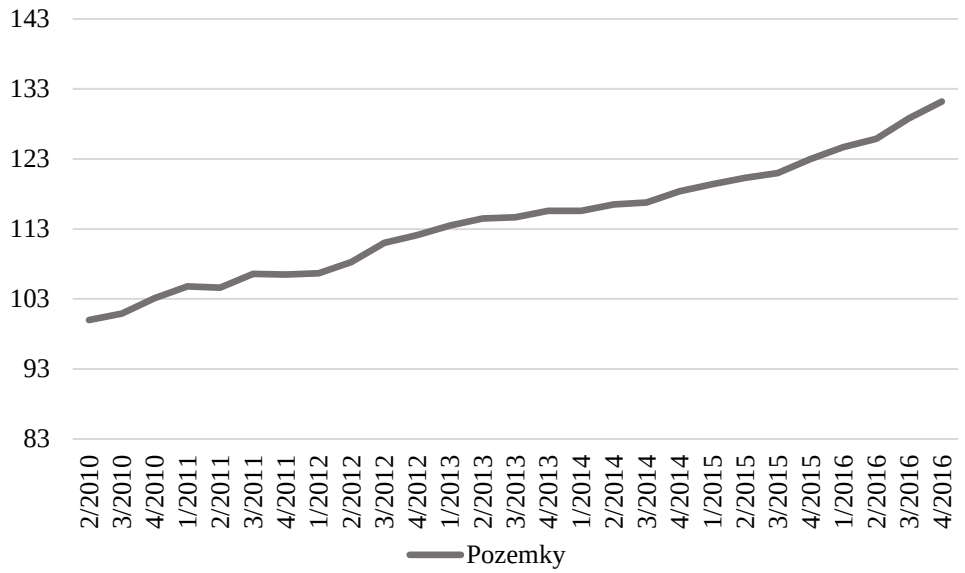


Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Na základě dat z ČSÚ o vývoji cen stavebních pozemků je zřejmé, že ceny stavebních pozemků po celé sledované období plynule rostou. Jen mezi roky 2012 a 2013 došlo k mírnému zpomalení růstu cen.

Z důvodu nedostatku aktuálních dat z ČSÚ bude dále užito informací z HB indexu. HB index představuje index Hypoteční banky, který sleduje, jak se vyvíjí ceny nemovitostí.

Graf 8: Vývoj cen stavebních pozemků HB index

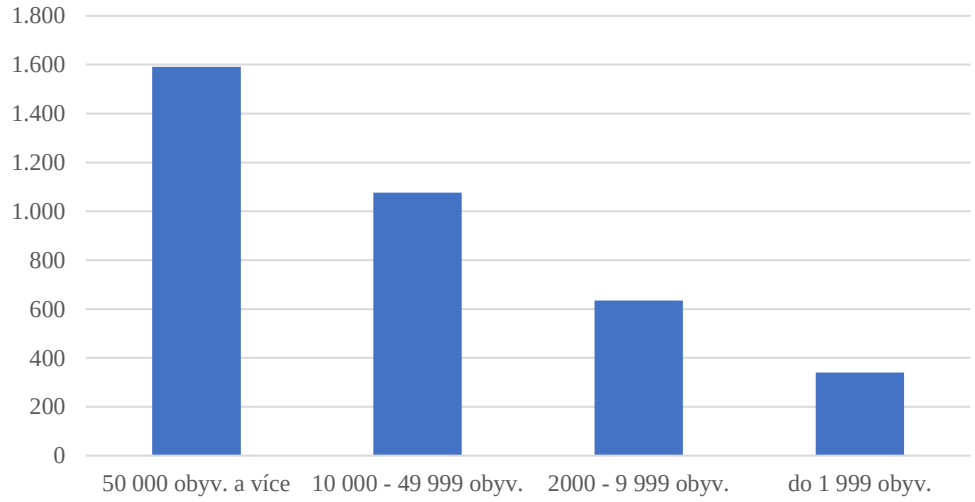


Zdroj: HB index, vlastní zpracování

Na základě dat z HB indexu je též zřejmé, že po celé sledované období ceny pozemků rostou. K mírnému vychýlení dochází jen mezi roky 2010 a 2011. Od roku 2015 do současnosti podle HB indexu ceny stavebních pozemků stále rostou. Na základě těchto informací lze soudit, že i nadále budou ceny stavebních pozemků růst.

U cen stavebních pozemků je patrná závislost cen těchto pozemků na velikosti obce, ve které se nachází. Stavební pozemky vykazují ze všech druhů nemovitostí nejvyšší cenovou diferenciaci s ohledem na své umístění. Následující graf uvádí průměrné kupní ceny stavebních pozemků v roce 2015 v závislosti na velikosti obce, ve kterých se nachází.

Graf 9: Průměrné ceny pozemků dle velikosti obce v roce 2015 [Kč/m^2]



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

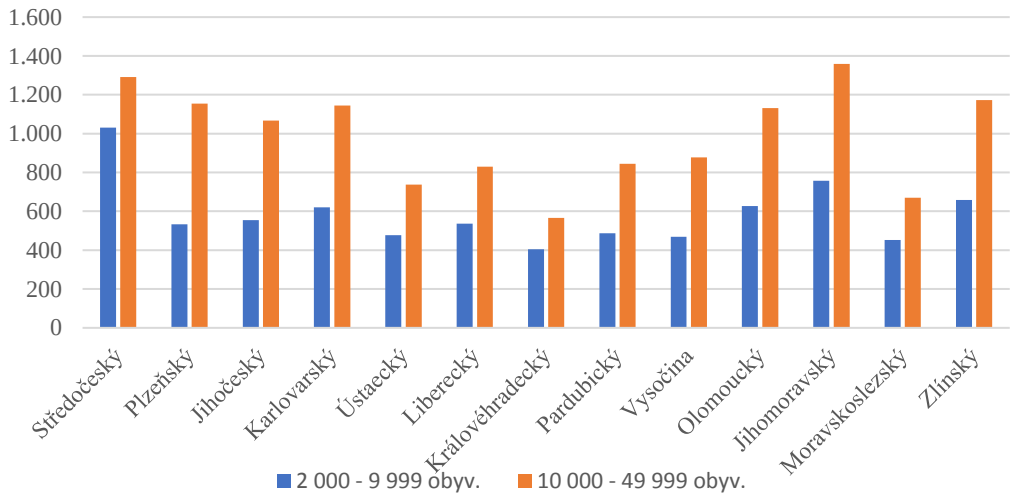
V grafu č. 9 jsou znázorněny průměrné ceny stavebních pozemků dle velikosti obce, ve které se pozemky nachází. Statistika je vypracována pro celou ČR kromě Prahy. Na základě provedené analýzy je zřejmá rostoucí tendence cen pozemků vzhledem k velikosti obce. Obce s vyšším počtem obyvatel mají totiž zpravidla širší sociální zázemí a občanskou vybavenost v porovnáním s obcemi s nižším počtem obyvatel. Blízkost rozmanité občanské vybavenosti je atraktivní, proto jsou pozemky ve větších obcích dražší.

Do grafu nebyla pro lepší názornost zanesena data z cen pozemků Hlavního města Prahy. Průměrná cena stavebního pozemku v Praze se pohybuje kolem 9 000 Kč/m^2, přičemž pozemky na Praze 1, 2, 3, 6 a 7 se v průměru pohybují kolem 15 000 Kč/m^2 a výše. V Praze je totiž kladen důraz na umístění v rámci města (mikrolokalita), pozemky v centru Prahy na Praze 1 jsou běžně obchodovány i přes 40 000 Kč/m^2 (údaje z cenové mapy).

Dále je možné ceny stavebních pozemků rozdělit podle krajů, ve kterých se pozemky nachází. Kupní ceny stavebních pozemků dosahují jednoznačně nejnižších hodnot v Královehradeckém, Ústeckém a Pardubickém kraji. Naopak nejdražší stavební pozemky se prodávají ve Středočeském a Jihomoravském kraji, kromě Prahy a Brna se jedná o města jako Plzeň, Karlovy vary, České Budějovice, Kladno atd.

Informace o kupních cenách stavebních pozemků v jednotlivých krajích České republiky v celkem dvou velikostních kategoriích obcí z hlediska počtu obyvatel jsou uvedeny v následujícím grafu č. 10.

Graf 10: Ceny stavebních pozemků dle krajů v roce 2015 [Kč/m^2]



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

2.1.2 Rezidenční trh

Mezi rezidenční nemovitosti se řadí nemovitosti, které jsou obvykle užívány k bytovým potřebám občanů. Tyto nemovitosti lze rozdělit na bytové jednotky a rodinné domy. Bytové jednotky se obvykle nachází v bytových domech, s vlastnictvím bytové jednotky bývá spojeno také spoluvlastnictví společných prostorů a části pozemku zastavěného bytovým domem. Rodinné domy představují samostatné bydlení zpravidla na vlastním pozemku. Rezidenční nemovitosti lze také rozdělit na nemovitosti čistě bytové a nemovitosti rekreační. K rekreačním účelům jsou zpravidla užívány chaty či rodinné domky.

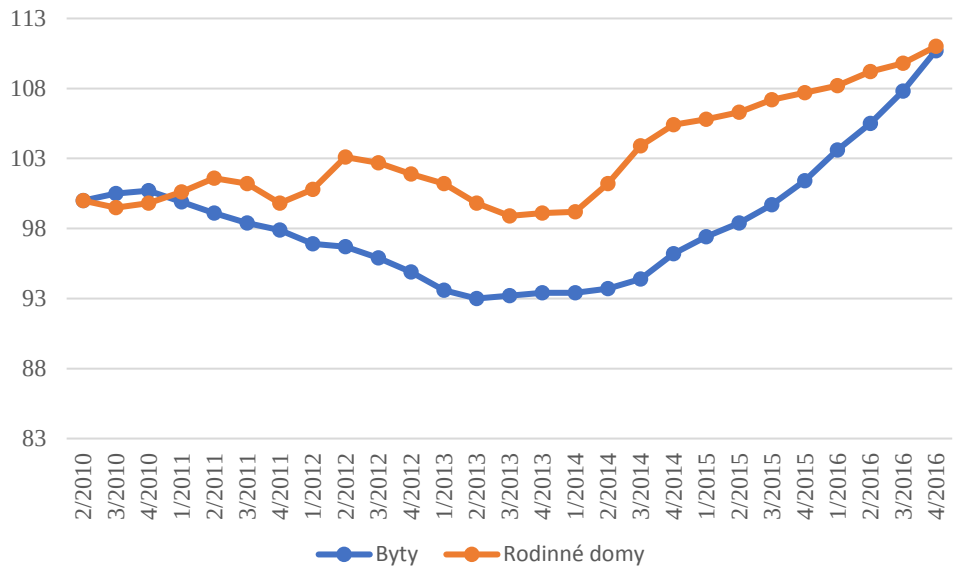
Dle sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 zaznamenal bytový fond ČR celkem 4 756 572 bytových prostorů, přičemž 43,7 % z toho v rodinných domech a 55 % v bytových domech. Zbytek bytových prostorů je neobydlen. Z celkového počtu obydlených bytů představují přibližně 9,4 % byty

v družstevním vlastnictví. Průměrné stáří bytových domů v ČR je 52,4 let a rodinných domů 49,3 let.[54]

Podle Eurostatu žije dle evropského průměru přibližně 30 % lidí v pronajatých bytových prostorech. V České republice je to pouze 21,1 % lidí (údaje z roku 2014). Na základě této skutečnosti lze soudit, že Češi preferují spíše vlastnictví nemovitosti před jejím pronájmem. To má poměrně důležitý vliv na trh nemovitostí. Lze totiž očekávat, že pokud jsou pro Čechy podmínky například přijetí hypotečního úvěru jen trochu příznivé, raději úvěr přijme a nemovitost odkoupí, než aby zůstal v bytě pronajatém.

V grafu č. 11 je uveden index vývoje cen rezidenčních nemovitostí od roku 2010 do roku 2016.

Graf 11: Vývoj cen rezidenčních nemovitostí



Zdroj: HB index, vlastní zpracování

Na základě HB indexu je zřejmé, že od roku 2010 do roku 2016 stoupla cena rezidenčního bydlení o zhruba 10 %. Od počátku zkoumaného období do konce

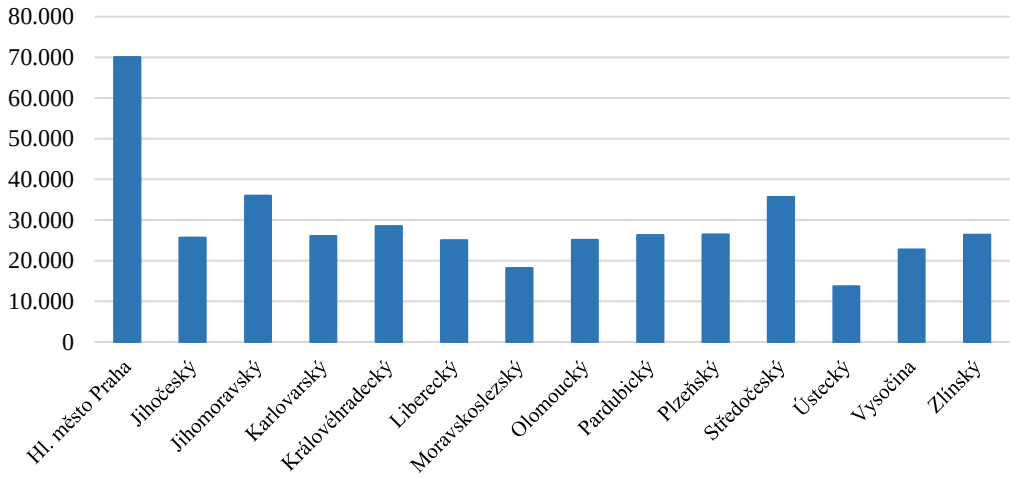
[54] *Zdroj: Bydlení v České republice. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2016 [cit. 2017-08-25]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Tiskove-zpravy/2016/Nova-publikace-Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(zari-2016)*

roku 2014 byl rezidenční nemovitostní trh negativně ovlivněn hospodářskou krizí. Ceny nemovitostí proto mírně klesaly. Od roku 2014 však došlo k oživení trhu a posílení ekonomiky. To mělo za následek růst cen rezidenčních nemovitostí, který je patrný i v současné době.

