



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

ZPŮSOBY OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ VE VELKÉ
BRITÁNII SE ZAMĚŘENÍM NA RODINNÉ DOMY.
VALUATION OF REAL ESTATE IN THE UK, WITH A FOCUS ON FAMILY HOMES.

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. DIANA BANZETOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. PAVEL KLIKA

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Diana Banzetová

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Způsoby ocenění nemovitostí ve Velké Británii se zaměřením na rodinné domy.

v anglickém jazyce:

Valuation of real estate in the UK, with a focus on family homes.

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem práce je popsat situaci na trhu s nemovitostmi ve Velké Británii. Srovnat nabídku a poptávku po vybraném druhu nemovitosti. Provést charakteristiku způsobů ocenění a ocenit vzorovou nemovitost podle zjištěných metodik vybrané země.

Cíle diplomové práce:

Cílem bude zmapovat způsoby ocenění a metody ocenění používané ve Velké Británii se zaměřením na rodinné domy.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0
International Valuation Standards Council. International Valuation Standards 2011. London
2011

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 24. 10. 2014



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu



Abstrakt

Diplomová práce se zabývá trhem s rezidenčními nemovitostmi ve Velké Británii a jeho vývojem. V diplomové práci jsou popsány všechny používané metody oceňování ve Velké Británii, dále je zde popsán současný stav trhu s nemovitostmi, znalecká činnost a v závěru jsou podrobněji popsány metody používané pro ocenění rodinného domu. V příloze diplomové práce je vzorový znalecký posudek pro ocenění rodinného domu ve Velké Británii dle používaných standardů a metodik používaných při oceňování znalci a odhadci ve Spojeném království.

Abstract

This thesis deals with residential real estate market in the Great Britain and its development. The thesis describes all evaluation methods used in the Great Britain, it also describes the current state of the property market, expert work and in the end are described in detail the methods used for the valuation of the house. In thesis attachment is an exemplar of the evaluation report for a house in the Great Britain according to the standards and the methodologies used by the evaluation experts in the United Kingdom.

Klíčová slova

metodiky oceňování, oceňování nemovitostí, rodinný dům, Velká Británie, porovnávací způsob, výnosový způsob, znalecký posudek, červená kniha, nabídka, poptávka, IVS, EVS

Keywords

evaluation methodologies, evaluation of real estate, detached house, Great Britain, Comparative approach, income approach, expert opinion, red book, supply, demand, IVS, EVS

Bibliografická citace

BANZETOVÁ, D. *Způsoby ocenění nemovitostí ve Velké Británii se zaměřením na rodinné domy*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 64 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 20.5.2015

.....
podpis autora
Ing. Diana Banzetová

Poděkování

Ráda bych tímto poděkovala svému vedoucímu práce, panu Ing. Pavlovi Klikovi, za odborné rady, připomínky a pomoc při zpracovávání diplomové práce.

Obsah

1	Úvod.....	2
2	Vysvětlení základních pojmů.....	3
2.1	Pojmy užívané při oceňování	3
2.2	Definice ploch používaných k oceňování.....	4
3	Právní úprava oceňování nemovitostí.....	7
3.1	Červená kniha.....	7
3.2	Oceňovací standardy IVS a EVS.....	8
4	Metody oceňování.....	9
4.1	Porovnávací způsob (Comparative approach).....	11
4.2	Výnosový způsob (Income approach).....	12
4.3	Ziskový způsob (Profits approach).....	15
4.4	Nákladový způsob (Cost approach).....	16
4.5	Rozvojové metody (Development methods).....	18
4.5.1	Reziduální metoda (Residual method).....	20
4.5.2	CF metody (Cash Flow methods).....	22
4.5.3	Doplňující analýzy a výkonnostní ukazatele k rozvojovým metodám	23
5	Situace na trhu s nemovitostmi ve Velké Británii	25
5.1	Význam trhu s bydlením.....	30
5.1.1	Poptávka po bydlení	30
5.1.2	Nabídka bydlení	33
5.1.3	Rovnováha na trhu s nemovitostmi	36
6	Znalecký posudek	38
6.1	Znalec	40
7	Ocenění rodinného domu.....	41
7.1	Porovnávací způsob.....	41
7.1.1	Postup porovnávacího způsobu.....	42
7.2	Výnosový způsob	42
7.2.1	Postup výnosového způsobu	43
8	Závěr	44
9	Seznam použitých zdrojů.....	46
9.1	Literatura	46
9.2	Internetové zdroje.....	47
	PŘÍLOHA 1.....	48

1 Úvod

Diplomová práce se zabývá oceňováním nemovitostí ve Velké Británii se zaměřením na rodinné domy.

Cílem diplomové práce je zmapování způsobů ocenění a oceňovacích metod používaných ve Velké Británii se zaměřením na rodinné domy. Zejména úkolem práce je popsat situaci na trhu s nemovitostmi ve Velké Británii. Srovnat nabídku a poptávku po vybraném druhu nemovitosti. Provést charakteristiku způsobů ocenění a ocenit vzorovou nemovitost podle zjištěných metodik vybrané země.

První část diplomové práce je zaměřena na teorii oceňování, vysvětlení základních pojmů používaných k ocenění nemovitostí se zaměřením na rodinné domy, popis legislativních úprav oceňování a přehled všech používaných metod oceňování ve Velké Británii.

Další část je věnována analýze trhu s nemovitostmi ve Velké Británii s přehledem hlavních faktorů ovlivňujících nabídku a poptávku po nemovitostech ve Velké Británii. Poslední část je věnována znaleckému posudku a metodám používaných k ocenění rodinného domu. Popsané metody jsou následně prakticky použity v příloze na vzorovém posudku rodinného domu v Londýně.

2 Vysvětlení základních pojmů

- **Nemovitost** (*real estate*) - ve Velké Británii je definována jako majetek, který se skládá z pozemků a staveb na nich, spolu s přírodními zdroji
- **Bytový dům** (*block of flats*) - vícepodlažní budova, kde v každém patře jsou samostatné bytové jednotky
- **Byt** (*flat*) - soubor místností, které jsou obvykle v jedné bytové jednotce na jednom patře a ve větší budově, která obsahuje celou řadu takových jednotek
- **Rodinný dům** (*detached house*) - stavba pro bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví
- **Dvojdům** (*semi – detached house*) – dva rodinné domy spojené jednou stěnou
- **Řadový dům** (*terrace house*) – dvou až třípodlažní rodinné domy, které se řadí těsně vedle sebe a mají společné nosné zdi se sousedním domem.

