

Oceňování nemovitého majetku





Obsah

- Úvod do problematiky
- Oceňování majetku v ČR
- Cesta k posudku
- Oceňovací metodika



Co je to oceňování majetku?

Oceňování majetku představuje soubor činností, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů přiřazována určitá peněžní hodnota



Účel ocenění

- Převod, přechod, dělení nebo navyšování vlastnictví
- Financování a úvěrování
- Škody na majetku
- Účetnictví
- Daně a poplatky
- Investiční, arbitrážní a tržní poradenství
- Pojišťovnictví



Oceňování majetku v ČR

- Oceňování administrativní, které vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, prováděcí vyhlášky Ministerstva financí
- Oceňování tržní



Administrativní ocenění

- Založeno na přesně definovaných postupech a krocích
- Slouží účelům a potřebám státní správy: daňové účely, ocenění majetku investičních a penzijních fondů, vyvlastnění apod.
- Zajištění spravedlivého ocenění pro všechny subjekty (občan, podnikatel, stát)
- Striktně dáno zákonem, není zde žádný prostor pro individuální přístup
- Výsledná cena při řádném dodržení metodiky by měla být jednoznačná a pokud možno jediná



Negativum úředního oceňování

Vzniká cena uměle vytvořená, která se skutečnou objektivní hodnotou majetku přijímanou trhem má jen málo společného!



Tržní oceňování

- Systematický, ale zároveň individuální tvůrčí proces, spočívající v hledání cenotvorných faktorů, v jejich analýze a následném vážení všech vlivů, které na hodnotu věci působí
- Neurčujeme cenu, ale pouze její ODHAD!
- Výběr metodiky ocenění je čistě na odborném a zodpovědném uvážení odhadce nebo soudního znalce



Postup při oceňování

- Zadání – přesná charakteristika předmětu a účelu ocenění, datum, místo, kde se nemovitost nachází, identifikace zadavatele, cena posudku a datum jeho plnění
- Ověření existence nemovitosti, zjištění jejího vlastníka a zda nic nebrání jejímu prodeji
- Provedení místního šetření
- Určení a použití oceňovacích metod
- POSUDEK