Dále je třeba brát v úvahu rozdíly cen jednotlivých rezidenčních nemovitostí v závislosti na lokalitě. Tento faktor je pro cenu těchto nemovitostí určující. I růst cen nemovitostí nepůsobí všude stejně. Dle analýzy bylo zjištěno, že největší nárůst zaznamenala především větší města, mezi které patří Praha, Brno, Liberec, Plzeň aj. Tento fakt je mimo jiné způsoben zvýšenou poptávkou po bydlení v těchto městech. Nabídka není schopna reagovat tak pružně, developeři musí často velmi dlouho čekat na povolení od úřadů a proces výstavby se tak prodlužuje. Převis poptávky nad nabídkou pak způsobuje nárůst cen těchto nemovitostí.

Cenové rozložení bytových prostorů mezi kraji v roce 2015 je zobrazeno v grafu č. 12.

Graf 12: Vývoj cen rezidenčních nemovitostí – bytové prostory [Kč/m^2]



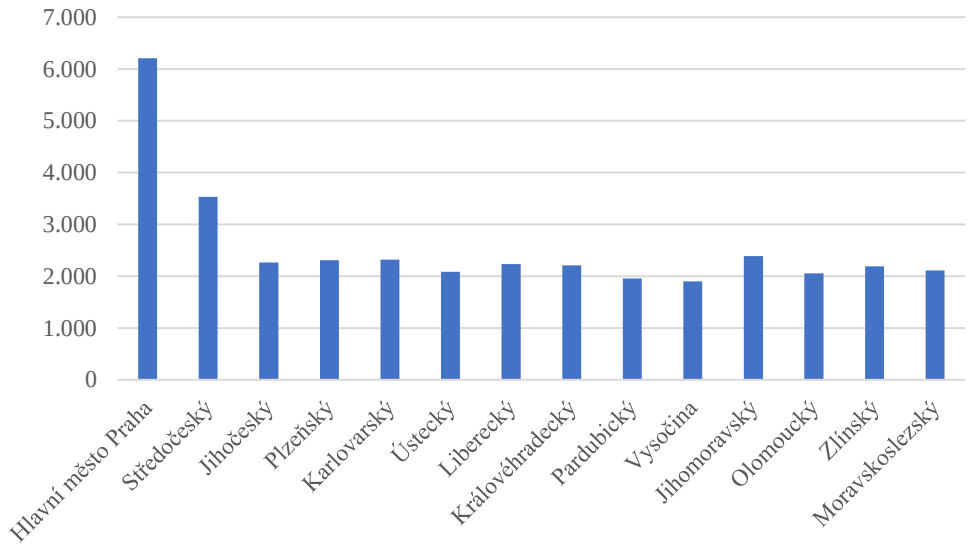
Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Z výše uvedeného grafu je zřejmá výrazná odchylka v cenách bytů mezi Prahou a ostatními městy, respektive kraji. Průměrná jednotková cena bytů v Praze činí zhruba 70 000 Kč/m^2. V ostatních krajích se ceny bytových prostorů pohybují v průměru od 12 000 Kč/m^2 do necelých 40 000 Kč/m^2. Nejlevnější byty jsou

v Ústeckém, Moravskoslezském kraji a na Vysočině. Nejdražší byty jsou k nalezení ve Středočeském a Jihomoravském kraji.

Další zkoumanou veličinou bude cena rodinných domů jakožto druhou alternativou rezidenčního bydlení. Ceny rodinných domů v roce 2015 podle krajů jsou uvedeny v grafu č. 13.

Graf 13: Vývoj cen rezidenčních nemovitostí – rodinné domy [Kč/m³]



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Na základě analýzy byly zkoumány ceny rodinných domů v jednotkách Kč/m^3 obestavěného prostoru stavby. Metodicky je však součástí ceny domu také veškerý funkční celek s domem spjatý, tedy pozemky, příslušenství atd. Všechny tyto hodnototvorné veličiny jsou v jednotkové ceně zohledněny a následně zprůměrovány. Z grafu lze vyčíst, že ceny rodinných domů dle krajů kopírují také ceny bytových jednotek. Nejdražší jsou domy v Praze, které se obchodovaly za zhruba 6 300 Kč/m^3. Nejlevnější jsou rodinné domy na Vysočině, v Ústeckém a Pardubickém kraji. Zde se cena za m^3 rodinného domu pohybuje kolem 2 000 Kč.

2.2 Stanovení hodnot rezidenční nemovitosti

Níže bude provedeno ocenění předmětné rezidenční nemovitosti. V první řadě bude důkladně popsán místopis a uveden celkový popis nemovité věci včetně analýzy mikroprostředí. Následně bude provedeno ocenění na základě jednotlivých hodnotových bází.

2.2.1 Popis nemovitosti

Informace o nemovité věci

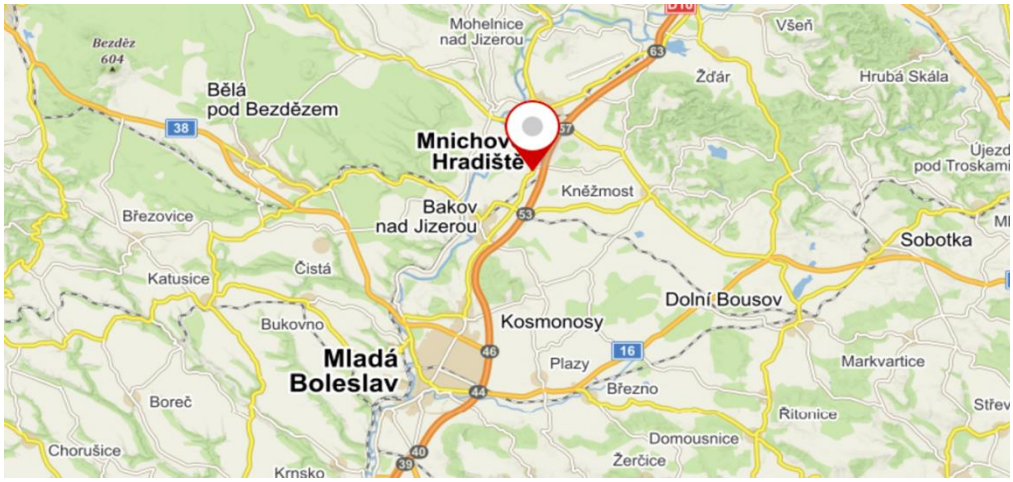
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Mnichovo Hradiště
Katastrální území:	780502 Veselá u Mnichova Hradiště
Předmět ocenění:	Rodinný dům č.p. 58 umístěný na pozemku parc. č. st. 17/1 včetně tohoto pozemku a dále potom pozemek parc. č. 846/5 tvořící zahradu domu, a to včetně příslušenství

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje rodinný dům s pozemky včetně příslušenství zapsané na LV č. 469 k. ú. Veselá u Mnichova Hradiště (v přílohách LV ze dne 4. prosince 2013 – data jsou aktuální i ke dni ocenění předmětné nemovitosti). Předmět ocenění se nachází ve městě Mnichovo Hradiště, v městské části Veselá, v ulici 5. května. Ve Veselé se nachází základní občanská vybavenost. Mnichovo Hradiště je město ležící v okrese Mladá Boleslav asi 70 km severovýchodně od Prahy, asi 14 km severně od Mladé Boleslavi. Okolo města vede dálnice D10 Praha – Mladá Boleslav – Turnov s exitem 57. Do města je zavedena autobusová i železniční veřejná doprava. Předmětné nemovité věci se nachází přibližně 2 km od správního centra města. Z pohledu mikrolokality se jedná o průměrnou polohu. V rámci okresu se jedná

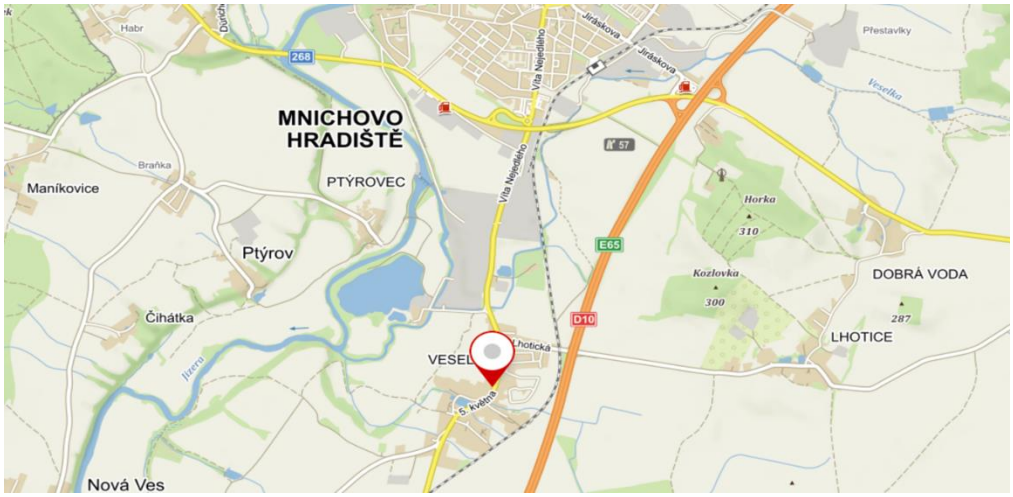
o polohu nadprůměrnou – velmi dobrá dostupnost do Mladé Boleslavi i do Mnichova Hradiště.

Obrázek 3: Makropoloha nemovitosti



Zdroj: mapy.cz, vlastní zpracování

Obrázek 4: Mikropoloha nemovitosti



Zdroj: mapy.cz, vlastní zpracování

Okolí rodinného domu je tvořeno převážně rezidenční zástavbou rodinných domů. Na okraji Veselé, směrem do centra Mnichova Hradiště, se potom nachází průmyslová zóna města. Nejbližší autobusová zastávka se nachází ve vzdálenosti necelých 200 metrů od domu. Železniční stanice ve vzdálenosti přibližně 2 km (nejbližší v Mnichově Hradišti). Přístup je k nemovitým věcem bezproblémový po veřejné zpevněné komunikaci. Parkování možné na pozemku nebo při hlavní silnici na vyznačených místech. Nemovité věci se nachází mimo záplavové území.

Obrázek 5: Ortofoto nemovitosti



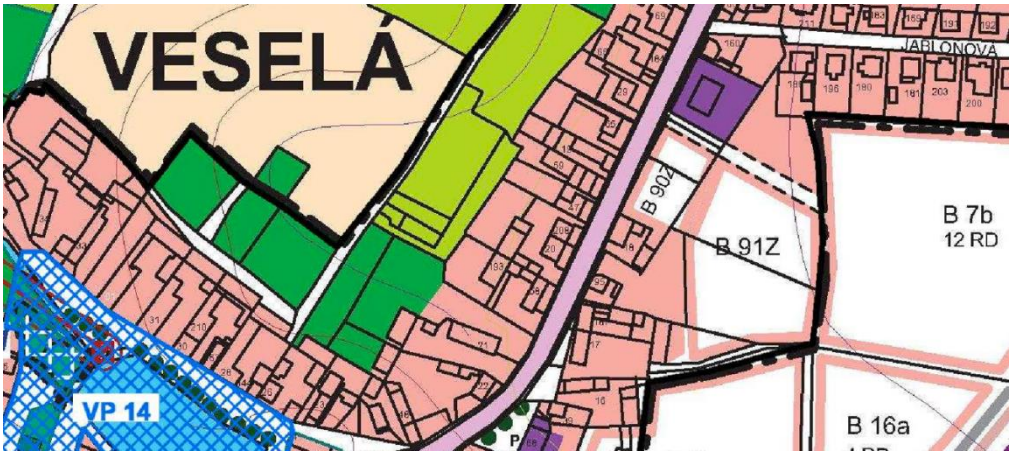
Zdroj: katastr nemovitostí, vlastní zpracování

Oceňovaná stavba č.p. 58 je samostatně stojící přízemní zděná budova se sedlovým zastřešením, bez podsklepení, s využitým podkrovím. Původní stavba byla postavena před cca 100 roky. Před 15 a 10 lety stavba prošla rozsáhlejší rekonstrukcí. Půdorys stavby je obdélníkového tvaru. Objekt je užíván jako jednobytový. V přízemí je závětří, veranda, spíž s kotlem, hala se schodištěm, kuchyně s jídelnou, koupelna s WC a 2 pokoje. V podkroví se nachází hala a dva pokoje. Celkově je dům dispozičně řešen jako 4+1. Základy domu jsou z betonových pasů, včetně hydroizolace, svislé nosné konstrukce převážně zděné cihelné v tloušťce 60-80 cm. Stropy dřevěné s rovným omítnutým podhledem. Zastřešení sedlovou střechou s krtinou z bituminového šindele, klempířské konstrukce z titanzinkového plechu, vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda vápenná hrubá, vnitřní obklady stěn v koupelně včetně vany a v kuchyni. Schody do podkroví jsou betonové, okna plastová, dveře dřevěné v plechových zárubních. Podlahy obytných místností textilní, ostatní keramické a PVC. Topení ústřední plynové s radiátory, elektroinstalace 220/380 V, plyn je instalován zemní. Celková užitná plocha rodinného domu činí 218 m^2.

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. st. 17/1 a pozemek parc. č. 846/5. První pozemek je dle Katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, celková výměra pozemku činí 720 m^2. Pozemek je rovinatý. Část tohoto pozemku (přibližně 1/3) je zastavěna stavbou č.p. 58 a dřevěnou stodolou. Zbytek pozemku tvoří zahradu domu. Pozemek je rovinatý, částečně

zatravněný. Pozemek parc. č. 846/5 je rovinatý pozemek tvořící zahradu rodinného domu. Dle Katastru nemovitostí je tento pozemek evidován jako zahrada, o celkové výměře 96 m^2. Dle platného územního plánu se jedná o stavební pozemky pro bydlení venkovského typu individuální. Nedochází tedy k rozporu skutečného využití nemovitých věcí s územním plánem.