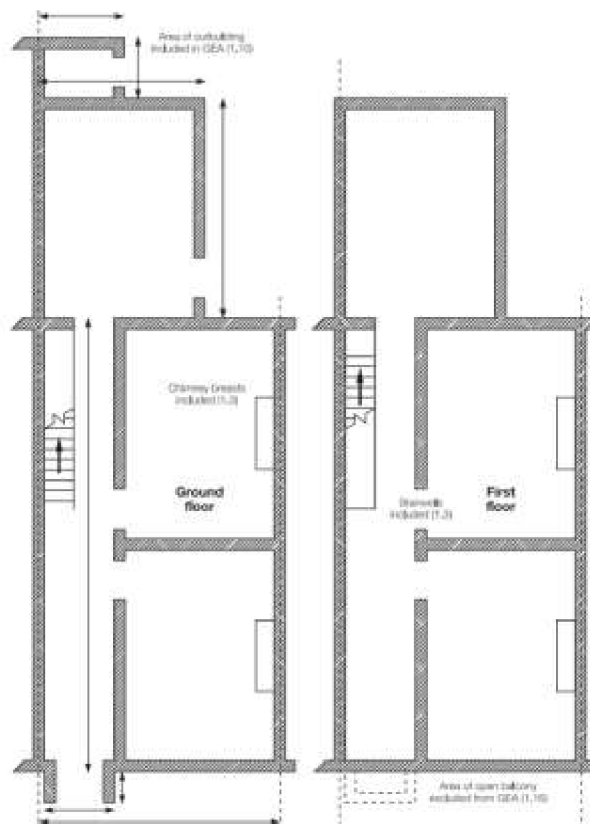
2.1 Pojmy užívané při oceňování

- **Reálná hodnota** (*fair value*) - Existují dvě různé definice, musí být věnována velká pozornost při výběru a specifikaci správné definice podle kontextu ocenění.
 - 1. Cena, která by byla obdržena při prodeji aktiva nebo by byla zaplacená v řádné transakci mezi účastníky trhu k danému datu.
 - 2. Odhadovaná cena za převod aktiva nebo závazků mezi zainteresovanými stranami na základě znalosti, ve které se odráží příslušné zájmy
- **Tržní hodnota** (*market value*) - odhadovaná částka majetku, který by k datu ocenění měl být úmyslně směněn mezi prodávajícím a kupujícím a kde obě strany jednají vědomě, obezřetně a bez donucení.
- **Současná výnosová (užitná) hodnota** (*existing use value*) - majetek může být v blízké budoucnosti užíván pouze pro účely, k nimž je užíván k datu ocenění
- **Hodnota nemovitosti** (*value of property*) - musí být pravidelně sledována, v případě obchodních nemovitostí přinejmenším jednou ročně a v případě obytných nemovitostí jednou za tři roky. V případě, že na trhu dochází k výrazným změnám podmínek, musí být toto sledování prováděno častěji.

- **Nezávislý znalec** (*independent valuer*) - osoba, která má potřebnou kvalifikaci, schopnosti a zkušenosti, aby mohla provést ocenění, a která je nezávislá v procesu rozhodování.

2.2 Definice ploch používaných k oceňování

- **Podlahová plocha** (*floor area*) – plocha, kterou zaujímá budova nebo její části (měřeno v metrech čtverečních). Existují tři způsoby měření podlahové plochy.¹
 1. Celková vnější podlahová plocha (*Gross external Area - GEA*) - Celková podlahová plocha v budově, měřena od vnější strany vnějších stěn.



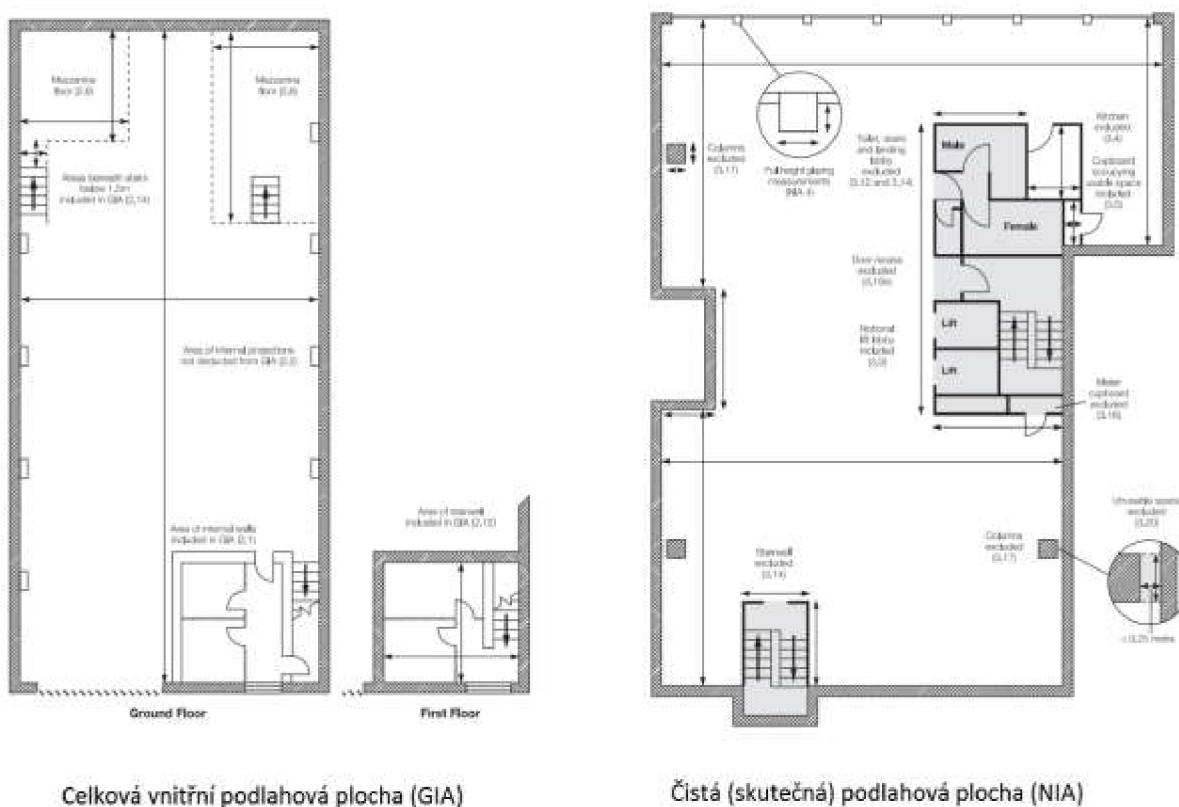
Celková vnější podlahová plocha (GEA)