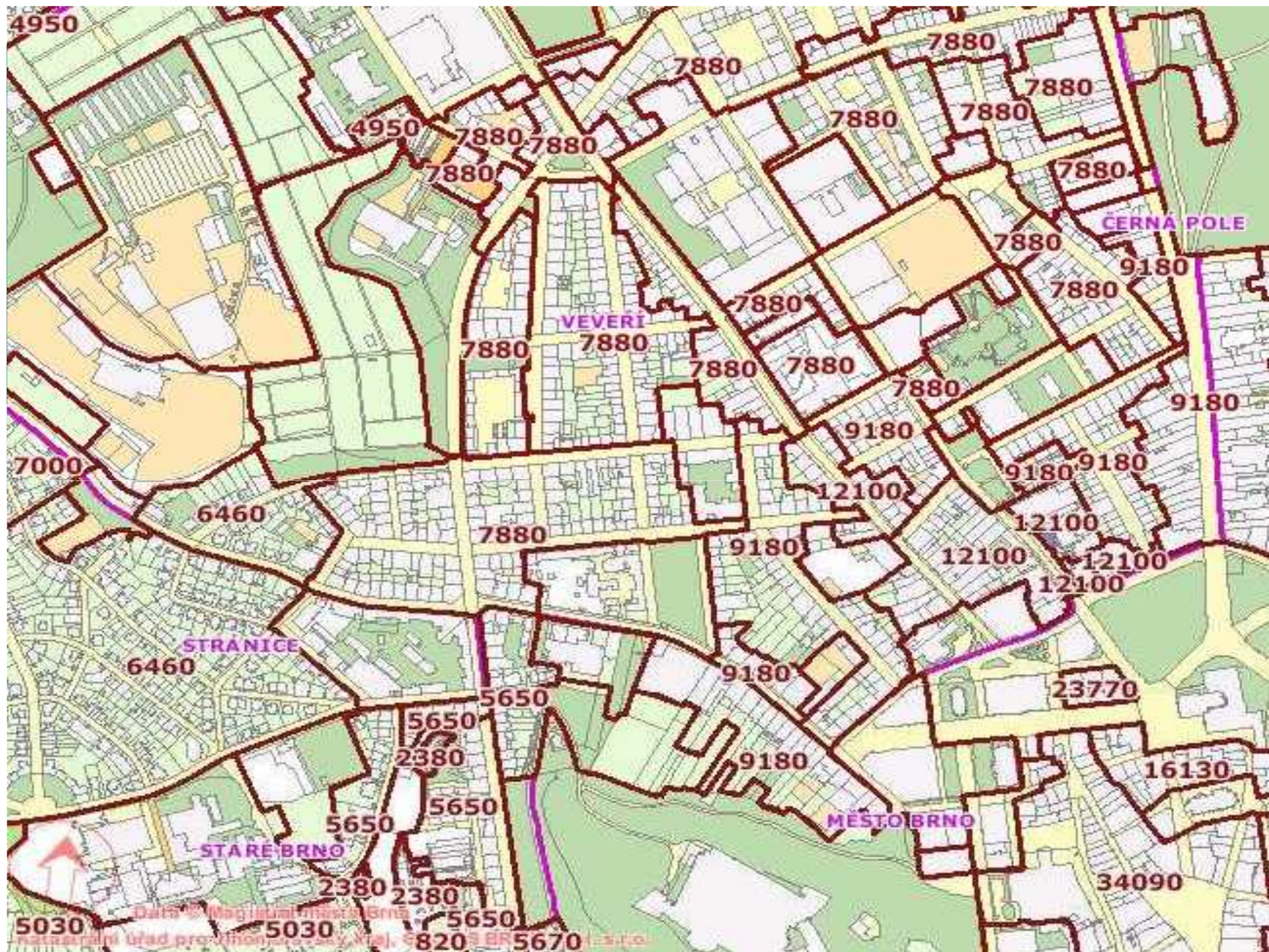
Příklad posudku

http://www.mmdrazby.cz/data/auctions/8/znalecky-posudek-varvazov_132670241932.040.pdf



Základní dokumenty potřebné k ocenění nemovitosti

- Výpis z katastru nemovitostí
www.nahlizenidokn.cuzk.cz
- Kopie příslušné části katastrální mapy
- Výpisy z pozemkové knihy
- Cenová mapa pozemků - pokud je v dané obci vypracovaná
- Výkresová dokumentace
- Stavební povolení, územní rozhodnutí a projektová dokumentace k němu
- Kupní, nájemní a další převodní smlouvy
- Smlouvy či doklady o správě, službách, pojištění, odpisech, nákladech na opravy a údržbu, daních
- Fyzická i právní břemena vztahující se k nemovitosti, přehled a současný stav úvěrů
- Fotodokumentace
- Výsledky místního ohledání nemovitosti provedeného osobně odhadcem





Základní metody oceňování nemovitého majetku

- Nákladová
- Výnosová
- Porovnávací

- Jejich kombinace



Nákladová metoda

- Vychází z vynaložených nákladů na výrobu či sestavení dané věci
- Založena na fyzických a technických vlastnostech oceňovaného předmětu
- Používána u staveb, které nejsou běžně obchodovány (budovy škol, nemocnic, církevní a inženýrské stavby apod.), při ocenění rozestavěných budov nebo nadměrně opotřeбенých
- Historicky nejstarší a nejpracnější způsob oceňování
- Kolik by stálo postavení této nemovitosti dnes? (započítává se materiál i práce)
- Opotřeбенí stavby (znehodnocení stavby používáním a stárnutím)



Metody založené na nákladovém principu

- Individuální cenová kalkulace
- Podrobný položkový rozpočet
- Použitím technicko-hospodářských ukazatelů
- Podle vyhlášky č. 504/2002



Zjištění věcné hodnoty pomocí THU

- ⊙ Zjistíme základní tabulkovou cenu ZC z katalogu THU
- Vypočítáme základní upravenou cenu ZCU a obestavěný prostor OP

$$ZCU = ZC \times K_v \times K_{pod} \times K_z \times K_m \times K_d$$

K_v ...koeficient vybavení stavby

K_{pod} ...koeficient výšky podlaží

K_z ...koeficient zastavěné plochy stavby

K_m ...koeficient místa stavby

K_d ...koeficient doby, kdy je stavba oceňována



Zjištění věcné hodnoty pomocí THU

- Výpočet reprodukční ceny:

$$RC = ZCU \times OP$$

- Výpočet věcné hodnoty VH:

$$VH = RC - OPOTŘ$$

OPOTŘ...opotřebení stavby



Způsoby určení opotřebení stavby

- Lineární metoda – každý rok se stavba znehodnotí o stejnou % část
- Kvadratická metoda – průběh opotřebení je vyjádřeno kvadratickou funkcí