Obrázek 6: Územní plán



Zdroj: mnhradiste.cz, vlastní zpracování

Mezi příslušenství nemovitých věcí bude zařazena dřevěná stavba stodoly stojící na pozemku parc. č. st. 17/1. Stodola má dřevěnou konstrukci a šikmou střechu. Stodola slouží jako sklad, bez zpevněné podlahy, bez připojení na elektrickou síť. Zastavěná plocha stodoly činí zhruba 39 m^2.

Součástí nemovitých věcí jsou potom veškeré vzrostlé stromy a keře na pozemku. Jedná se o jednu meruňku a několik tisů.

2.2.2 Analýza mikroprostředí

Níže bude provedena stručná analýza mikroprostředí předmětné nemovité věci. Jedná se o analýzu lokálního trhu nemovité věci a jeho hlavních faktorů, které na něj mají vliv – a implicitně také na hodnotu nemovité věci.

Mikroprostředí oceňované nemovité věci je do značné míry ovlivněno bezprostřední blízkostí obcí Mnichovo Hradiště a Mladá Boleslav. Mladá Boleslav je průmyslové město s podprůměrnou nezaměstnaností a nadprůměrným příjmem obyvatel. Tato skutečnost má nepochybně vliv i na celý okres Mladé Boleslavi. Důkazem toho je průměr cen stavebních pozemků v

mladoboleslavském okrese, který v roce 2015 činil 1090 Kč/m^2. Průměr cen stavebních pozemků celé ČR činí 719 Kč/m^2. Obdobně jsou na tom i ceny bytů a rodinných domů.

Předmětná nemovitá věc se nachází v obci Mnichovo Hradiště, což je obec nacházející se přibližně 10 km od Mladé Boleslavi. Jedná se o průmyslové město, které je do velké míry závislé na vývoji automobilového průmyslu v Mladé Boleslavi. Vzhledem k pozitivnímu hospodářskému vývoji lze i do budoucna očekávat, že bude přibývat lidí, kteří budou vyžadovat bydlení v tomto okrese. Stabilní mírně rostoucí poptávka spolu se stabilní nabídkou (kontinuálně probíhá výstavba bytových a rodinných domů) bydlení proto zajistí i do budoucna mírný růst cen bydlení v mladoboleslavském okrese.

I přes to, že se v blízkosti nemovité věci nachází rozlehlé průmyslové zóny, jedná se o atraktivní lokalitu. V bezprostřední blízkosti se totiž nachází Chráněná krajinná oblast Český ráj. Dálnice D10 zajišťuje velmi dobré spojení do Prahy ale i na sever do Liberce a do Jizerských hor či Krkonoš. I tyto faktory působí pozitivně na hodnotu nemovitosti.

2.2.3 Stanovení tržní hodnoty nemovitosti

Tržní hodnota nemovitých věcí bude stanovena porovnávacím a výnosovým způsobem s doplněním věcné hodnoty nemovitosti. Ocenění věcnou hodnotou bude uvedeno pro spojení nabídkových tržních dat hlavního ocenění porovnávacím a výnosovým způsobem s tržními daty reflektujícím nákladovou hodnotu nemovitosti.

2.2.3.1 Ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem

Funkční celek stavby č.p. 58 bude oceněn porovnávací metodou na bázi tržních hodnot. Tato tržní metoda je v případě ocenění rodinných domů poměrně přesná. Zohledňuje totiž současný stav na nemovitostním trhu v daném čase a místě. Pro porovnání bylo použito pět srovnávacích nemovitostí, rodinných domů, které velmi těsně kopírují svými hodnototvornými faktory předmětnou nemovitost. Jedná se o nabídkové ceny nemovitostí. Tabulka č. 2 níže zobrazuje základní hodnototvorné faktory a informace o srovnávacích nemovitostech.

Tabulka 2: Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metodu

i	Užitná plocha [m^2]	Výměra pozemku [m^2]	Dispozice RD	Počet podlaží	Typ domu	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav nemovitosti
Parametry oceňované nemovité věci								
	218,00	816,00	4+1	2	samostatný	Veselá	dobrá	částečná rekonstr.
Parametry porovnávacích nemovitých věcí								
1.	180,00	740,00	5+1	2	samostatný	Veselá	dobrá	původní
2.	226,00	400,00	-	3	samostatný	Bakov n. Jiz.	velmi dobrá	částečná rekonstr.
3.	150,00	235,00	5+1	2	samostatný	Bakov n. Jiz.	velmi dobrá	částečná rekonstr.
4.	200,00	875,00	5+3	3	samostatný	Debř	velmi dobrá	částečná rekonstr.
5.	130,00	395,00	5+kk	2	samostatný	Brodce	dobrá	velmi dobrý

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

První porovnávaná nemovitost představuje rodinný dům nacházející se ve shodné obci s oceňovanou nemovitostí. Též se jedná o dům s jedním přízemním patrem a jedním patrem půdním. Obdobné jsou i parametry užitné plochy místností a výměry pozemku. Porovnávaný dům se však nachází v nepatrně horším technicém stavu. Tato skutečnost bude v adjustační matici zohledněna pomocí korekčního činitelu technického stavu. Vzhledem ke shodnoti zásadních hodnototvorných faktorů lze tuto porovnávací nemovitost považovat za referenční.

Druhá porovnávaná nemovitost představuje rodinný dům nacházející se ve vedlejší obci Bakov nad Jizerou. Vzhledem k mikrolokalitě se porovnávací nemovitost nachází v atraktivnějším místě s lepší sociální vybaveností. Rozdíl v hodnototvorných faktorech představuje také výměra pozemku. Porovnávaný rodinný dům disponuje dvojnásobně menším pozemkem. Lze tedy očekávat, že dům má jen minimální zahradu. Tento vliv bude promítnut pomocí korekčního činitele velikosti výměr.

Třetí porovnávací nemovitost je rodinný dům v obci Bakov nad Jizerou. Opět se jedná o obec s nepatrně kvalitnějším a lépe dostpnupným sociálním zázemím než obec Veselá u Mnichova Hradiště, ve které se nachází předmětná nemovitá věc. Rozdíl v hodnototvorných faktorech je patrný v užitné ploše této nemovitosti. Porovnávaná nemovitosti č. 3 disponuje menší užitnou plochou, znamená to, že cena na jeden metr čtvereční tohoto domu bude vyšší nežli u

oceňované nemovitosti. Podobně je na tom porovnávaná nemovitost i s celkovou výměrou pozemku. Jen minimální výměra zahrady má negativní vliv na hodnotu porovnávané nemovitosti, proto je implicitně třeba zvýšit hodnotu oceňovaného domu. Porovnávaný dům se dále nachází v nepatrně lepším technickém stavu, tato skutečnost je také promítnuta v adjustační matici.

Čtvrtá porovnávací nemovitost představuje rodinný dům v obci Debř v blízkosti Mladé Boleslavi. Nepochybnou výhodou srovnávané nemovitosti je atraktivnější lokalita s dobrou dojezdovou vzdáleností do Mladé Boleslavi, tato skutečnost je zohledněna korekčním činitelem lokality. Z hlediska mikrolokality je však porovnávací nemovitost velmi významně znevýhodněna svým umístěním v záplavové lokalitě nejvyššího stupně. To představuje velmi vysoké riziko zaplavení a znehodnocení nemovitosti. Tato skutečnost je zohledněna pomocí korekčního činitele ostatních vlivů. Dále se porovnávací nemovitost nachází v nepatrně lepším stavebně-technickém stavu nežli předmětná nemovitost. To je v adjustační matici zohledněno korekčním činitelem technického stavu. Výměra užitných ploch a pozemků je téměř shodná s předmětnou nemovitostí.

Poslední srovnávací nemovitost je tvořena rodinným domem o jednom přízemním patře a jednom patře půdním stejně jako předmětná nemovitost. Rozdíl ve vlastnostech tkví v nepatrně odlišných výměrách srovnávací nemovitosti, která disponuje nižší užitnou plochou vnitřních místností a málo rozlehlou zahradou. Tyto odlišnosti jsou upraveny pomocí korekčních činitelů užitných ploch a výměr pozemků. Srovnávací nemovitost se dále nachází ve velmi dobrém stavebně technickém stavu, dům má částečně rekonstruovaný i interiér. Tento rozdíl je zohledněn korekčním činitelem technického stavu.

Všechny nabídkové ceny srovnávacích nemovitostí budou dále upraveny korekčním činitelem zdroje, protože zdrojem těchto dat jsou internetové nabídkové realitní servery. Ceny uvedené na těchto serverech v sobě obsahují provizi realitnímu makléři. Ta se pohybuje zpravidla mezi 4 – 8 % z celkové ceny. Všechny nabídkové ceny jsou však sníženy o 20 %. Takové snížení v sobě totiž také promítá reálně zobchodovatelnou cenu nemovitosti. Nabídkové ceny totiž bývají zpravidla „nastřelené“ a nemovitost se reálně za takovou cenu nezobchoduje. Odchylka nabídkové ceny a reálně zobchodované se může různit.

20 % je proto z části také odhadem. Tento odhad je však podpořen reálnými daty. Lze porovnat data z cenové mapy s nabídkovými cenami. Ty se od sebe řádově liší o desítky procent. Tento rozdíl je sice způsoben mnoha faktory, faktor „nastřelených“ cen je v něm však také promítnut.

Adjustační matice zohledňující odlišnosti srovnávacích nemovitostí je uvedena níže. Jednotlivé koeficienty jsou zvoleny v závislosti na závažnosti odchálení jednotlivých vlastností nemovitých věcí. Pokud se jedná o odlišnost zanedbatelnou, je použita úprava ve výši 5 %, pokud je odlišnost minimální, je použita úprava o 10 %. Nejvyšší přijatelný rozdíl je upraven 20 % (více než o 20 % nejsou srovnávané nemovitosti upravovány – zvolená srovnávací nemovitost by zjevně neodpovídala svými hodnototvornými charakteristikami). Jednotkou pro porovnání byla stanovena užitná plocha nemovitostí. V rámci této matice jsou použity následující korekční koeficienty:

K1 – koeficient užitných ploch,
K2 – koeficient výměr pozemků,
K3 – koeficient lokality,
K4 – koeficient technického stavu,
K5 – koeficient ostatních vlivů,
K5 – koeficient zdroje.

Tabulka 3: Adjustační matice provnávací metody

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Jednotková cena [Kč/m^2]
1.	3 160 000,00	180,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,80	15 448,89
2.	4 260 000,00	226,00	1,00	1,05	0,90	1,00	1,00	0,80	14 250,27
3.	3 690 000,00	150,00	0,90	1,10	0,90	0,90	1,00	0,80	15 781,39
4.	3 690 000,00	200,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,20	0,80	14 346,72
5.	3 300 000,00	130,00	0,90	1,05	1,00	0,80	1,00	0,80	15 352,62

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Z výše uvedené adjustační matice bude nyní stanovena minimální, maximální a průměrná jednotková cena. Vzhledem k účelu ocenění bude dále kalkulováno s průměrnou jednotkovou cenou rodinných domů.

Tabulka 4: Jednotková cena rodinného domu – porovnávací metoda

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5,00
Minimální jednotková cena [Kč/m^2]:	14 250,27
Maximální jednotková cena [Kč/m^2]:	15 781,39
Průměr jednotkové ceny [Kč/m^2]:	**15 035,98**

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Výsledné ocenění rodinného domu je uvedeno v tabulce níže.

Tabulka 5: Výsledná porovnávací hodnota rodinného domu

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m^2]	218,00
Základní jednotková cena [Kč/m^2]	15 035,98
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	3 277 843,64
Výsledná hodnota nemovité věci [Kč]	**3 278 000,00**

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

2.2.3.2 Ocenění nemovitosti výnosovým způsobem

Pro účely stanovení tržní hodnoty nemovité věci bude také použita výnosová metoda ocenění. V rámci výnosové metody bude kalkulováno výhradně s tržními daty. V první řadě bude stanovena tržní diskontní míra a tržní výnos nemovitosti. Na základě těchto tržních dat bude následně stanovena výnosová tržní hodnota nemovitosti.

Stanovení diskontní míry

Tržní diskontní míra bude stanovena porovnáním. Vzhledem k tomu, že k datu ocenění nebyly dohledány již realizované prodeje obdobných nemovitostí, bude provedena analýza výnosnosti obdobných rezidenčních nemovitostí v daném místě a čase. S výnosností bude následně pomocí zásobitele stanovena tržní výnosová hodnota nemovitosti.

Protože nebyl dohledán dostatečný vzorek skutečně realizovaných prodejů a pronájmů rodinných domů v daném místě a čase, bude provedena analýza výnosnosti rodinných domů dle nabídkových cen. Pro zjištění tržní výnosnosti obdobných nemovitostí bylo nalezeno celkově pět nabídek pronájmu rodinných domů. Všechny nalezené rodinné domy jsou v lepším stavebně-technickém stavu nežli předmětná nemovitost, a tři z nich se nachází v atraktivnější lokalitě. S ohledem na tyto zásadní odlišnosti byla stanovena

jednotková cena těchto rodinných domů na základě nabídkových dat z trhu. Níže v tabulce č. 6 jsou uvedeny analyzované hodnoty.

Tabulka 6: Stanovení tržní diskontní míry

Jedn. cena nemovitosti [Kč/m^2]	Užitná plocha [m^2]	Hodnota nemovitosti [Kč]	Měsíční hrubý výnos [Kč]	Měsíční čistý výnos [Kč]	Roční čistý výnos [Kč]	Čistý roční výnos [Kč]
24 216	126	3 051 212	20 000	13 000	156 000	0,0511
28 489	190	5 412 982	29 000	18 850	226 200	0,0418
28 489	131	3 732 108	19 000	12 350	148 200	0,0397
28 489	156	4 444 343	30 000	19 500	234 000	0,0527
22 792	179	4 079 679	29 000	18 850	226 200	0,0554
Tržní diskontní míra						**0,0481**

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Na základě provedené analýzy bylo zjištěno, že čistá roční výnosnost obdobných nemovitostí v daném místě a čase činí průměrně **4,81 %.** Tuto výši diskontní míry podporují okrajově také údaje z oceňovací vyhlášky, konkrétně z přílohy č. 22 této vyhlášky, podle níž činí kapitalizační míra rodinných domů 4,5 %. Podle vyhlášky se celkové úpravy kapitalizační míry mohou pohybovat až do výše 0,5 %. Tržně stanovená diskontní míra proto není v rozporu s oceňovací vyhláškou. Dalším, zásadnějším, argumentem podporující stanovenou výši diskontní míry je výnos dosahovaný z pronájmu rezidenčních nemovitostí. Prime yield pražských rezidenčních nemovitostí se pohybuje okolo 3,5 % ročně – tento výnos je odvozen od ročních výnosů a celkových nákladů zajišťujících tyto výnosy (pořízení a provoz nemovitosti). Prime yield pro Mladou Boleslav, respektive Mnichovo Hradiště, nebyl dohledán. Lze však očekávat, že se bude pohybovat na přibližně stejné úrovni. Výsledná diskontní míra je vyšší nežli prime yield, což je způsobeno především méně atraktivní lokalitou předmětné nemovitosti.