Obr. 1. Celková vnější podlahová plocha²

¹ *The RICS Code of Measuring Practice: a guide for property professionals*. Coventry: Royal Institution of Chartered Surveyors, 2007, s. 2-20

² *The RICS Code of Measuring Practice: a guide for property professionals*. Coventry: Royal Institution of Chartered Surveyors, 2007, s. 11

2. Celková vnitřní podlahová plocha (*Gross Internal Area - GIA*) - podlahová plocha v budově měřena od vnitřních stran obvodových stěn.
3. Čistá (skutečná) vnitřní podlahová plocha (*Net Internal Area - NIA*) - je menší podlahová plocha než celková vnitřní podlahová plocha a to o uzavřené strojní zařízení na střeše, schodiště a eskalátory, výtahy, sloupy, WC oblasti (jiné než v domácím vlastnictví), potrubí a stupačky apod.



Obr. 2. Celková vnitřní podlahová plocha³

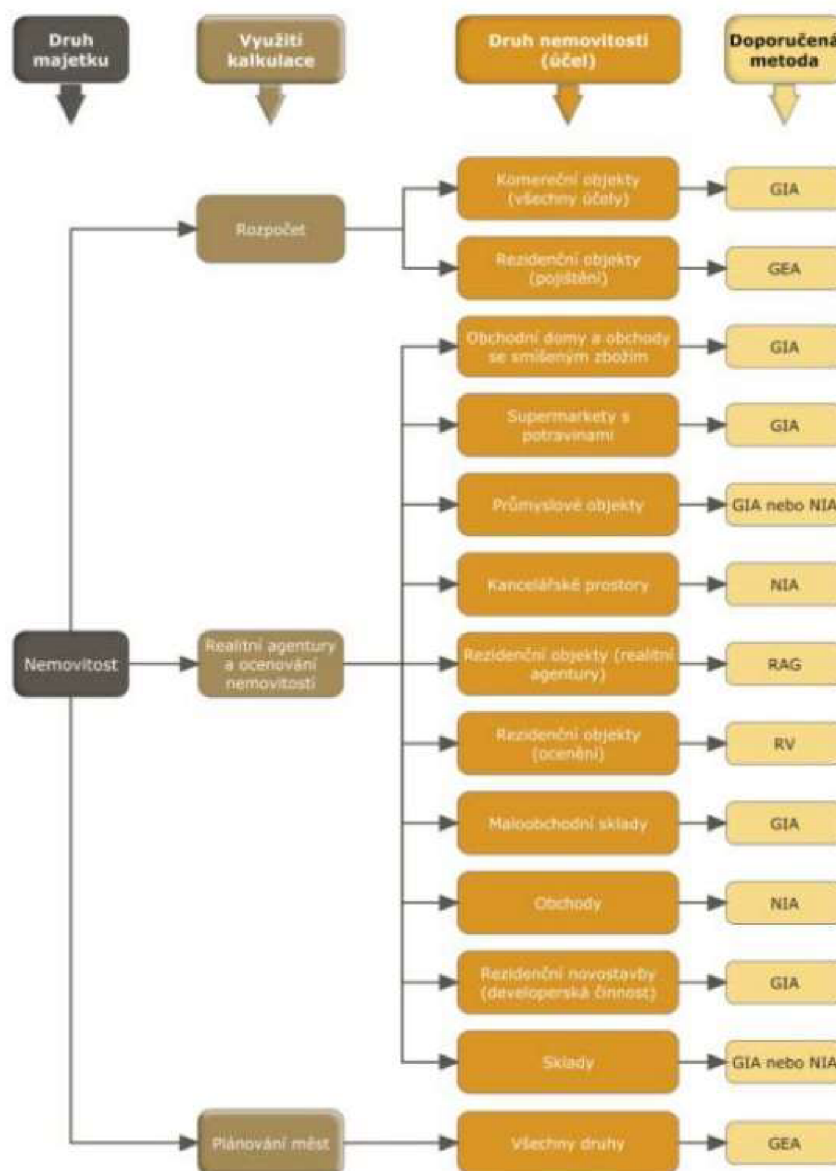
Při prodeji nebo oceňování jsou zavedeny další termíny definující plochu:⁴

- **Ocenění obytných ploch** (*Residential Valuations – RV*) – jsou veličiny používané k měření pro oceňování obytných ploch:

³ The RICS Code of Measuring Practice: a guide for property professionals. Coventry: Royal Institution of Chartered Surveyors, 2007, s. 14-19

⁴ The RICS Code of Measuring Practice: a guide for property professionals. Coventry: Royal Institution of Chartered Surveyors, 2007, s. 30 - 33

1. Čistá prodejní plocha (*Net Sales Area – NSA*) – celková vnitřní plocha nové nebo existující obytné jednotky bez některých ploch jako jsou např. zimní zahrady, garáže, terasy apod.
 2. Efektivní užitná plocha (*Effective Floor Area – EFA*) – je užitná plocha místností měřena od vnější strany stěn. Nezapočítávají se koupelny, toalety, schodiště apod.
- **Residenční realitní agentury** (*Residential Agency Guidelines – RAG*) – tato metodika se běžně používá na trhu rezidenčních nemovitostí a to pomocí lineárního měření. Na základě podlahové plochy. Používá se pro účely prodeje, pronájmu pouze pro nabídku realitních kanceláří.



Obr. 3. Přehled užití měřících metod pro konkrétní případy⁵

⁵ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 34

3 Právní úprava oceňování nemovitostí

Ve Velké Británii je oceňování založeno na platných zákonech, precedenčních případech a technických normách. Hlavním podkladem pro ocenění je tzv. "Červené kniha" (The Red Book), dále oceňovací standardy IVS (The International Valuation Standards) a EVS (The European Valuation Standard).