Jejich kombinace

- Analytická metoda – hodnotí se životnost a opotřebení jednotlivých konstrukčních prvků stavby zvlášť (nadměrně opotřebení stavby, rekonstrukce, nové stavby)



Výnosová metoda

- Ekonomický pohled na nemovitost
- Vlastníkovi nemovitosti patří i veškeré požitky z vlastnictví nemovitosti
- Vychází z hrubého nájemného, které je potřeba dále snížit o náklady na jeho dosažení
- Čisté příjmy se diskontují na současnou hodnotu kapitalizační mírou



Věčná renta

- ⊙ Konstantní výnosy po dlouhou dobu

$$C_v = \frac{z}{i}$$

C_v ...cena (hodnota) stanovená výnosovým způsobem

i ...úroková sazba setinná

z ...čistý roční výnos



Dočasná renta

- V určitém časovém období lze předpokládat totální opotřebení nemovitosti

$$C_v = z \times \left(\frac{q^n - 1}{q^n \times i} \right)$$


C_v ...cena (hodnota) stanovená výnosovým způsobem

i ...úroková sazba setinná

z ...čistý výnos

q ...úročitel, $q = 1 + i$

n ...počet budoucích let



Konstantní výnos po určité době, s prodejem na konci

- Je potřeba odhadnout cenu nemovitosti za n let

$$C_v = z \times \left(\frac{q^n - 1}{q^n \times i} \right) + \frac{R}{q^n}$$

R ...předpokládaná cena zbytku v roce n



Pomocí diskontovaných peněžních toků

- ⊙ Kalkulováno s příjmy a výdaji

$$C_v = \left(\sum_{t=1}^{n-1} \frac{ZD_t}{q^{t-1}} \right) + \frac{\text{zbytek v roce } n}{q^n}$$

ZD_t ...disponibilní zisk v roce t , $t = n + 1$



Míra kapitalizace

- Významně ovlivňuje výslednou hodnotu nemovitosti
- Výše úroku je přímo úměrná riziku, které sebou přináší daná investice
- Její určení závisí pouze na úvaze odhadce či soudního znalce



Jak určit míru kapitalizace?

- Odvozením od úrokové sazby v bankovních institucích
- Zjištěním z již realizovaných prodejů staveb, které jsou následně pronajímány
- Použitím míry kapitalizace podle cenového předpisu