Stanovení obvyklého nájemného

Obvyklá výše nájemného předmětného rodinného domu bude stanovena porovnáním s nabídkami pronájmů obdobných rodinných domů v daném místě a čase. Pro porovnání jsou vybrány čtyři referenční nabídky. Tyto nabídky jsou dále upraveny v adjustační matici pro zohlednění hodnototvorných odlišností.

Zohledňovány byly celkové výměry užitných ploch, atraktivita lokalit rodinných domů a technický stav rodinných domů. Dále byly nabídkové ceny upraveny koeficientem zdroje. Logicka úprav jednotlivých koeficientů je stejná jako tomu bylo u porovnávací metody. V rámci adjustační matice jsou použity následující korekční koeficienty:

K1 – koeficient užitných ploch,
K2 – koeficient lokality,
K3 – koeficient technického stavu,
K4 – koeficient zdroje.

Tabulka 7: Adjustační matice nájmů

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	K1	K2	K3	K4	Jednotková cena [Kč/m^2]
1.	20 000,00	126,00	0,95	0,95	0,90	0,80	103,14
2.	29 000,00	190,00	1,00	0,90	0,90	0,80	98,91
3.	19 000,00	131,00	0,95	0,90	0,90	0,80	89,29
4.	30 000,00	156,00	0,98	0,90	0,80	0,80	108,00

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Z výše uvedené adjustační matice bude nyní stanovena minimální, maximální a průměrná jednotková cena. Vzhledem k účelu ocenění bude dále kalkulováno s průměrnou jednotkovou cenou rodinných domů.

Tabulka 8: Jednotková cena nájmu rodinného domu

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nájmů nemovitostí	4
Minimální jednotková cena [Kč/m^2]:	89,29
Maximální jednotková cena [Kč/m^2]:	103,14
Průměr jednotkové ceny [Kč/m^2]:	**99,83**

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Stanovení hrubého měsíčního potencionálního výnosu je uvedeno v tabulce níže.

Tabulka 9: Hrubý potencionální výnos

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitosti [m^2]	218,00
Základní jednotková cena [Kč/m^2]	99,83
Celková cena nájemného [Kč]	21 763,68
Hrubý potencionální výnos [Kč]	**21 800,00**

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Stanovení tržní hodnoty

V tabulce níže je uvedeno výsledné výnosové ocenění nemovitosti. V rámci výpočtu je uvažován odhad rizika výpadku výnosu. Tento odhad byl stanoven na 10 % z ročního hrubého potencionálního výnosu. Fixní náklady (pojištění nemovitosti, daň z nemovitostí) činí ročně zhruba 5 000 Kč. Variabilní náklady byly stanoveny odhadem jako 5 % z hrubého ročního potencionálního výnosu. Náklady obnovovací činí ročně, dle odborné literatury, odhadem 1,5 % z reprodukční hodnoty nemovitosti.

Vzhledem k technickému stavu rodinného domu, který byl před přibližně 10 lety významně rekonstruován, bude pro účely stanovení dočasné renty uvažována ekonomická životnost stavby dalších 50 let. Životnost stavby počítá s pravidelným obnovováním a udržováním standardního stavebně-technického stavu.

Tabulka 10: Výnosové ocenění na bázi tržních hodnot

Název	Hodnota
Hrubý potencionální výnos [Kč]	261 600,00
Odhad rizika výpadku výnosu [Kč]	26 160,00
Hrubý efektivní výnos [Kč]	**235 440,00**
Fixní náklady [Kč]	5 000,00
Variabilní náklady [Kč]	13 080,00
Obnovovací náklady [Kč]	55 800,00
Čistý roční výnos [Kč]	**161 560,00**
Diskontní míra [%]	4,81
Tržní hodnota nemovitosti [Kč]	**3 038 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Výnosová hodnota nemovitosti na bázi tržních hodnot byla stanovena ke dni 1. listopadu 2017. V této hodnotě je promítnut užitek jednak z užívání stavby tak i z užívání předmětného pozemku. Pokud bychom vycházeli z obecně

uznávané metodologie, představoval by roční nájem pozemku přibližně 30 800,00 Kč. Roční nájem pozemku je implicitně zahrnut v čistém ročním výnosu a byl stanoven jako součin diskontní míry a hodnoty pozemku.

2.2.3.3 Ocenění nemovitosti nákladovým způsobem

Pro výpočet věcné hodnoty je třeba stanovit časovou hodnotu stavby (reprodukční cena stavby snížená o opotřebení) a k té přičíst hodnotu příslušných pozemků. Reprodukční cena stavby bude stanovena pomocí metody THU.

Jednotková cena obestavěného prostoru je pro účely stanovení reprodukční ceny převzata z Českých stavebních standardů. Stavba č.p. 58 je klasifikována pod kódem 803.6 – rodinné domky jednobytové. Konstrukce stavby je svislá nosná konstrukce z cihel, tvárnic a bloků. Jednotková cena takové stavby činí **5 379 Kč/m^3.**

Opotřebení stavby bude převzato z vyhláškového ocenění. Jedná se o analytické stanovení opotřebení, které v tomto případě poměrně velmi přesně kopíruje skutečné opotřebení stavby a implicitně potom modeluje výslednou hodnotu stavby. Celkové opotřebení bylo stanoveno na **36,73 %.**

Tabulka 11: Časová hodnota stavby

Název	Hodnota
Jednotková cena [Kč/m^3]	**5 379,00**
Obestavěný prostor [m^3]	691,00
Reprodukční hodnota stavby [Kč]	**3 716 889,00**
Opotřebení stavby analyticky	36,73 %
Časová hodnota stavby [Kč]	**2 352 000,00**

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Hodnota pozemků bude stanovena porovnávacím přístupem na bázi tržních hodnot. Tento přístup nejlépe kopíruje současnou hodnotu pozemků. Do souboru srovnávaných nemovitostí bylo vybráno 7 pozemků (7 nabídek), které nejlépe kopírují hodnototvorné faktory s předmětnými stavebními pozemky. V tabulce níže jsou uvedeny základní hodnototvorné vlastnosti těchto pozemků.

Tabulka 12: Porovnávané pozemky

i	Výměra pozemku [m^2]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Typ pozemku	Svažitost	Inženýrské sítě
Parametry oceňované nemovité věci						
	816,00	Veselá	velmi dobrá	stavební	minimální	na pozemku
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	922,00	Podolí	velmi dobrá	stavební	minimální	u pozemku
2.	1 350,00	Nová Ves	velmi dobrá	stavební	minimální	v dosahu
3.	1 028,00	Rokytovec	velmi dobrá	stavební	minimální	u pozemku
4.	792,00	Žďár	velmi dobrá	stavební	minimální	u pozemku
5.	1 195,00	Čistá	velmi dobrá	stavební	minimální	u pozemku
6.	1 004,00	Svijany	velmi dobrá	stavební	minimální	u pozemku
7.	1 000,00	Petkovy	dobrá	stavební	minimální	u pozemku

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Do srovnávacího vzorku byly vybrány pozemky, které se nachází ve shodně atraktivní a dopravně dostupné lokalitě jako předmětné pozemky. I přes to, že nebyl nalezen srovnávací pozemek ze shodné obce, je tento vzorek relevantní. Z hlediska makrolokality se totiž jedná o pozemky se stejnou nebo velmi obdobnou dostupností do Mladé Boleslavi, což je v tomto případě zásadní hodnototvorný faktor. Mezi hodnototvornými faktory bude hodnocena výměra pozemků. Dále bylo hodnoceno využití pozemku. Do srovnávacího vzorku jsou tudíž vybrány jen pozemky se shodným využitím jako předmětné pozemky, jedná se tedy o pozemky stavební určené k výstavbě rodinného domu. Dalším faktorem pozemku byla zvolena svažitost. Jedná se o fyzikální faktor, který je důležitý z hlediska možnosti využití a atraktivity pozemku. Všechny srovnávané pozemky mají jen minimální svažitost. Posledním hodnototvorným faktorem jsou inženýrské sítě. Ve srovnávacím vzorku jsou stavební pozemky připravené k výstavbě rodinného domu, inženýrské sítě proto ještě nejsou zavedeny zcela na pozemky. Tato skutečnost bude patřičně zohledněna.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující výše popsané hodnototvorné faktory s ohledem na předmět ocenění. V rámci této matice jsou použity následující korekční koeficienty:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient lokality,

K3 – koeficient svažitosti,

K4 – koeficient inženýrských sítí,

K5 – koeficient zdroje.

Tabulka 13: Adjustační matice pozemků

i	Nabídková cena [Kč]	Celková plocha [m^2]	K1	K2	K3	K4	K5	Jednotková cena [Kč/m^2]
1.	968 000,00	922,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,80	881,91
2.	1 321 650,00	1 350,00	1,04	1,00	1,00	1,10	0,80	895,98
3.	1 088 000,00	1 028,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,80	889,03
4.	825 000,00	792,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,80	875,00
5.	1 195 000,00	1 195,00	1,03	1,00	1,00	1,05	0,80	861,00
6.	1 110 000,00	1 004,00	1,00	1,00	1,00	1,05	0,80	928,69
7.	1 000 000,00	1 000,00	1,00	1,05	1,00	1,05	0,80	882,00

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Z výše uvedené adjustační matice bude nyní stanovena minimální, maximální a průměrná jednotková cena. Vzhledem k účelu ocenění bude dále kalkulováno s průměrnou jednotkovou cenou pozemků.

Tabulka 14: Jednotková cena pozemků

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	7,00
Minimální jednotková cena [Kč/m^2]:	861,00
Maximální jednotková cena [Kč/m^2]:	928,69
Průměr jednotkové ceny [Kč/m^2]:	**887,66**

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Výsledné ocenění předmětných pozemků je uvedeno v tabulce níže.

Tabulka 15: Výsledná hodnota pozemků

Název	Hodnota
Celková plocha nemovité věci [m^2]	816,00
Základní jednotková cena [Kč/m^2]	887,66
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	724 330,56
Výsledná hodnota pozemků zaokrouhlení [Kč]	**724 000,00**

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

V tabulce níže bude uvedeno výsledné ocenění reprodukční hodnotou. Jedná se o součet časové ceny stavby a hodnoty pozemků.

Tabulka 16: Věcná hodnota nemovitých věcí

Název	Hodnota
Časová hodnota stavby [Kč]	2 352 000,00
Tržní hodnota pozemků [Kč]	724 000,00
Věcná hodnota [Kč]	**3 076 000,00**

Zdroj: stavební standardy, vlastní zpracování

2.2.3.4 Ocenění nemovitosti cenou obvyklou

Další podkapitolou tržního ocenění je stanovení ceny obvyklé. S trochou nadsázky se dá tvrdit, že cena obvyklá je taková „Česká tržní hodnota“. Nebo tak je alespoň vnímána velkým počtem odhadců a znalců. Rozdíly mezi tržní hodnotou a cenou obvyklou jsou uvedeny v teoretické části této práce. V této části bude uveden způsob, jak lze v praxi interpretovat cenu obvyklou nemovité věci.

Z definice ceny obvyklé vyplývá, že tato cena musí být stanovena porovnáním. Jedinou možnou hodnotou je proto hodnota nemovitosti stanovená porovnávacím způsobem, konkrétně tedy hodnota ve výši 3 278 000,00 Kč. Hodnoty zjištěné výnosovým a nákladovým způsobem nejsou relevantní při stanovování ceny obvyklé. V případě rezidenční nemovitosti to není až takový problém. Pokud je však předmětem ocenění komerční nemovitost, je strnulost definice ceny obvyklé na obtíž. Největším problémem ceny obvyklé jsou však vstupní data, která by měla být tvořena zásadně již realizovanými prodeji obdobných nemovitostí ve shodné lokalitě. To je podmínka, kterou v praxi lze jen velmi obtížně splnit. Oceňovatel by musel celé dny lustrovat katastr nemovitostí, aby se dopátral odpovídajících dat. Řešením by do budoucna mohl být transparentní katastr nemovitostí, která by obsahoval přehlednou databázi kupních smluv. Vzhledem k tomu, že v rámci porovnávací metody bylo vycházeno z inzerovaných cen, nelze tuto hodnotu považovat za cenu obvyklou.

Dalším problémem, který u ceny obvyklé vyvstává, je náležitý marketing. Tržní hodnota pracuje s předpokladem náležitého a rozumně dlouhého marketingu. Cena obvyklá s touto vlastností nepracuje, a proto není přesně určeno, za jakou dobu bude v oceňovacím modelu nemovitost prodána. To může mít v důsledku vliv na zvýšení či snížení ceny obvyklé oproti tržní hodnotě v závislosti na tom, za jaký časový úsek je uvažován prodej nemovitosti.

Transformace a zaměňování tržní hodnoty a ceny obvyklé se v praxi děje dnes a denně. Znalci či odhadci rozdíl v hodnotových bází vůbec neřeší nebo jej obchází různými dodatečnými podmínkami či ústupky. Tento nestabilní způsob oceňování je způsoben především současnou legislativou a potřebou institucí obdržet ocenění nemovitosti explicitně cenou obvyklou. Je zřejmé, že cena obvyklá jako oceňovací báze trpí mnoha nedostatky. Hlavním bodem, který by bylo vhodné přijmout je změna její definice a přiblížení se tak tržní hodnotě, protože to je ve své podstatě hodnotová báze, která je českými institucemi vyžadována. Pokud by nemělo dojít ke změně definice, bylo by vhodné rozšířit databázi kupních smluv na katastru nemovitostí za účelem zvýšení transparentnosti trhu s nemovitostmi v České republice.