3.1 Červená kniha

Oceňování je hlavně prováděno dle tzv. "Červené knihy" (the Red Book, RICS Appraisal and Valuation Manual - RICS příručka pro odhady a oceňování), kterou vydává Královský ústav autorizovaných odhadců (RICS – The Royal Institution of Chartered Surveyors) ve spolupráci s akciovou společností odhadců a licitátorů a instituce ohodnocování zisků a ocenění (Incorporated Society of Valuers and Auctioneers –ISVA, Institute of Revenues Rating and Valuation - IRRV).⁶ Jedná se o nejvýznamnější oceňovací předpis.

RICS Manual popisuje způsob shromažďování, zpracování, vyhodnocení informací a způsob ocenění pro konkrétní účel. Nenajdeme zde teorii k oceňování nemovitostí ani používané metody. Publikace definuje některé termíny, používané při oceňování, například tržní hodnota, otevřená tržní hodnota, otevřená tržní nájemní hodnota, předpokládaná nejvyšší cena, předpokládané nájemné, současná výnosová (užitná) hodnota atd.

Velká Británie běžně používá pět metod ocenění - nákladová, výnosová, porovnávací, zisková a rozvojová, případně jejich kombinace.

Členění oceňovacích standardů RICS

Oceňovací standardy (Red Book) jsou rozděleny na 6 kapitol:

- úvod (status standardů a jejich použití);
- glosář termínů;
- praktické informace (*Practical Statement*) pro celosvětové využití
- směrnice (*Guidance Notes*) pro celosvětové využití
- praktické informace (*United Kingdom Practical Statement*) využití pouze ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku

⁶ BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, s. 498 - 499.

- směrnice (United Kingdom Guidance Notes) využití pouze ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska

Červená kniha je rozdělena na dvě části, a to podle oblasti působnosti. Kapitoly 1 –4 mají celosvětové využití, zatímco kapitoly 5 a 6 jsou zaměřeny na legislativu a použití ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska.⁷ Díky této koncepci členění je Červená kniha velmi univerzálními standardy.

3.2 Oceňovací standardy IVS a EVS

Standardy IVS

Standardy IVS (The International Valuation Standards) jsou mezinárodně uznávané oceňovací standardy, které vydává Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee). Tato nevládní organizace dosud vydala již několik revizí těchto standardů, z nichž poslední byla publikována v roce 2011. *“Tyto standardy také některé země, např. Austrálie, Nový Zéland, Rumunsko, Turecko nebo Severní Afrika, přijaly jako národní standardy. Jiné země, např. Velká Británie a Irsko, zase harmonizovaly texty svých standardů Red Book se standardy IVS.”*⁸

Standardy se dají rozdělit na tři části. V první části, která se označuje jako GAVP (Generally Accepted Valuation Principles), jsou definovány základní pojmy, jako tržní hodnota, cena, hodnota, náklady, nejvyšší a nejlepší využití, druhy majetku apod. Druhá část, označována jako IVS 1-3, se zabývá standardy, kde v první kapitole se zabývá oceňováním na základě tržní hodnoty, druhá kapitola popisuje oceňování na základě jiném než tržní hodnoty a třetí kapitola se zabývá zpracováním posudků a zpráv týkajících se oceňování. Poslední třetí část jsou Směrnice IVS, které upřesňují použití standardů v konkrétních případech.⁹

Standardy EVS

Standardy EVS (The European Valuation Standard) jsou mezinárodní oceňovací standardy, které vydává organizace TEGoVA (The European Group of Valuers Associations).

⁷ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 31 - 35

⁸ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 25 - 26

⁹ KLIKA, P., *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 42 - 43

EVS částečně navazovaly na přijetí 4. direktivy Evropské unie, jejímž účelem byla harmonizace ročních finančních výkazů a výročních zpráv o společnostech. Snaha byla harmonizovat principy oceňování dlouhodobých aktiv ve finančních výkazech.

Základem evropských oceňovacích standardů EVS i světových oceňovacích standardů IVS je definice tržní hodnoty, ale je nutno podotknout, že IVS jsou částečně obecnější a jsou základem pro EVS.¹⁰

Standardy EVS jsou rozděleny na dvě části, v první části označované jako EVS 1-5, je obsaženo pět standardů. První kapitola se vztahuje k tržní hodnotě, její definici tržní hodnoty (shodnou s definicí dle standardů IVS) a objasnění jejího postavení z pohledu dalších definic tržní hodnoty vydaných Evropskou unií. V části EVS 2 až EVS 5 nalezneme informace ohledně oceňování na základě jiné hodnoty než tržní hodnoty, dále popis oceňovacího procesu, vysvětlení termínu kvalifikovaný odhadce nebo způsoby informování o výsledcích ohodnocení.

Druhá část, označená jako EVA 1-5, která obsahuje tzv. aplikace, které mají vysvětlit problematiku standardů v konkrétnějších případech. Jednotlivé aplikace popisují postupy odhadu hodnoty nemovitosti například pro účely finančního výkaznictví, bankovních půjček, úvěrů apod.¹¹

4 Metody oceňování

Základem oceňování a posuzování je definování tzv. oceňovací základny, která je po znalci či odhadci požadována. Ve Velké Británii se setkáváme s velkým množstvím těchto oceňovacích základen, z nichž hlavní a nejčastější je tržní hodnota (Market Value).

Obecně se ve Velké Británii k oceňování a posuzování používá především pět základních metod – porovnávací způsob, ziskový způsob, rozvojové metody, výnosový způsob a nákladový způsob.