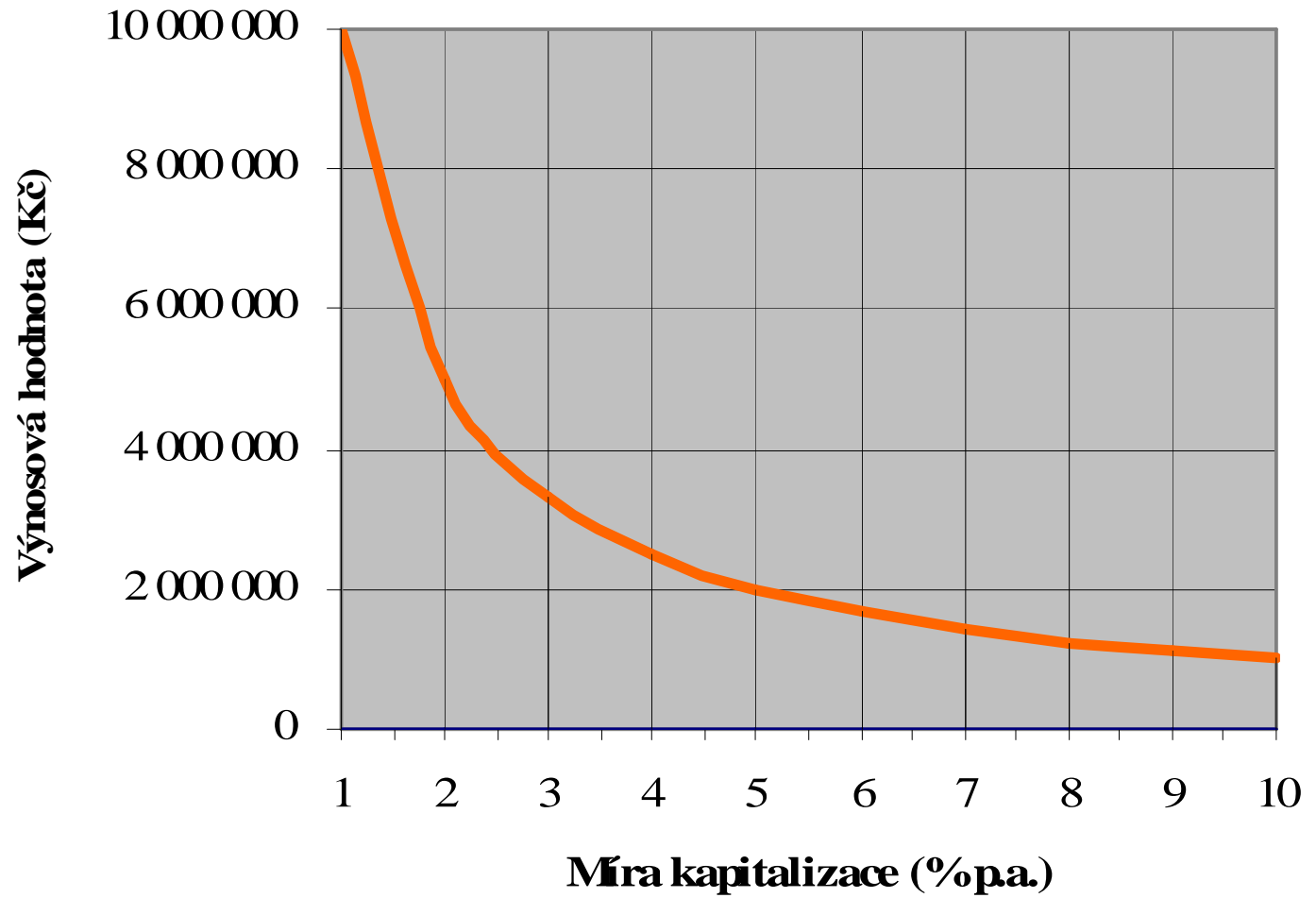


Míra kapitalizace podle cenového předpisu

Číslo položky	Název položky	Míra kapitalizace %
1	Nemovitosti pro výrobu a garážování	10
2	Nemovitosti pro obchod a administrativu	7
3	Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování	8
4	Nemovitosti pro dopravu, spoje a školství	9
5	Nemovitosti pro kulturu	8
6	Nemovitosti pro zdravotnictví	8
7	Nemovitosti pro zemědělství	7
8	Nemovitosti pro skladování	6
9	Bytové domy	5
10	Ostatní nemovitosti	8
11	Majetková práva	12



Závislost výnosové hodnoty na použité míře kapitalizace





Příklad: Věčná renta

Zjistěte výnosovou hodnotu obytného domu

- 6 bytů: 5x byt 1+1 a 1x byt 2+1
- Dobrý technický stav, postaven v roce 1940
- Pozemek pod domem není ve vlastnictví majitele
- Byt 1+1 obývá chronický neplatič, jeden byt 1+1 je volný, ostatní byty jsou pronajímány na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou za regulované nájemné
- Rohový dům, který se nachází v Ostravě Přívozu na ulici Jílová (jedná se o méně atraktivní lokalitu)
- Dům má 3NP a 1PP, sedlovou střechu
- Obestavěný prostor činí $1\,991\text{ m}^3$
- Míra kapitalizace činí 5%.

Identifikace výnosů

Jednotka č.	Počet pokojů	Kategorie	Cena za m2	Výměra	Nájem za vyb. bytu (Kč)	Celkem nájem v Kč	Poznámka
1	1+1	II	18,55	49,50	25,-	918,-	
2	1+1	-	50,00*	45,50	-	2275	Volný byt
3	1+1	II	18,55	48,00	50,-	890,-	
4	1+1	II	18,55	44,00	-	-	Neplatič
5	1+1	II	18,55	42,34	45,-	785,-	
6	2+1	II	18,55	63,44	150,-	1177,-	
Celkem měsíční nájem					270,-	6045,-	
Celkem roční nájem z provozu domu					75780,-		