2.2.4 Stanovení investiční hodnoty nemovitosti

Pro účely stanovení investiční hodnoty nemovité věci bude použita výnosová metoda, která za pomoci především diskontní míry reflektuje investorův pohled na nemovitost. V první řadě stanovena diskontní míra nemovitosti. Následně bude analýzou zjištěno obvyklé nájemné obdobných nemovitostí v daném místě a čase a určen roční příjem z držby nemovitosti. V posledním kroku bude pomocí dočasné renty zjištěna investiční hodnota nemovitosti.

V rámci výnosové metody bude uvažován racionální investor s mírnou averzí k riziku, respektive intestor, který primárně nepreferuje investice do rezidenčních nemovitostí, nevěří totiž udržitelnosti příjmů plynoucích z těchto nemovitostí a obává se také případného výkyvu trhu, který by mohl způsobit pokles hodnot nemovitostí vzhledem k jejich současné výši. Jedná se o fyzickou osobu, která má přebytek úspor a hledí na jejich adekvátní zhodnocení. Investor hledá bezrizikovou dlouhodobou investici, uvažuje proto o investici do rezidenční nemovitosti jako o možné alternativě investování.

Stanovení diskontní míry

Způsob stanovení diskontní míry pro účely stanovení investiční hodnoty je odlišný od způsobu stanovení tržní diskontní míry. Pro stanovení diskontní

míry se využije stavebnicová metoda. Vzhledem k charakteru investičního instrumentu (dlouhodobé málo rizikové aktivum) bude bezriziková diskontní míra primárně odvozena od výnosnosti bezrizikových aktiv. Jako základ pro stanovení diskontní míry bude uvažována výnosová míra (výnos do doby splatnosti) dlouhodobých státních dluhopisů pro Českou republiku, zdroj dle Evropské centrální banky. Jako bezriziková úroková míra bude proto stanovena úroková míra k datu ocenění, tedy listopad 2017. Bezriziková výnosová míra činí 1,68 %.

Níže bude pomocí analýzy rizik a osobních preferencí stanovena celková investiční diskontní míra. S ohledem na vstupní parametry jsou dále stanoveny jednotlivé rizikové přirážky.

Tabulka 17: Rizikové přirážky

Stupeň rizika	Mocnina parametru a (a^x)	Parametr Z	Riziková přirážka [%]
Nízké	1,64	0,64	0,12
Přiměřené	2,69	1,69	0,32
Zvýšené	4,42	3,42	0,64
Vysoké	7,25	6,25	1,17

Zdroj: vlastní zpracování

Níže je provedeno stanovení investiční diskontní míry.

Tabulka 18: Investiční diskontní míra

Název	Stupeň rizika	Dílčí riziková přirážka [%]
Rizika trhu nemovitostí		
Ekonomická rizika		
Hospodářský růst	Přiměřené	0,32
Politická rizika	Přiměřené	0,32
Tržní prostředí a konkurence		
Závislost segmentu na hospodářském cyklu	Přiměřené	0,32
Míra konkurenčního prostředí	Přiměřené	0,32
Riziko nepříznivého vývoje trhu	Vysoké	1,17
Riziko poklesu příjmů z obratového nájemného	Vysoké	1,17
Specifická rizika oceňované nemovitosti		
Atraktivita lokality v rámci obce	Přiměřené	0,32

Dopravní dostupnost lokality	Nízké	0,12
Havárie a živelné katastrofy	Nízké	0,12
Celková riziková přirážka		**4,15**
Bezriziková úroková míra		**1,68**
Diskontní míra		**5,83**

Zdroj: vlastní zpracování

Vzhledem k provázanosti nemovitostního trhu s celkovou ekonomickou situací ekonomiky bylo v rámci stanovení rizikových přirážek uvažováno přiměřené riziko. Vývoj ekonomiky je stabilní s mírně rostoucí tendencí, a tak ho vnímá i investor. Politické riziko vnímá v současné době investor jako přiměřené, neobává politického vlivu na nemovitostní trh. Přiměřené riziko je uvažováno také v části závislosti segmentu na hospodářském cyklu a míře konkurenčního prostředí, investor racionálně přijímá objektivní skutečnosti. Zvolený investor se však obává především negativního vývoje cen nemovitostí a možného výkyvu příjmů plynoucích z dané nemovitosti. Oba tyto aspekty jsou zohledněny v rámci stavebnicové metody pomocí vysokého stupně rizika. V poslední řadě byla v rámci stavebnicové metody zhodnocena lokalita nemovitosti. Jedná se o objektivní zhodnocení, se kterým se investor ztotožňuje. Celková riziková přirážka předmětné nemovitosti činí 4,15 %. Tato přirážka odráží pohled konkrétního investora na danou nemovitost. Součet rizikové přirážky a bezrizikové úrokové míry představuje celkovou diskontní míru, která činí **5,83 %**, a která zároveň vyjadřuje potencionální požadovaný roční výnos plynoucí z držení tohoto aktiva

Stanovení obvyklého nájemného

Obvyklá výše nájemného předmětného rodinného domu bude stanovena porovnáním s nabídkami pronájmů obdobných rodinných domů v daném místě a čase. Pro porovnání jsou vybrány 4 referenční nabídky. Tyto nabídky jsou dále upraveny v adjustační matici pro zohlednění hodnototvorných odlišností. V rámci adjustační matice jsou použity následující korekční koeficienty:

K1 – koeficient užitných ploch,
K2 – koeficient lokality,
K3 – koeficient technického stavu,
K4 – koeficient zdroje.

Tabulka 19: Adjustační matice nájmů

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	K1	K2	K4	K4	Jednotková cena [Kč/m^2]
1.	20 000,00	126,00	0,95	0,95	0,90	0,80	103,14
2.	29 000,00	190,00	1,00	0,90	0,90	0,80	98,91
3.	19 000,00	131,00	0,95	0,90	0,90	0,80	89,29
4.	30 000,00	156,00	0,98	0,90	0,80	0,80	108,00

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Z výše uvedené adjustační matice bude nyní stanovena minimální, maximální a průměrná jednotková cena. Vzhledem k účelu ocenění bude dále kalkulováno s průměrnou jednotkovou cenou rodinných domů.

Tabulka 20: Jednotková cena nájmu

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nájmů nemovitostí	4
Minimální jednotková cena [Kč/m^2]:	89,29
Maximální jednotková cena [Kč/m^2]:	103,14
Průměr jednotkové ceny [Kč/m^2]:	**99,83**

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Stanovení hrubého měsíčního potencionálního výnosu je uvedeno v tabulce níže.

Tabulka 21: Hrubý potencionální výnos

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitosti [m^2]	218,00
Základní jednotková cena [Kč/m^2]	99,83
Celková cena nájemného [Kč]	21 763,68
Hrubý potencionální výnos [Kč]	**21 800,00**

Zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Stanovení investiční hodnoty

V tabulce níže je uvedeno výsledné výnosové ocenění nemovitosti. V rámci výpočtu je uvažován odhad rizika výpadku výnosu. Tento odhad byl stanoven na 10 % z ročního hrubého potencionálního výnosu. Fixní náklady (pojištění nemovitosti, daň z nemovitostí) činí ročně zhruba 5 000 Kč. Variabilní náklady byly stanoveny odhadem jako 5 % z hrubého ročního potencionálního výnosu. Náklady obnovovací činí ročně, dle odborné literatury, odhadem 1,5 % z reprodukční hodnoty nemovitosti.

Vzhledem k technickému stavu rodinného domu, který byl před přibližně 10 lety významně rekonstruován, bude pro účely stanovení dočasné renty

uvažována ekonomická životnost stavby dalších 50 let. Životnost stavby počítá s pravidelným obnovováním a udržováním standardního stavebně-technického stavu.

Tabulka 22: Investiční výnosové ocenění

Název	Hodnota
Hrubý potencionální výnos [Kč]	261 600,00
Odhad rizika výpadku výnosu [Kč]	26 160,00
Hrubý efektivní výnos [Kč]	**235 440,00**
Fixní náklady [Kč]	5 000,00
Variabilní náklady [Kč]	13 080,00
Obnovovací náklady [Kč]	55 800,00
Čistý roční výnos [Kč]	**161 560,00**
Diskontní míra [%]	5,83
Investiční hodnota nemovitosti [Kč]	**2 608 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

2.2.5 Stanovení zástavní hodnoty nemovitosti

Zástavní hodnota je specifickým druhem hodnoty, se kterou zpravidla pracují instituce poskytující hypoteční úvěry. Od tržní a investiční hodnoty se tato báze hodnoty liší především ve zvýšené opatrnosti a přiměřenosti v rámci oceňovacího procesu, a to tak, jak doporučuje Česká bankovní asociace. Do úvahy by měly být zahrnuty a promítnuty veškerá rizika a jen některé (ty určité a jisté) pozitivní vlivy.

Zástavní hodnota do velké míry vychází svým pojetím tržní hodnoty. Platí však pravidlo, že zástavní hodnota nesmí po celou dobu existence nemovité věci převýšit hodnotu tržní. Zástavní hodnota je hodnotou minimální. Z toho důvodu musí být zástavní hodnota řádně upravena tak, aby toto pravidlo platilo. Níže bude provedeno ocenění zástavní hodnoty na základě metody porovnávací, výnosové a nákladové – tak, jak je obecně doporučováno.

2.2.5.1 Odvození z porovnávací metody

Porovnávac přístup adekvátně zohledňuje hodnototvorné faktory předmětné nemovitosti. V rámci transformace tržní hodnoty stanovené tímto způsobem do hodnoty zástavní je potřeba zohlednil možné komplikace spojené s prodejem nemovitosti. Metodologie stanovení zástavní hodnoty se obvykle liší

v závislosti na interních požadavcích úvěrových institucí. Zpravidla se však výše zástavní hodnoty pohybuje na úrovni 80 až 90 % hodnoty tržní. Pro stanovení zástavní hodnoty bude použit redukční koeficient ve výši 15 %. Výsledná zástavní hodnota nemovitosti stanovená porovnávacím způsobem proto činí **2 664 000,00 Kč**. Tato hodnota představuje spodní hranici hodnoty nemovitost, proto lze očekávat, že skutečná tržní hodnota ani v dlouhodobějším horizontu neklesne pod tuto hranici.

Podle německých odborníků se zástavní hodnota stanoví jako minimální tržní hodnota obdobných nemovitostí na stejném místě. V našem případě bylo nalezeno 5 srovnávacích nemovitostí, které byly pomocí adjustační matice poměrně úzce zkorigovány. Pro aplikaci německého přístupu bude abstrahováno od dvou nejvýše oceněných srovnávacích nemovitostí a uplatnění redukčního koeficientu ve výši 15 % pro zohlednění rizika spojeného s prodejností nemovitosti. Díky těmto úpravám činí výsledná zástavní hodnota nemovitosti **2 595 000,00 Kč**. Jedná se o hodnotu, u které se v žádném případě neočekává, že by převýšila reálnou tržní hodnotu nemovitosti, a to ani v dlouhodobém horizontu.

2.2.5.2 Odvození z výnosové metody

Při transformaci výnosové, respektive investiční, hodnoty do hodnoty zástavní je v první řadě třeba uvažovat vyšší náklady spojené s provozem nemovitosti, a v druhé řadě je třeba počítat s rizikovou přirážkou k diskontní míře. Toto riziko zachycuje již zmiňované obtíže s realizací transakce nemovitosti a riziko výkyvu trhu.

V tabulce níže je uvedeno výnosové ocenění nemovitosti. Pro účely stanovení zástavní hodnoty bylo riziko výpadu výnosu zvýšeno o 5 % oproti standardní výnosové variantě. Snížení hodnoty nemovitosti touto cestou je provedeno proto, aby nemusela být rizika zohledňována skrze diskontní míru, která je v některých ohledech poměrně obtížně stanovitelná. Vzhledem k tomu, že neobsazenost rezidenčních prostorů je v oblasti, ve které se předmětná nemovitá věc nachází, minimální, bylo 5 % výpadku stanoveno čistě z opatrnostního důvodu pro zajištění dluhodobě zajistitelných příjmů. Dále byly upraveny variabilní náklady o 5 % pro případ, že by se na nemovitosti objevily

skryté vady, které by následně vyvolaly dodatečné náklady. Výše této rezervy je opět odhadem na základě technického stavu rodinného domu.

Tabulka 23: Výnosové ocenění pro zástavní hodnotu

Název	Hodnota
Hrubý potencionální výnos [Kč]	261 600,00
Odhad rizika výpadku výnosu [Kč]	39 240,00
Hrubý efektivní výnos [Kč]	**222 360,00**
Fixní náklady [Kč]	5 000,00
Variabilní náklady [Kč]	26 160,00
Obnovovací náklady [Kč]	55 800,00
Čistý roční výnos [Kč]	**135 400,00**
Diskontní míra [%]	4,81
Zástavní hodnota nemovitosti [Kč]	**2 546 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

2.2.5.3 Odvození z reprodukční metody

Posledním způsobem ocenění, který je obecně doporučován, je reprodukční hodnota nemovitosti. Reprodukční hodnota samotné stavby činí 2 352 000,00 Kč. Tyto náklady na výstavbu by měly být upraveny z opatrnostního hlediska pro případ neočekávané ztráty jejich hodnoty. Pro tento případ bude hodnota nákladů snížena o 15 %. Tato odchylka je navíc uvedena společností RTS u jednotkových nákladů výstavby. Hodnota nákladů činí proto 1 999 000 Kč. Tržní hodnota pozemku činí 724 000,00 Kč. Hodnota pozemku by však měla být vzhledem ke zvýšené opatrnosti v rámci ocenění snížena o koeficient prodejnosti. Po úpravě činí zástavní hodnota pozemku 589 000,00 Kč. Celková reprodukční hodnota nemovitosti pro účely stanovení zástavní hodnoty tak činí **2 588 000,00 Kč.**

2.2.5.4 Rekonciliace zástavní hodnoty

Vzhledem k rezidenčnímu charakteru nemovitosti lze očekávat, že úvěrová instituce bude pro účely poskytnutí hypotečního úvěru uvažovat zástavní hodnotu nemovitosti stanovenou porovnávacím způsobem. Tento oceňovací způsob je totiž obecně hojně přijímaný v rámci oceňování rezidenčních nemovitostí. V našich podmínkch bude pravděpodobně upřednostňováno ocenění podle Českých standardů oceňování pro bankovní účely. Výslednou zástavní hodnotou je tedy hodnota ve výši 2 664 000,00 Kč. Ocenění výnosovým

a nákladovým způsobem podporuje výsledně stanovenou porovnávací hodnotu. Dle analýzy lokálního trhu bylo potvrzeno, že takto stanovená zástavní hodnota nemovitosti koresponduje s minimální hodnotou obdobných nemovitostí v daném místě. Zkoumána byla především hodnota pozemků, jejíž minimální hladina v daném místě činí přibližně 600 – 800 Kč/m^2. Zástavní hodnota pozemku činí 720 Kč/m^2.