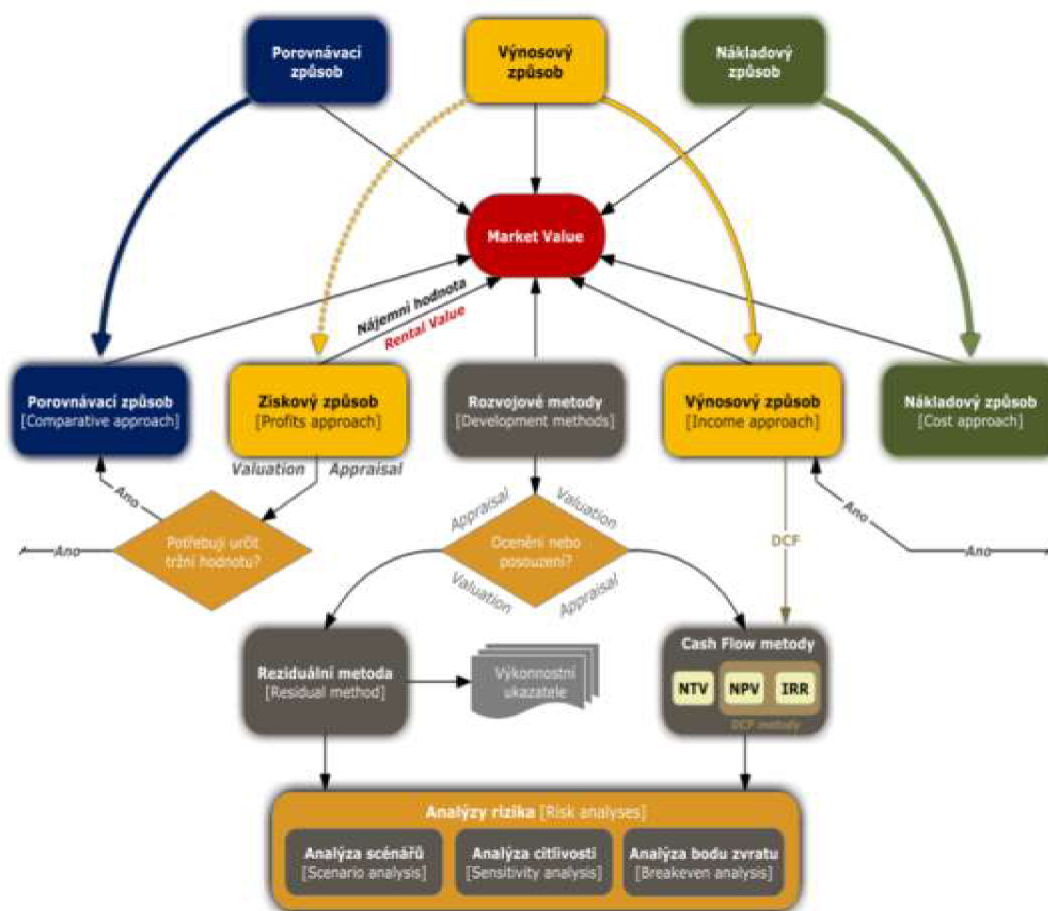
Některé z těchto metod pak odpovídají tradičnímu dělení v České republice, a to na porovnávací, výnosový a nákladový způsob ocenění. Použití těchto metod oceňování je z velké části stejné jako v České republice, ale v některých ohledech jsou určité odlišnosti, například zde mohou být užity některé další kroky v jednotlivých metodách, zahrnutí dalších

¹⁰ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 25 - 31

¹¹ KLIKA, P., *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 43 - 44

oblastí zpracovávaných dat nebo třeba v případě porovnávacího způsobu je možné využití software pro vytvoření regresní analýzy z dat realizovaných prodejů obdobných nemovitostí oproti našemu obvyklému průzkumu realitní inzerce.¹²

Na následujícím obrázku č. 4 je znázorněno podrobné orientační schéma jednotlivých metod a způsobů ocenění používaných ve Velké Británii.



Obr. 4. Rozdělení oceňovacích způsobů a metod ve Velké Británii¹³

Ve schématu je výchozím bodem tržní hodnota nemovitosti (Market Value).

V horní části, od tohoto pole, jsou pak metody, které se běžně používají v České republice, a to způsob porovnávací, výnosový a nákladový. Směrem dolů od tržní hodnoty (Market Value) se nachází pět skupin metod, které jsou používané ve Velké Británii – porovnávací způsob, výnosový způsob, rozvojový způsob, ziskový a nákladový způsob. U některých, méně

¹² BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 55 -57

¹³ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 57

známých způsobů ocenění v České republice, je zobrazena vazba na další metody či analýzy tak, aby byl celý systém co nejpřehlednější.¹⁴

4.1 Porovnávací způsob (Comparative approach)

Porovnávací způsob je založen na analytickém využití dat, která jsou získaná z daného trhu s nemovitostmi. Porovnání oceňované nemovitosti se provádí s obdobnými nemovitostmi, které jsou v dané době na trhu s nemovitostmi. Nemovitosti jsou různé, a proto musí být dostatečně zanalyzovány rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi vybranými k porovnání. Je potřeba dobře vybrat podstatné charakteristiky oceňované nemovitosti, které mohou ovlivnit její hodnotu. Podle těchto charakteristik se hledají obdobné nemovitosti, u kterých je známa jejich hodnota a které splňují všechny nebo alespoň většinu charakteristik, jako u oceňované nemovitosti, a dle kterých se provede porovnání s oceňovanou nemovitostí. Pokud nejsou k dispozici na trhu s nemovitostmi dostatečně porovnatelné nemovitosti s oceňovanou nemovitostí, musí se nemovitosti přizpůsobit pomocí interpolace nebo extrapolace. Přičemž platí, že čím méně se budou shodovat charakteristiky porovnávaných nemovitostí s oceňovanou nemovitostí, musí se data interpolovat či extrapolovat, což s sebou přináší větší nepřesnost a větší riziko chyby.¹⁵

Je potřeba přesně rozumět parametrům, které ovlivňují výslednou hodnotu. Parametry mohou být rozděleny do tří hlavních skupin, a to:¹⁶

- **fyzikální parametry** (např. technický stav, poloha, stáří, vybavenost, konstrukce budovy, životnost apod.)
- **právní parametry** (např. věcná břemena, druh vlastnictví, různá omezení apod.)
- **ekonomické parametry** (např. nabídka, poptávka, výnos, období, rizika apod.)

Při užití porovnávací metody je důležité mít velice dobré analytické schopnosti, které jsou nepostradatelné k posouzení charakteristik aplikovaných na porovnávací databázi.

Způsob ocenění porovnávací metodou je možné účinně použít u dostatečně velkého samotného trhu s dostatečným množstvím obdobných nemovitostí. Naproti tomu u velmi

¹⁴ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 55 – 57

¹⁵ SCARRETT, D. *Property Valuation : The five methods*. London: Routledge, 2008. s. 10 - 15

¹⁶ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 57 – 58

malého trhu s obdobným majetkem, nebo u trhu z něhož není možné získat potřebná data pro porovnání, bude daná metoda méně užitečná.¹⁷ V těchto případech je vhodné použít jinou metodu, aby nevznikla kvalitativní chyba při oceňování. Porovnávací metoda patří k nejvíce uznávaným způsobům ocenění a je obdobně užívaná i v České republice.