Identifikace nákladů

Položka	Náklad roční	Poznámka
Daň z nemovitostí	1 764,-	
Pojištění stavby	4 506,-	
Provoz a údržba	38 525,-	
Náklady na pronájem pozemku	4 500,-	
Náklady na správu nemovitostí	0,-	neuvažujeme
Odpisy	0,-	neuvažujeme
Celkem	49 295,-	



Výpočet výnosové hodnoty

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



Porovnávací metoda

- Nejpoužívanější oceňovací princip
- Setkáváme se s ní v každodenním životě
- Nemovitost je výrazně heterogenní věcí
- Předpoklad: shodné fyzické vlastnosti a stejná kombinace vlastnických práv
- Založena na porovnání s již prodanými nemovitostmi - prodány za poslední rok
- Nejspolehlivější a nejobektivnější nástroj sloužící k určení tržní hodnoty
- Nutné mít k dispozici databázi s dostatečným počtem nemovitostí, u nichž jsou známy základní technické parametry a také cena, za kterou se obchod realizoval



Metody založené na principu porovnání

- Odbornou rozvahou (aritmetický průměr realizovaných prodejních cen)
- Pomocí koeficientu prodejnosti (kombinace nákladové a porovnávací hodnoty)
- Metoda přímého porovnání (přirážky a srážky nebo koeficienty odlišnosti)
- Metoda nepřímého porovnání (přepočet na jednotku výměry)



Příklad

Zjistěte porovnávací hodnotu bytu

- lokalita: předměstí
- 3+1, výměra je 60m², balkon, cihla
- průměrný technický stav
- osobní vlastnictví
- Byt není zatížen žádnými zástavními ani jinými právy, které by mohly omezovat nové vlastníky v nakládání s bytem

Výpočet porovnávací hodnoty odbornou rozvahou

Číslo bytu	Typ vl.	Pramen	Lokalita bytu	Technický popis	Cena nabídková	Koeficient	Upravená Cena (Kč)
1	<u>osv</u>	inzerce	Centrum	2+1, 65m ² , balkon, panel	650 000	0,90	585 000
2	<u>dr</u>	inzerce	Centrum	1+1, 35m ² , panel	550 000	0,90 * 1,15	569 000
3	id	kupní smlouva	Okrajová oblast	2+1, 55m ² , balkon, cihla	640 000	1,00	640 000
4	<u>osv</u>	inzerce	Předměstí (navazující centrum)	3+1, 70m ² , balkon, panel	900 000	0,90	810 000
5	<u>osv</u>	inzerce	Úpadková oblast	3+1, 100m ² , balkon, cihla	450 000	0,90	405 000
Průměrná hodnota							601 800



Metoda přímého porovnání

Stanovení koeficientů:

- koeficient polohy K_p
- Koeficient velikosti bytu K_v
- Koeficient konstrukce K_k
- Koeficient balkonu K_b

Výpočet porovnávací hodnoty přímým porovnáním

Byt	Cena	<u>Koef.</u> na pramen ceny	<u>Kor.</u> Vlastnictví	<u>Kor.</u> Cena	<u>Kp</u>	<u>Kv</u>	<u>Kk</u>	Kb	I	Cena (tis. Kč)
1	650	0,90	1,00	585	1,1	1,035	0,9	1,0	1,02465	570
2	550	0,90	1,15	570	1,1	0,825	0,9	0,95	0,7759	734
3	640	1,00	1,05	672	0,9	0,965	1,0	1,0	0,8685	773
4	900	0,90	1,00	810	1,0	1,07	0,9	1,0	0,963	841
5	450	0,90	1,00	405	0,5	1,28	1,0	1,0	0,64	632
Průměr										710



Použitá literatura

- BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*, Brno: CERM, 2004
- BRADÁČ, A. a kol., *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, Praha: Linde, 2007
- BRADÁČ, A., *ÚŘEDNÍ OCEŇOVÁNÍ MAJETKU 2011: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění*, Brno: CERM, 2011
- HÁLEK, V., *Oceňování majetku v praxi*, Bratislava: DonauMedia, 2009
- KOKOŠKA, J., *Oceňování nemovitostí. Díl I. A II., Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb.*, Praha: ABF, 1998
- SLAVATA, D., *Oceňování majetku A, VŠB – TUO Ostrava, 2004*
- Zákon č. 151/1997 o oceňování majetku v aktuálním znění



Děkuji za pozornost