Rekonciliace hodnot a závěr

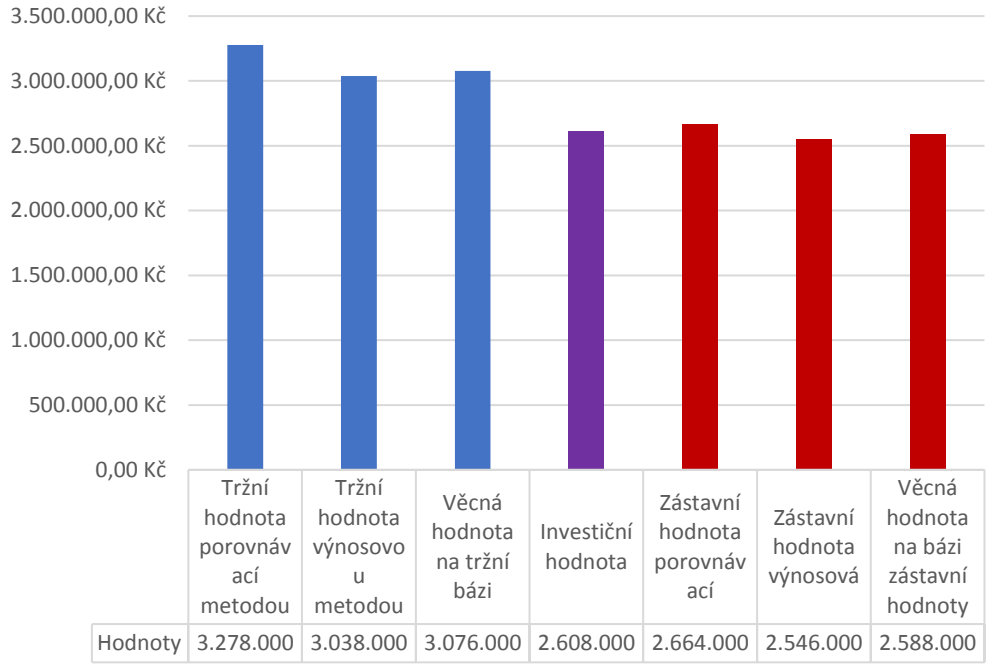
Dle analýzy rezidenčního trhu bylo zjištěno, že za poslední dva roky ceny stavebních pozemků a rezidenčních nemovitostí (byty a rodinné domy) stále rostly a nebyly nalezeny žádné významější faktory, které by měly do budoucna působit negativně na ceny nemovitostí. Lze proto i nadále očekávat růst jejich cen.

Ceny rezidenčních nemovitostí i pozemků se odlišují z hlediska krajů. Kraje, ve kterých se obecně vyskytuje vyšší nezaměstnanost, jsou nemovitosti levnější, a naopak. Kriticky důležitá pro rezidenční nemovitosti je však mikrolokalita. Tato skutečnost je zřejmá především ve velkých městech, kde se rozdíly v cenách pozemků liší řádově o stovky procent. Na základě analýzy trhu bylo dále zjištěno, že ceny na nemovitostním trhu mají již po téměř 10 let stále rostoucí tendenci. Vzhledem k rostoucí poptávce po bydlení (počet obyvatel České republiky stále roste, roste bohatství občanů, aj.) a dalším faktorům působícím na ceny nemovitosti, jako nízká míra nezaměstnanosti a averze občanů České republiky k pronájmům, lze očekávat, že i nadále ceny rezidenčních nemovitostí z krátkodobého hlediska porostou. Do budoucna lze pravděpodobně očekávat, že se raketový růst cen zastaví nebo přinejmenším zpomalí. Toto očekávání je opřené o současnou tendenci České národní banky zvyšovat mezibankovní úrokovou sazbu. Tímto krokem totiž implicitně dojde ke zvýšení hypotečních úrokových měr a snížení poptávky po nemovitostech. Tato skutečnost představuje riziko pro potencionálního investora, který uvažuje o koupi nové rezidenční nemovitosti. Tento zásah může postihnout český nemovitostí trh, dle vyjádření ČNB, zhruba do pěti let.

V rámci empirické části byl oceněn rodinný dům, respektive funkční celek rodinného domu včetně pozemku a příslušenství. Nemovitost byla oceněna z pohledu třech hodnotových bází. V první řadě byla nemovitost oceněna na úrovni tržní hodnoty. Pro stanovení tržní hodnoty byla použita metoda porovnávací, na jejímž základě vyšla hodnota oceňovaného celku ve výši 3 278 000,00 Kč a metoda výnosová na základě tržních dat, jejíž výše činí 3 038 000,00 Kč. Obě tržní hodnoty byly podpořeny výpočtem věcné hodnoty stavby a pozemků, která se pohybuje na úrovni 3 076 000,00 Kč při

uvažovaném opotřebení stavby ve výši necelých 37 %. V druhé řadě byla stanovena investiční hodnota nemovitého celku. Investiční hodnota byla kalkulována při uvažování racionálního investora s mírnou averzí k investování do rezidenčních nemovitostí, který hledí na adekvátní zhodnocení své investice při minimálním riziku. Celková investiční hodnota nemovitosti z pohledu konkrétního investora byla stanovena ve výši 2 608 000,00 Kč a je platná při stanovené diskontní míře ve výši 5,83 %. Poslední hodnotovou bází, na jejímž základě byla nemovitost oceněna, je zástavní hodnota. Zástavní hodnota ve výši 2 664 000,00 Kč byla primárně stanovena odvozením od porovnávací metody se zohledněním rizik spojených s prodejem a výkyvů trhu.

Graf 14: Rekonciliace hodnot



	Tržní hodnota porovnávací metodou	Tržní hodnota výnosovou metodou	Věcná hodnota na tržní bázi	Investiční hodnota	Zástavní hodnota porovnávací	Zástavní hodnota výnosová	Věcná hodnota na bázi zástavní hodnoty
Hodnoty	3.278.000	3.038.000	3.076.000	2.608.000	2.664.000	2.546.000	2.588.000

Zdroj: vlastní zpracování

Tržní hodnota nemovitosti odráží její hodnotu při nejlepším možném využití. Nejvyšší tržní hodnoty bylo dosaženo pomocí porovnávací metody. Tržní hodnota stanovená na základě hodnoty výnosové se od hodnoty porovnávací liší o řádově 200 000,00 Kč. Aby se hodnoty rovnaly, muselo by dojít ke snížení diskontní míry o více než 0,5 %. V tom případě by se jednalo o velmi nízkou diskontní míru. Tato anomálie je způsobena aktuální nestabilní situací a výkyvem mezi finančním a nemovitostním trhem. Obě metody však indikují, že skutečná tržní hodnota nemovitosti se k datu ocenění pohybuje

řádově mezi 3 až 3,25 miliony Kč. Věcná hodnota stanovená na tržní bázi odráží nákladovou hodnotu nemovitosti. Při porovnání s metodami výnosovou a porovnávací je zřejmé, že tržní hodnota nemovitosti nepatrně převyšuje náklady na její pořízení (výstavbu). To může být dáno atraktivní lokalitou, ve které se nemovitost nachází, díky čemuž poměrně značnou část hodnoty tvoří hodnota samotného pozemku.

Investiční hodnota reprezentuje hodnotu nemovitosti pro konkrétního investora, a je platná při kalkulované investiční diskontní míře 5,83 %. Vzhledem ke zvolenému předpokladu racionálního investora s mírnou averzí k investování do rezidenčních nemovitostí je zřejmé, že výše investiční hodnoty se pohybuje přibližně na úrovni zástavní hodnoty. Hodnota této investice je tedy pro investora nižší než je její skutečná tržní hodnota. Investor se proto pravděpodobně rozhodně pro alternativní možnost investování.

Zástavní hodnota vyjadřuje hodnotu nemovitosti z pohledu úvěrových institucí, přeneseně tedy z pohledu rizikově averzního subjektu. Protože na předmětné nemovitosti bylo nalezeno jen minimum možných rizik, není rozdíl mezi tržní a zástavní hodnotou tak markantní. V rámci zástavní hodnoty bylo zohledněno především riziko možného výkyvu nemovitostního trhu a riziko prodejnosti.

Tržní hodnota pozemku ve výši řádově 890 Kč/m^2 odpovídá dle analýzy trhu hodnotě pozemku v obci s 10 000 – 49 000 obyvateli. Předmětný pozemek je však umístěn v obci s necelými 10 000 obyvateli. Hodnota předmětného pozemku je z tohoto pohledu nadprůměrná. Tato skutečnost je dána především tím, že obec, ve které se pozemek nachází, je umístěna v dojezdové vzdálenosti (cca 12 km) od Mladé Boleslavi. Mladá Boleslav je atraktivní průmyslové město, ve kterém jsou ceny rezidenčních nemovitostí vysoce nadprůměrné – díky tomu se lidé často stěhují (nebo chtějí stěhovat) do přilehlých měst, jako je Mnichovo Hradiště, a zvedají tak zde ceny rezidenčních nemovitostí. Obdobně je na tom nemovitý celek rodinného domu a pozemku. Výsledná tržní hodnota rodinného domu činí 4 750 Kč/m^3 prostoru. Podle analýzy trhu činí průměr ve Středočeském kraji přibližně 3 500 Kč/m^3 prostoru. Na základě výše uvedeného

vyplývá, že z pohledu nemovitostního trhu je předmětná nemovitá věc hodnotově nadprůměrná. Nadprůměrná hodnota nemovitosti vyplývá především z atraktivní lokality – to bylo potvrzeno proporčně stejnými hodnotami pozemku a rodinného domu jako celku při porovnání s údaji z trhu.

Předpoklad práce byl naplněn. Výsledky ocenění jednotlivých hodnotových bází rodinného domu se od sebe odlišují tak, jako bylo očekáváno, stejně tak, jako se odlišuje metodika stanovení těchto hodnot. Pro účely stanovení tržní hodnoty bylo užito třech oceňovacích metod, metody porovnávací, výnosové a nákladové. Pro stanovení výnosové tržní hodnoty bylo použit výpočet diskontní míry pomocí tržního porovnání. Tato diskontní míra tedy odpovídá diskontní míře dosahované na daném trhu v daném místě a čase. Tržní hodnota modeluje hodnotu nemovitosti jako hodnotu, kterou má nemovitost v běžných tržních podmínkách, při běžném smluvním vztahu, který je realizován v běžném časovém horizontu, a to k datu ocenění.

Naopak hodnota zástavní nahlíží na hodnotu nemovitosti jako na hodnotu minimální. Jedná se o hodnotu, která nesmí přesáhnout ani v dlouhodobém horizontu hodnotu tržní. Tento předpoklad je dán hlavně účelem, za jakým je zástavní hodnota obvykle stanovována – pro zajištění úvěrů. Věřitelé se chtějí přirozeně krýt a potřebují si být jistí, že zajistění pokryje úvěr, který poskytnuli. Dalším předpokladem hodnoty zástavní je možnost zobchodování nemovitosti i v kratším časovém horizontu, tedy jistota, že nemovitost bude za danou cenu v rozumném čase prodána. Předpoklad zástavní hodnoty byl naplněn, tedy že hodnota zástavní nepřevyšuje hodnotu tržní. Rozdíl mezi tržní hodnotou a zástavní hodnotou představuje jakýsi polštář kryjící případné výkyvy nemovitostního trhu či jiné negativní vlivy, které na nemovitost působí.

Hodnota investiční je hodnotou pro konkrétního investora. V rámci jejího stanovení je užívána výhradně metoda výnosová, u které je zajištěno promítnutí osobních preferencí a rizik tak, jak je vnímá konkrétní investor skrze diskontní míru. Diskontní míra byla stanovena pomocí stavebnicové metody, základem pro její stanovení je bezriziková úroková míra. Investiční hodnota reflektuje osobní preference daného investora.

V práci byla několikrát zmíněna nesourodost a zmatečnost způsobu oceňování nemovitých věcí v České republice. Tyto problémy částečně pramení z nepřesného ukotvení oceňovacích pojmů v zákoně či vyhláškách a z absence oceňovacích standardů pro české podmínky, a to především s ohledem na jednotlivé hodnotové báze. V praxi se totiž oceňovatelé často přiklání v rámci ocenění k určitým uzancím, které často nejsou korektní, ale instituce je mlčky přehlížejí. Mělo by se jasně vymezit, jakým způsobem se stanovuje hodnota tržní, jakým způsobem hodnota investiční a zástavní. Tyto nedostatky se totiž nadále dostávají do povědomí oceňovatelů a dále se šíří.

Seznam použité literatury a pramenů

(1) BRADÁČ A. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0

(2) DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015, 155 stran. ISBN 978-80-245-2110-7.

(3) HEŘMAN, J.: *Oceňování nemovitostí*. Praha: VŠE 2005 ISBN 80-245-0947-4

(4) HOLMAN R. *Ekonomie*, 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2005. ISBN 80-7179-891-6

(5) HÜTTER D. *Základy oceňování nemovitostí*. Brno: Institut Franka Dysona, 2008. ISBN 987-80-254-2664-7

(6) ORT P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha Leges, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9

(7) SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ R. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4

(8) MAŘÍK M. a kol. *Metody oceňování podniku*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2011. ISBN 978-80-86929-67-5

(9) ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012, ISBN 978-80-86929-88-0.