4.2 Výnosový způsob (Income approach)

Trh s nemovitostmi obsahuje i nemovitosti, jejichž vlastníkem je jiný než uživatel dané nemovitosti. Cílem této nemovitosti je výnos z pronájmu, který je uzavřen smluvně mezi majitelem nemovitosti a nájemníkem. Majitel nemovitosti tak za úplatu (měsíční nájem) přenechá část svých vlastnických práv nájemníkovi a to právo danou nemovitost užívat. Takto se dá efektivně investovat určitý kapitál a dosáhnout tak výnosů. Pro tento typ investic je trh s nemovitostmi velmi výhodný.¹⁸ Jelikož bydlení patří do základních lidských potřeb. Pod výnosový způsob můžeme zařadit například investiční metodu (Investment method), metodu kapitalizace příjmů (Income capitalization method) nebo metodu diskontování peněžních toků (Discounted cash flow method), která se realizuje v rámci investiční metody.¹⁹ *“Základním principem tedy je, že hodnota nemovitosti, jakožto investice, v podstatě přímo souvisí s čistými peněžními toky, které tento majetek dokáže poskytnout během doby své životnosti. Výnosové oceňování je z tohoto důvodu založeno na principu diskontování předpokládaných budoucích finančních příjmů za účelem stanovení současné hodnoty nemovitosti.”*²⁰

Při výnosovém způsobu je tedy snaha stanovit roční výnos ve formě čistého příjmu, který je demonstrován přijatelnou mírou výnosnosti (investiční výnos). Pokud máme dostatek dat, je nejjednodušší využít porovnávací metodu ke zjištění tržní hodnoty. U výnosového způsobu je potřeba analyzovat transakce, a to jak výnosů, tak cen dosažených při prodeji obdobných nemovitostí. Z těchto dat lze sestavit poměr mezi cenami a nájmy u obdobných nemovitostí, které jsou běžně dosahované na trhu v daném čase a místě. Na základě toho poměru hodnot získáme investiční výnos, pomocí kterého zjistíme dobu návratnosti investice.

¹⁷ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 58

¹⁸ SHAPIRO, E., DAVIES, K., MACKMIN, D., *Modern Methods of Valuation*. London: EG BOOKS, 2009. s. 58 - 72

¹⁹ GELBTUCH, H., et al. *Real Estate Valuation in Global Markets*. USA: Appraisal Institute, 2010. s. 220 - 224

²⁰ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 58 – 59

Poměr mezi cenami a nájmů, ze kterého získáme investiční výnos, je určen pomocí rovnice 1.²¹

$$i[\%] = \frac{RV}{CV} * 100 \quad (1)$$

kde:

RV - Rental Value – čistý výnos z nájemného

CV - Capital Value – cenu nemovitosti

i - Yield – investiční výnos

Pomocí rovnice 2²², která je označována jako „věčný roční výnos“ YPP (Year Purchase in Perpetuity), získáme dobu návratnosti investice v rocích.

$$\text{doba návratnosti [rok]} = \frac{100\%}{i[\%]} \quad (2)$$

kde:

i - Yield – investiční výnos

Pro stanovení ceny za nemovitost nejprve vypracujeme porovnání s obdobnými nemovitostmi na trhu, abychom získali čistý výnos z nájemného, tedy hrubý výnos z nájemného, který je snížen o náklady spojené s pronajímáním nemovitosti (RV) a přijatelný investiční výnos neboli úrokovou míru. Z těchto hodnot pomocí rovnice 3²³ získáme cenu nemovitosti.

$$\text{cena nemovitosti} = RV * \frac{100\%}{i[\%]} \quad (3)$$

kde:

RV - Rental Value – čistý výnos z nájemného

i - Yield – investiční výnos

²¹ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 59 – 60

²² BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 60

²³ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 60

Správné určení čistého výnosu z nájemného (RV – Rental Value) je velmi důležitou částí oceňovacího procesu. *“ Čistý výnos z nájemného by měl odpovídat tržnímu výnosu a měl by představovat sumu, kterou by majitel nemovitosti obdržel po odečtení veškerých nákladů týkajících se pronájmu nebo samotné nemovitosti, které by musel vynaložit. A zde je jedna z dalších odlišností vztahující se k podmínkám pronájmu nemovitosti v České republice, a tedy i ke správnému stanovení čistého výnosu z nájemného. “*²⁴

Ve Velké Británii existují dva typy cen nájemného.

První typ nájmu je tzv. „FRI smlouva“ (Full Repairing and Insuring lease), kde je nájemník odpovědný za vnitřní a vnější opravy, ale i za pojištění celé nemovitosti.

Druhým typem nájmu je tzv. „IR smlouva“ (Internal Repairing lease), kde je majitel nemovitosti odpovědný za vnější opravy a nájemník za vnitřní opravy související s nemovitostí. Není zde však určeno, kdo bude plátcem pojištění za nemovitost.

Není tedy možné porovnávat výše nájemného u nemovitostí, kde jsou podepsány různé typy nájmu. Nájemní podmínky mohou výrazně ovlivnit a znesnadnit celé výnosové oceňování nemovitostí.

Ve Velké Británii u výnosového způsobu se užívá jeden důležitý termín, a to současná (přibližně odhadnutá) hodnota nájmu – ERV (Estimated Rental Value), která je často nazývána jako „rack-rent“. Tato hodnota je podstatná, protože se na ni váží další metody, které jsou ve Velké Británii často používané, jako například²⁵:

- term and reversion (doba návratnosti)
- equivalent yield (ekvivalentní výnos)
- conventional cash flow (konvenční cash flow)
- initial yield approach (počáteční výnos)
- short cut DCF (zkrácené diskontované cash flow)

²⁴ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 61

²⁵ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 110 - 112

Metody se užívají k tzv. vyrovnání nájemní hodnoty v případech, kdy je nájemní hodnota nad nebo pod hranicí ERV. Vyrovnání nájemní hodnoty pomocí výše uvedených metod je založeno na principu cash flow.²⁶

4.3 Ziskový způsob (Profits approach)

Základním výstupem u této metody je zjištění čistého výnosu z nájemného (Rental Value). Pomocí této hodnoty a následně pomocí dalších metod (např. porovnávací či investiční) lze určit tržní hodnotu.