(10) ZAZVONIL Z. *Oceňování nemovitostí: výnosový přístup*. Praha: Oeconomica, 2009. ISBN 978-80-245-1525-0.

(11) ŠNAJBERG, Oxana. *Stanovení diskontní míry při výnosovém oceňování nemovitostí*. Oceňování. 2013, 6(4), 98-111. ISSN 1803-0785.

(12) Mařík, M. - Maříková, P.: *Hodnotové báze pro oceňování podniku – stále otevřený problém.* Odhadce a oceňování podniku č. 3-4/2011, ročník XVII, str. 37-56, ISSN 1213-8223

(13) BRADÁČ, A.; SUPERATOVÁ, A. *Problematika názvosloví ceny obvyklé*. Soudní inženýrství, 2010, roč. 21, č. 3, s. 153-162. ISSN: 1211- 443X

(14) ČESKÁ BANKOVNÍ ASOCIACE, *Standardy bankovních aktivit – Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí*. 1. vydání, listopad 2015.

(15) HDP. Český statistický úřad [online]. 2015 [cit. 2017-08-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/hruby_domaci_produkt_-hdp-

(16) Inflace. Český statistický úřad [online]. 2017 [cit. 2017-08-09]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny

(17) HP index. Hypoindex [online]. 2017 [cit. 2017-08-12]. Dostupné z: https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/

(18) Složení domácností. ČSÚ [online]. 2013 [cit. 2017-08-13]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/jake_je_slozeni_domacnosti_v_cr20130307

(19) Market Value Basis of Valuation [online]. 2015 [cit. 2017-08-14]. Dostupné z: https://www.romacor.ro/legislatie/07-ivs1.pdf

(20) Cenové ukazatele ve stavebnictví. České stavební standardy [online]. 2017 [cit. 2017-08-20]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2017.html

(21) HDP. Ministerstvo financí České republiky [online]. 2017 [cit. 2017-08-29]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2017/mf-letos-ocekava-rust-hdp-o-26-27460

(22) HDP. Český statistický úřad [online]. 2017 [cit. 2017-08-29]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/hdp_narodni_ucty

(23) Bydlení v České republice. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2016 [cit. 2017-08-25]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Tiskove-zpravy/2016/Nova-publikace-Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(zari-2016)

(24) Pfandbrief Act. European Covered Bond Council [online]. 2015 [cit. 2017-12-17]. Dostupné z: http://www.ecbc.eu/legislations/90/Pfandbrief+Act+%28as+of+November+2015%29.pdf

(25) Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění, § 498

(26) Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, § 119

(27) Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění, § 3055

(28) Zákon č. 256/2013 Sb., Katastrální zákon v platném znění, § 2a, 2b

(29) Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění, § 1240, 506

(30) Zákon č. 183/2006 Sb., Stavební zákon v platném znění, § 2 odst. 3

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

(32) Zákon č. 526/1990 Sb., Zákon o cenách v platném znění, § 1

(33) Zákon č. 338/1992 Sb., Zákon o dani z nemovitých věcí v platném znění

(34) Zákon č. 360/2014 Sb., Zákon o dani z přidané hodnoty

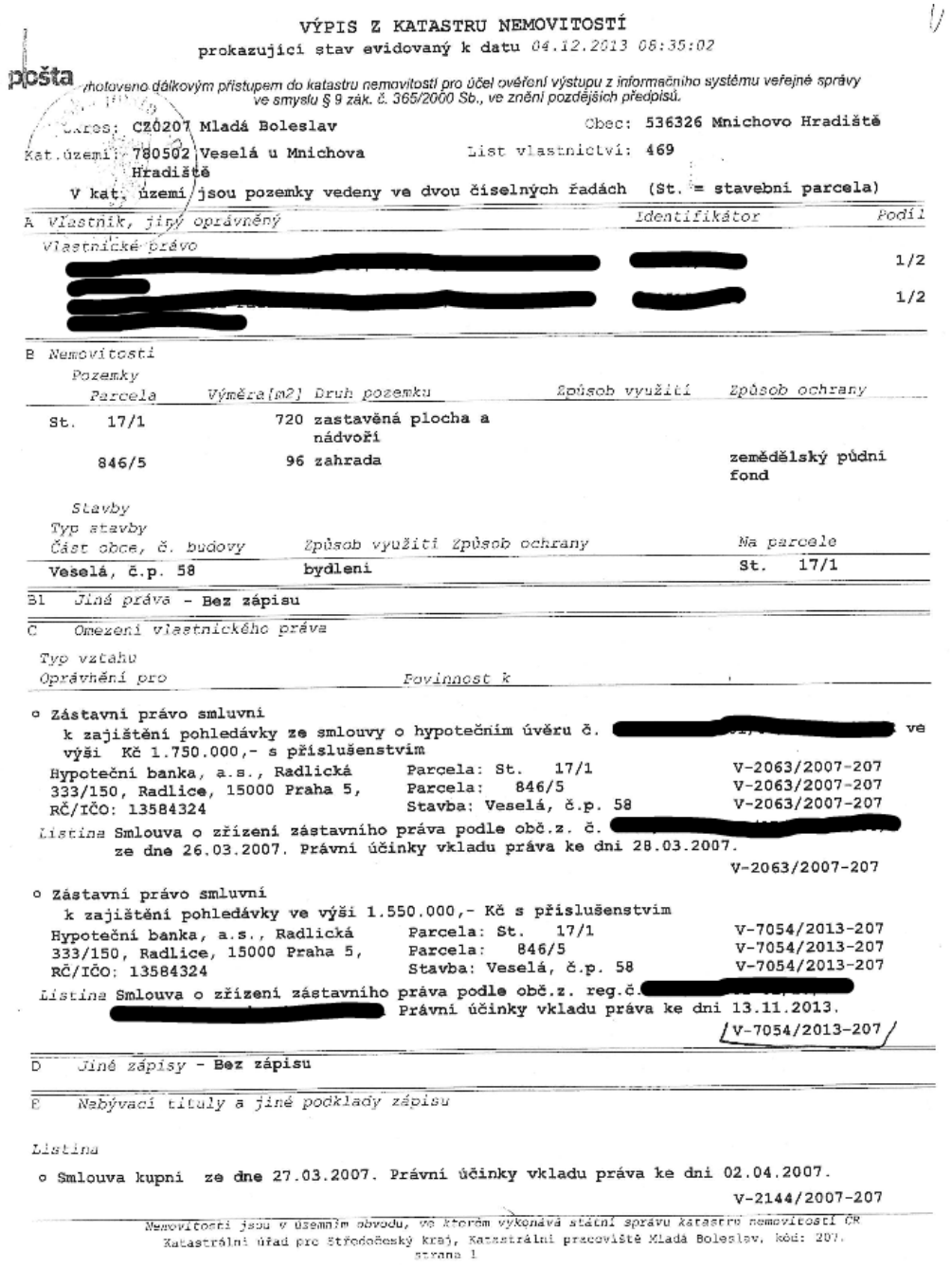
(35) Zákon č. 254/2016 Sb., Zákon o dani z nabytí nemovitých věcí

(36) Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

(37) Vyhláška č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Přílohy

List vlastnictví



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.12.2013 08:35:02

pošta

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 536326 Mnichovo Hradiště

Kat.území: 780502 Veselá u Mnichova Hradiště List vlastnictví: 469

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl
[redacted]	[redacted]	1/2
[redacted]	[redacted]	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 17/1	720	zastavěná plocha a nádvoří		
846/5	96	zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Veselá, č.p. 58	bydlení		St. 17/1

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro — Povinnost k

o Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávky ze smlouvy o hypotečním úvěru č. [redacted] ve výši Kč 1.750.000,- s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324	Parcela: St. 17/1	V-2063/2007-207
	Parcela: 846/5	V-2063/2007-207
	Stavba: Veselá, č.p. 58	V-2063/2007-207

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. [redacted] ze dne 26.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.03.2007.
V-2063/2007-207

o Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávky ve výši 1.550.000,- Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324	Parcela: St. 17/1	V-7054/2013-207
	Parcela: 846/5	V-7054/2013-207
	Stavba: Veselá, č.p. 58	V-7054/2013-207

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. [redacted] Právní účinky vkladu práva ke dni 13.11.2013.
V-7054/2013-207

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 27.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.04.2007.
V-2144/2007-207

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.12.2013 08:35:02*

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: **CZ0207 Mladá Boleslav** Obec: **536326 Mnichovo Hradiště**

Kat.území: **780502 Veselá u Mnichova Hradiště** List vlastnictví: **469**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: [redacted]

P Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
846/5	**32110**	**83**
	35111	**13**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

OO-24/2010-207 - Obnova operátu

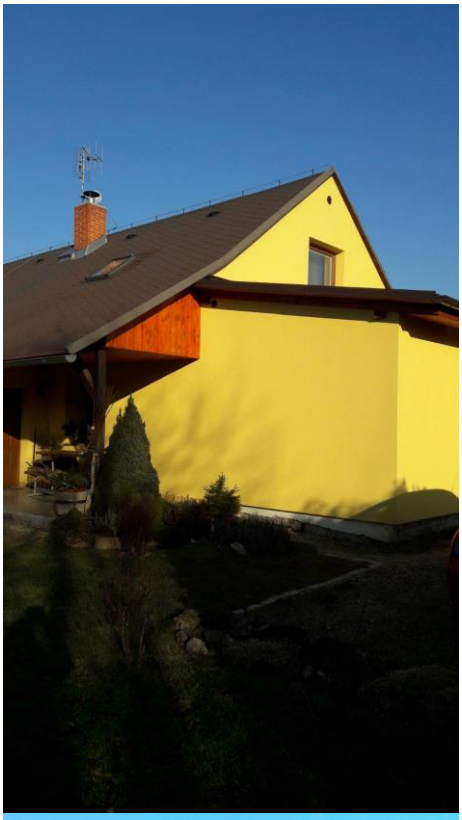
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav, kód: 207.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.12.2013 08:51:13

Fotodokumentace









Srovnávací nemovitosti

SREALITY.CZ





Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 740 m²

Bakovská, Mnichovo Hradiště - Veselá Panorama

3 160 000 Kč

Prodej rodinného domu 5+1 se zahradou a garáží v obci Mnichovo Hradiště, část Veselá Prodej rodinného domu 5+1 se zahradou a garáží v obci Mnichovo Hradiště, část Veselá. Dům se nachází na pozemku 740 m2. Na původní cihlovou patrovou budovu navazuje přízemní přístavba. Dispozice: přízemí - veranda, chodba, obývací pokoj, ložnice, kuchyně, koupelna s vanou, spíž, samostatné WC, v přístavbě dva pokoje, společenská místnost s krbem, vlastním vchodem a WC, dálepak schodiště do patra. V podkroví vybudována jedna ložnice se vstupem na prostornou terasu, s možností zřídit ještě další místnosti či úložné prostory.
Objekt částečně podsklepen. Na pozemku vlastní kopaná studna, garáž s dílnou, zahradní domek. V obci mateřská škola a obchod, BUS, veškerá další občanská vybavenost v Mnichově Hradišti. Mladá Boleslav 15 km, Mnichovo Hradiště 2 km, dálnice R10 Praha - Liberec cca pět minut jízdy. Financování Vám pomůžeme zajistit

Celková cena:	3 160 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Poznámka k ceně:	Cena včetně realitního a právního servisu, bez daně z nabytí z nemovitosti.
ID zakázky:	969
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	250 m²
Užitná plocha:	180 m²
Plocha pozemku:	740 m²
Plocha zahrady:	490 m²

Sklep:	20 m²
Parkování:	✓
Garáž:	✓
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Půdní vestavba:	✓
Bezbariérový:	✓
Vybavení:	✓

SREALITY.CZ





Prodej rodinného domu 226 m², pozemek 400 m²

Na Návsi, Bakov nad Jizerou

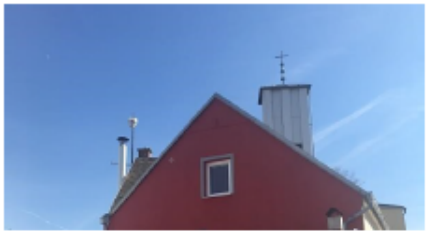
4 290 000 Kč

Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům v žádané lokalitě obce Bakov nad Jizerou. Dům je zrekonstruován. Nabízí vícegenerační bydlení o třech bytových jednotkách se samostatnými vstupy. K domu náleží dvě garáže. Klidné a příjemné bydlení s veškerou občanskou dostupností. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

Celková cena:	4 290 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	573258
Aktualizace:	31.07.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	293 m²
Užitná plocha:	226 m²
Plocha podlahová:	226 m²

Plocha pozemku:	400 m²
Parkování:	2
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✗

SREALITY.CZ





Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 235 m²

Husova, Bakov nad Jizerou

3 690 000 Kč

Naše společnost si Vám dovoluje nabídnout ke koupi rodinný dům v obci Bakov nad Jizerou, ulice Husova č.p. 331. Samostatně stojící rohový rodinný dům se nachází na lukrativním místě obce - v těsné blízkosti samotného centra města. Dům o celkové obytné ploše cca 150 m2 se nachází na pozemku o rozloze 235 m2. Na pozemku se nachází za vraty parkovací stání, dvorek, dílna, zahrádka + samotný dům.

Dispozice domu: vstupní chodba, posezení - 11 m2, ze kterého je přímý vstup na zahrádku s bazénem (bazén je plně funkční a tepelně vyhřívaný), chodba, ze které je vstup do ložnice - 18,5 m2, koupelny s vanou a samostatné wc, kuchyňského koutu a jídelního prostoru - 17 m2+ obývacího pokoje - 18,5 m2. V přízemí domu je také technický prostor na pračku a úložný prostor. V prvním patře domu se nachází tři prostorné místnosti: ložnice - 20 m2, podkrovní pokoj - 17,5 m2 + další pokoj - 13 m2. V patře se také nachází koupelna se sprchovým koutem a wc. Lze tak v patře vybudovat eventuálně samostatnou bytovou jednotku! Dům má svůj vlastní sklep, do kterého se jde přes technickou místnost.

Dům prošel rozsáhlejší rekonstrukcí před osmi lety. Před dvěma lety byla dělána nová kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči, která v domě zůstává společně s vestavnými skříněmi v ložnici.

Dům je vytápět buď plynovým kotlem nebo je možnost topit na tuhá paliva! Ke kotlům je přístup ze dvora.

Dům je celkově v perfektním stavu. Nízké měsíční náklady na bydlení.

Veškerá občanská vybavenost v těsné blízkosti domu: škola, školka, vlaková zastávka, autobusová zastávka, úřad, pošta, bankomat, restaurace, obchod. Výborné spojení do Mladé Boleslavi. Nedaleko se nachází park s možností sportovního vyžití a letního koupání.

Nemovitost je možné financovat hypotékou, kterou Vám pomohou vyřídit naši finanční poradci.

Pro bližší info či více fotografií neváhejte kontaktovat makléře.

Celková cena:	3 690 000 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)
Poznámka k ceně:	!!SLEVA!!Cena včetně všech poplatků za právní a realitní služby!
ID zakázky:	001N043394
Aktualizace:	22.06.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový

Plocha pozemku:	235 m²
Sklep:	✓
Datum nastěhování:	Ihned
Rok rekonstrukce:	2015
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

SREALITY.CZ





Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 875 m²

Josefodolská, Mladá Boleslav - Debř Panorama

3 690 000 Kč

Prodej RD Mladá Boleslav-Debř , 5+3, už. plocha 200 m2, pozemek 875 m2 Přímý majitel nabízí pěkný samostatný třipodlažní RD 5+3 v Mladé Boleslavi-Debř,(3 samostatné bytové jednotky, každá na patře), v klidné ulici Josefodolská č.p.225, u trasy MB-Máchovo jezero. Tato atraktivní adresa osloví hlavně ty zájemce, kteří preferují krásnou přírodu,zeleň,klid,pěkné a pohodlné bydlení pro větší rodinu, popřípadě v kombinaci s podnikáním. Výborná infrastruktura,rychlá dostupnost všemi směry. Dům o rozměrech 11m x 9,20m je po částečné rekonstrukci:nedokončené zateplení fasády, čtyřvrstvé zateplení střechy,elektrické rozvody v Cu,voda plast, plastová okna.U domu se nachází garáž a kůlna.U domu je také přípojka na plyn,topení je elektrické se sníženým tarifem, vodovod, septik, bazén, terasa. Dispozice domu: Suterén - Přízemí do zahrady (50m2):1+kk+koupelna+ WC, 1.patro - přízemí z ulice (70 m2): 2+1+koupelna+WC se vchodem na terasu 25 m2, 2.patro (65m2): 2+1+koupelna+WC. Užitná plocha 200 m2, zastavěná plocha 101 m2,pozemek 875 m2,zahrada 650 m2.Zatím uváděná třída energetické náročnosti G, štítek se zpracovává.Dům bude při prodeji prázdný, bez nájemníků.

Celková cena:	3 690 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Poznámka k ceně:	právní služby zdarma,včetně provize
ID zakázky:	736
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Počet bytů:	2
Plocha zastavěná:	101 m²
Užitná plocha:	200 m²

Plocha pozemku:	875 m²
Sklep:	✓
Parkování:	✓
Garáž:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální elektrické
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Jímka
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Bazén:	✓

SREALITY.CZ





Prodej rodinného domu 130 m², pozemek 395 m²

Brodce, okres Mladá Boleslav

3 300 000 Kč

Prodej nově zrekonstruovaného rodinné domu v obci Brodce okres Mladá Boleslav.Dům je dispozičně řešen jako 5+kk z terasou a venkovním krbem.K domu náleží garáž.Na rodinném domě ještě probíhají dokončovací práce.Více informací u makléře.

Celková cena:	3 300 000 Kč za nemovitost, + provize RK
ID zakázky:	592716
Aktualizace:	13.08.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	170 m²
Užitná plocha:	130 m²

Plocha podlahová:	130 m²
Plocha pozemku:	395 m²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální elektrické
Odpad:	Septik
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗
Výtah:	✗





Prodej stavebního pozemku 992 m²

Mnichovo Hradiště - Podolí, okres Mladá Boleslav

968 000 Kč (976 Kč za m²)

Nabízíme Vám k prodeji pozemek o rozloze 992 m2 v obci Podolí u Mnichova Hradiště, okr. Mladá Boleslav. Stavební pozemek se nachází v klidné části obce Podolí. Jedná se o téměř rovinatý pozemek s možností odkoupení přilehlého pozemku o stejných rozměrech. Inženýrské sítě - městský vodovodní řad a elektřina 220/380V se nachází před hranicí pozemku u místní komunikace. Veškerá občanská vybavenost je v Mnichově hradišti (3 km). Možnost financování hypotečním úvěrem.

Celková cena:	968 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m²:	976 Kč
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize RK, právního a finančního servisu
ID zakázky:	015915/4097

Aktualizace:	09.08.2017
Plocha pozemku:	992 m²
Voda:	Dálkový vodovod
Elektřina:	230V, 400V





Prodej stavebního pozemku 1 350 m²

Nová Ves u Bakova, okres Mladá Boleslav

1 321 650 Kč (979 Kč za m²)

Naše společnost Vám zprostředkuje k prodeji stavební pozemek o CP 1350m²,který je určen k výstavbě RD.Pozemek je rovinatý,slunný na okraji obce s možností napojení na IS-elekřina,voda,plyn,kanalizace cca 115m.Velmi hezké místo na okraji obce s veškerou občanskou vybaveností v Bakově nad Jizerou cca 2km,financování Vám zajistíme. Ev. číslo: 612158.

Celková cena:	1 321 650 Kč za nemovitost
Cena za m²:	979 Kč
Poznámka k ceně:	+připojení na IS,cca 250 000,-kč
ID zakázky:	612772
Aktualizace:	18.07.2017

Plocha pozemku:	1350 m²
Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace





Prodej stavebního pozemku 1 028 m²

Rokytovec, okres Mladá Boleslav

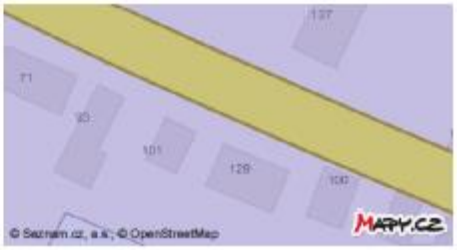
1 088 000 Kč (1 058 Kč za m²)

Nabízíme vám ke koupi rovinatý pozemek o výměře 1028 m2 vhodný pro výstavbu rodinného domu v klidné části obce Rokytovec cca 9 km od centra Mladé Boleslavi. Udržovaný pozemek je umístěn v zástavbě rodinných domů u místní zpevněné komunikace. Vedení elektrické energie a vodovodní řad, z kterých lze vybudovat potřebné přípojky, se nachází na hranici nabízeného pozemku.

Celková cena:	1 088 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m²:	1 058 Kč
Poznámka k ceně:	Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.
ID zakázky:	592203
Aktualizace:	10.08.2017
Umístění objektu:	Klidná část obce

Plocha pozemku:	1028 m²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Jiné
Elektřina:	120V, 230V, 400V
Doprava:	Silnice





Prodej stavebního pozemku 792 m²

Žďár, okres Mladá Boleslav

825 000 Kč (1 042 Kč za m²)

k prodeji stavební pozemek 792 m2 v obci Žďár u Mnichova Hradiště. Parcela v atraktivní lokalitě Českého ráje, v původní zástavbě obce, pravidelně sekaná. Součástí nemovitosti je i veliká plechová kůlna 6 x 4 m, vhodná k uskladnění nářadí, fóliovník a založený vinohrad. Panely zpevněný vjezd na pozemek. Inženýrské sítě: Elektřina k připojení přímo před pozemkem, kanalizace taktéž,voda při druhé straně komunikace. V případě zájmu dá majitel ZDARMA projekt pro poloroubený dům. Základní občanská vybavenost přímo v obci

Celková cena:	825 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Cena za m²:	1 042 Kč
Aktualizace:	11.08.2017

ID:	3558224220
Plocha pozemku:	792 m²





Prodej stavebního pozemku 1 195 m²

Čistá, okres Mladá Boleslav

1 195 000 Kč (1 000 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku v obci Čistá o celkové ploše 1195m2. Jedná se o pozemek trojúhelníkového tvaru určení k zastavění rodinným domem. IS v komunikaci u pozemku.

Celková cena:	1 195 000 Kč za nemovitost, + provize RK
Cena za m²:	1 000 Kč
Aktualizace:	11.08.2017
ID:	3112116572
Plocha pozemku:	1195 m²

Voda:	Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	ČOV pro celý objekt
Komunikace:	Asfaltová





Prodej stavebního pozemku 1 004 m²

Svijany, okres Liberec

1 110 000 Kč (1 106 Kč za m²)

Nabízíme pozemek k výstavbě rodinného domu, která se nachází na krásném slunném místě ve Svijanech. Pozemek je zasíťován, probíhají zde již stavební úpravy okolí - příjezdové cesty apod. Viz. fotografie. Na hranici pozemku je elektrická přípojka, voda a kanalizace. Pár minut od hlavního tahu R35- Praha - Turnov. Pozemek je o výměře 1004m2, rovinatý. Leží v klidné části obce, v okolí příroda, krásný výhled. Naproti tomu nabízí dobrou občanskou vybavenost. Tento doporučuji, v případě zájmu mne neváhejte kontaktovat. S hypotékou rádi pomůžeme.

Celková cena:	1 110 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	1 106 Kč
Poznámka k ceně:	Včetně právního servisu a RK.
ID zakázky:	244-N00342
Aktualizace:	02.06.2017

Stav:	Rezervováno
Umístění objektu:	Klidná část obce
Plocha pozemku:	1004 m²
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus





Prodej stavebního pozemku 1 000 m²

Petkovy, okres Mladá Boleslav

1 000 000 Kč (1 000 Kč za m²)

Nabízíme Vám ke koupi stavební pozemek o výměře 1000 m², který je určen ke stavbě rodinného domu. Pozemek je oplocen, dobře přístupný po zpevněné komunikaci a na hranici pozemku je připravený elektrický rozvaděč. Občanská vybavenost v místě - mateřská školka, obchod, restaurace. Dobrá dostupnost do MB. Možnost financování hypotéčním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme.

Celková cena:	1 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m²:	1 000 Kč
ID zakázky:	292

Aktualizace:	03.07.2017
Plocha pozemku:	1000 m²
Elektřina:	230V, 400V





Pronájem rodinného domu 126 m², pozemek 7 798 m²

K Vořechu, Mnichovo Hradiště

20 000 Kč za měsíc

Pronájem RD 5+kk v Mnichově Hradišti, ul. K Vořechu.

Novostavba umístěná v klidné části obce. V přízemí obývací pokoj s kuchyňským koutem, pracovna, soc. zařízení, garáž s dílnou a výstupem na půdu. V patře tři oddělené pokoje, koupelna s rohovou vanou. Kuchyň vybavená novými ještě nepoužitými spotřebiči - varná deska, trouba, myčka. El. kotel - teplovodní podlahové vytápění. Ekonomický provoz.





Pronájem rodinného domu 190 m², pozemek 809 m²

Bradlec, okres Mladá Boleslav

29 000 Kč za měsíc

Pronájem novostavba RD 190m2, 809 m2 pozemek, Bradlec Mladá Boleslav Samostatně stojící novostavba rodinného domu v klidné ulici na krásném místě nedaleko od lesa, rybníku, dětského hřiště. V přízemí domu je obývací pokoj se vstupem na terasu a do zahrady, kompletně vybavená kuchyň se všemi vestavěnými spotřebiči. Nemovitost má celkem 5 místnosti : obývací pokoj s jídelnou a kuchyní, 4x ložnice, 2x koupelna se sprchovým koutem 1x vanou, 2x toaleta, garáž. Na podlahách dřevěné plovoucí podlahy, v koupelnách dlažba. Vytápění je centrální plynovým kotlem. Na pozemku prostor pro další 3 vozidla. Nedaleko od domu je autobusová zastávka. Dobrá dostupnost do centra Mladé Boleslavy, na dálnici R10 , blízkost školky, školy. K dispozici ihned. Třída energetické náročnosti - G. Číslo zakázky:71022





Pronájem rodinného domu 131 m², pozemek 1 348 m²

Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav

19 000 Kč za měsíc

Nabízím k dlouhodobému pronájmu samostatný rodinný dům 4KK, 131m2 na pozemku 1348m2 v zajímavé lokalitě - obec Michalovice 2 Km od centra Mladé Boleslavi a v bezprostřední blízkosti 18 - ti jamkového golfové hřiště. Dispozičně 1PP : technická místnost, WC, obývací pokoj + kuch. kout s jídelnou výstup na terasu. 2PP: 3 samostatné neprůchozí pokoje + koupelna s WC. Volný od 20.8.2017





Pronájem rodinného domu 156 m², pozemek 536 m²

Mladá Boleslav, okres Mladá Boleslav

30 000 Kč za měsíc

Dovoluji si Vám nabídnout k pronájmu prostornou moderní novostavbu RD o dispozici 5+kk, která se nachází v obci Mladá Boleslav, katastrální území Michalovice. Michalovice se nacházejí v těsné blízkosti Mladé Boleslavi (5 minut jízdy autem), dobrá dostupnost na dálnici D10 (do Prahy 30 minut). Jedná se o zcela nový, dvoupatrový řadový rodinný dům o užitné podlahové ploše 156 m2 (v současné době probíhají poslední dokončovací práce). Dům je zcela prázdný (vyjma moderní kuchyňské linky s vetavěnými elektrospotřebiči). V případě firemního bydlení je možné dům dovybavit. K domu náleží slunná zahrada a praktická garáž + další parkovací místo. Přímo k domu vede asfaltová příjezdová komunikace. Dispozice domu: v přízemí se nachází vstupní chodba s prostorným úložným prostorem,