Ziskový způsob se používá především u majetku, kde je hodnota závislá na odlišných parametrech, které v kombinaci zabezpečují možnou úroveň zisku. Někdy jsou parametry tak specifické a tak důležité, že porovnání s obdobnými nemovitostmi je fakticky nemožné a hodnota musí být určena z hlediska současné nebo dosažitelné míry podnikání v této nemovitosti nebo s touto nemovitostí.

Tento typ majetku, se kterým nebo ve kterém se podniká, nelze v dostatečné míře provést ocenění porovnáním. Podle Červené knihy patří mezi tyto stavby například hotely, veřejné budovy, kina, divadla, herny, sportoviště, sportovně-rekreační areály, čerpací stanice atd.²⁷ U tohoto typu nemůže být žádný prvek považován za hlavní a výsledná hodnota majetku je přímo vázána na tržbu získanou za pomoci všech parametrů, mezi které v případě areálu venkovních koupališť může patřit třeba i počasí za posledních několik let, i když se to může zdát jako bezvýznamný parametr.

Základem ziskové metody je stanovit hrubý a čistý zisk z podnikání v dané nemovitosti, a to z účetních nebo jiných finančních podkladů. Ideálně by se mělo jednat o účetní výkazy za minimálně poslední tři roky. Údaje, které se takto získají, jsou dále pozměňovány různými srážkami (např. provozní náklady, úroky z kapitálu, který má nájemník ve výrobě, odměny za expertízu apod.), nájem se neodečítá. Upravená výsledná částka se adekvátně rozdělí mezi vlastníka majetku a provozovatele podnikání (nájemníka), pokud vlastník není zároveň provozovatelem. Částka se většinou dělí stejným dílem, ale neexistuje žádný předpis, aby se

²⁶ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 110 - 112

²⁷ RICS., *A valuer's guide to the RICS Red Book*. London: Royal Institution of Chartered Surveyors. 2014, s. 17

tak postupovalo. Cílem rozdělení výsledné částky je snaha vyjádřit, jakým podílem každá strana přispívá k úspěchu oceňovaného podniku.²⁸

Hlavním výstupem této metody je výnos z nájemného nebo výnosová hodnota z podnikání.²⁹

Pokud by na reálném trhu byl dostatek vhodných dat z obdobných nemovitostí a nebylo by zapotřebí zohledňovat specifickou výjimečnost, bylo by nejvhodnější ke stanovení tržní hodnoty užití opět porovnávací metody.³⁰

V České republice se výnosový a ziskový způsob ocenění nerozlišují a označují se dohromady jako výnosová metoda, to někdy může vést k nedorozumění, zejména v případech spolupráce se znalci či organizacemi ze zahraničí.³¹

4.4 Nákladový způsob (Cost approach)

Pod tento způsob oceňování patří kupříkladu dodavatelská metoda (Contractor's method) nebo metoda reprodukční zůstatkové hodnoty (Depreciated Replacement Cost method – DRC). Tyto metody jsou u nás známe jako metody pro určení časové ceny, reprodukční ceny nebo metody ke stanovení věcné hodnoty. Obdobou nákladového způsobu ocenění ve Velké Británii je v České republice tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“.

Ve Velké Británii se tyto metody používají ke stanovení kapitálové hodnoty zvláště u specializovaných nemovitostí, u kterých nelze použít příhodnější oceňovací metodu. Tento způsob ocenění se aplikuje většinou u nemovitostí, které nebyly nikdy obchodovány na trhu s nemovitostmi a podnikání v nich nevykazuje žádný znatelný zisk v porovnání s náklady na jejich provoz. Takovými nemovitostmi mohou být například školy, nemocnice, muzea, krematorium, továrny či jiná průmyslová zařízení apod. Dané metody se často využívají pro účetní účely a účely dané zákonem.

“Jestliže je předmět ocenění ve své podstatě natolik specializovaným majetkem, že je jen málokdy obchodován na volném trhu, pak je téměř nemožné zjistit jeho hodnotu porovnávací metodou.”³²

²⁸ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 62-63

²⁹ KLIKA, P., *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 48

³⁰ ADAIR, Alistair, et al., *European Valuation Practice : Theory and techniques*. London: E & FN Spon, 1996, s. 59 - 66

³¹ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 58 - 63

V případě, že předmět ocenění je skutečně v přímé souvislosti s podnikáním v této nemovitosti, mohla by být z ostatních metod použita ještě zisková metoda.

Často není možné jednoznačně stanovit přínos nemovitosti vzhledem k jejímu celkovému využití. *“Strojové vybavení továrny má ve většině případů větší podíl na podnikání než samotná stavba, v níž jsou tyto stroje umístěny.”*³³ Příkladem pro tento typ ocenění může být ropná rafinerie.³⁴ Základ podnikání je tak specifický, že téměř neexistuje žádná možnost porovnání. Pokud vlastník nemovitosti ji bude zároveň užívat, nebude zde ani žádný nájem a strojní vybavení se v tomto případě stane důležitým prvkem, který se podílí na hodnotě podnikání. Pro majitele takového typu nemovitosti bude určení hodnoty jednoduché, a to s ohledem na reprodukční náklady. Tedy pokud by musel v důsledku svého podnikání stavbu nahradit, kolik by musel majitel zaplatit. Současná cena stavby se pak bude rovnat nákladům přestavby, rekonstrukce nebo znovuvybudování.

Při oceňování však není možné v konkrétním případě jednat takto jednoduše ve svých úvahách. Při ocenění se prvně určí tržní cena pozemku, na kterém se stavba nachází, ale postupuje se jako by byl pozemek prázdný, a to pomocí porovnání s obdobnými pozemky, u kterých je možné stejné alternativní využití. K hodnotě pozemku se následně přidávají náklady na přestavbu, rekonstrukci nebo výstavbu nové budovy, která by opět vykonávala funkci původní stavby, a následně se hodnota upraví pomocí srážek tak, aby bylo zohledněno opotřebení a zastaralost stávající stavby v porovnání s novou stavbou.³⁵

Užití nákladového způsobu ocenění je ve Velké Británii odlišné od využití tohoto způsobu ocenění ve většině ostatních států Evropy. V České republice se tyto metody používají běžně u rezidenčních nemovitostí, zatímco ve Velké Británii je tato metoda používána pouze u nemovitostí, které nebyly nikdy obchodovány na trhu s nemovitostmi a podnikání v nich nevykazuje žádný zjevný zisk v porovnání s náklady na jejich provoz. Jediná situace, kdy se použije tato metoda ocenění stejně jako v České republice i ve Velké Británii, je ocenění pro pojišťovací instituce. Tyto instituce vyžadují vyčíslení hodnoty nemovitosti nákladovou metodou, a to v případě požáru v pojištěné nemovitosti.³⁶

³² BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 64

³³ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 64

³⁴ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 63 - 64

³⁵ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 63 - 64

³⁶ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 110 - 111

4.5 Rozvojové metody (Development methods)

Rozvojové metody mají své využití především na principu HABU (Highest and Best Use), tedy principu nejvyššího a nejlepšího využití, kdy je snaha stanovit nejlepší možné využití nemovitosti bez ohledu na současný stav či využití nemovitosti, což ovšem neznamená, že by se současný stav či využití nemovitosti nezahrnovalo do výpočtů při využití těchto metod. Jedním z nejpodstatnějších cílů rozvojových metod je určení a posouzení, za kolik by byla možnost rozvoje nemovitosti, její rekonstrukce, přestavba či modernizace nemovitosti. Všechny rozvojové metody jsou založeny na principu posouzení plánovaných budoucích peněžních toků, metody se dělí dle použitých faktorů a postupů na dva režimy, a to na oceňovací režim (Valuation mode) a režim posuzovací (Appraisal mode).³⁷ Pro využití rozvojových metod musí být splněny dvě základní hypotézy:³⁸

- Tržní hodnota pozemku, možnosti přestavby nebo renovace pro účely rozvoje či rekonstrukce nemovitosti (value in use) je nutné, aby byla vyšší než její současná hodnota (value in existing use) nebo nejméně stejná.
- Očekávaná tržní hodnota (expected market value) nemovitosti po realizaci plánovaného záměru na rozvoj nemovitosti (úpravy pozemku, výstavby, přestavby, rekonstrukce či modernizace stávající stavby) by měla nutně přesáhnout cenu pozemku, včetně všech pořizovacích nákladů, poplatků, všech financí a veškerých nákladů na rozvoj, včetně finančních nákladů a dostatečné výše zisku pro developera.

Rozvojové metody nepatří k metodám, které by se v České republice běžně používaly nebo znaly. S jejich použitím se však můžeme potkat ve společnostech, které působí na českém trhu, ale mají zahraniční klientelu nebo mezinárodní personální obsazení.³⁹

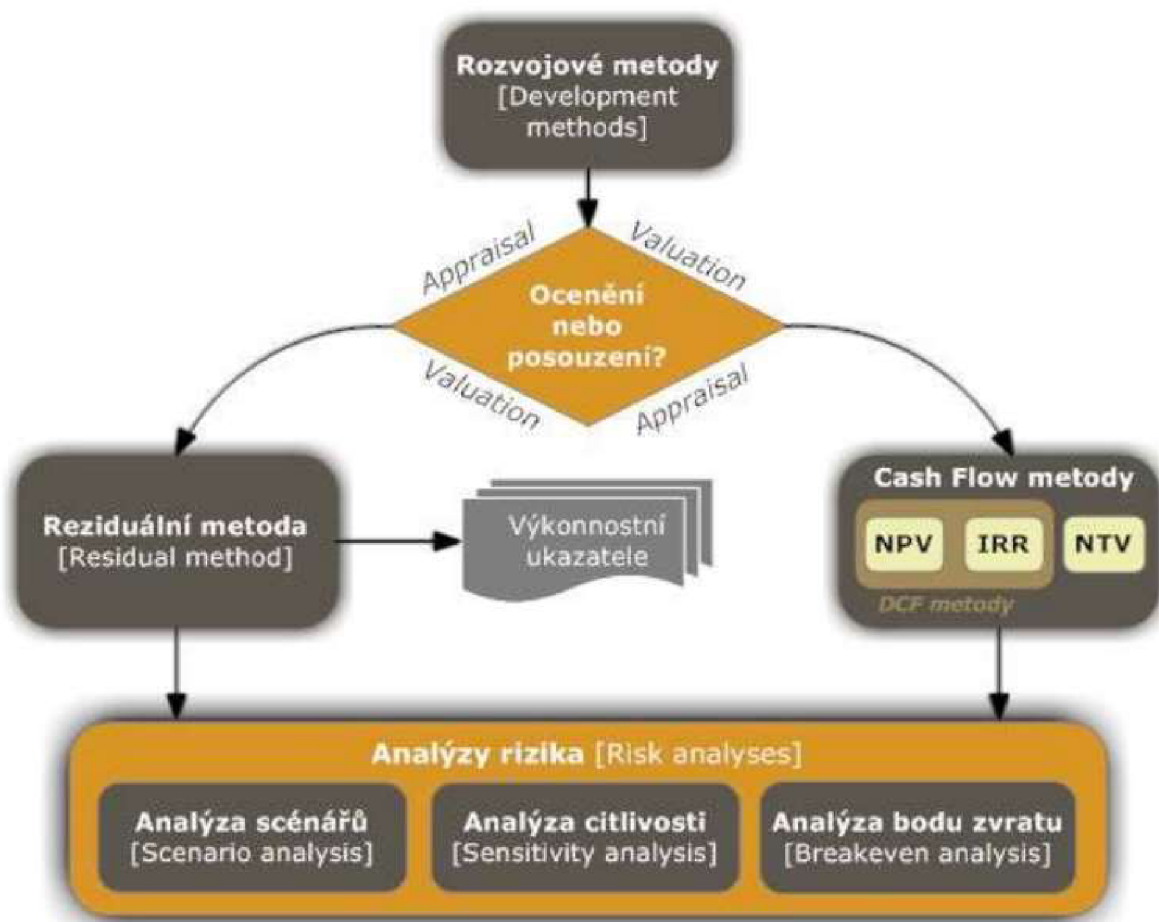
Pro lepší pochopení rozvojových metod je níže schéma (obr. č. 2), na kterém je podrobněji vidět rozdělení rozvojových metod a analýz. Přičemž u reziduální metody (kapitola 4.5.1) jsou naznačeny i její vazby na další možné analýzy a výkonnostní ukazatele. Pomocí těchto analýz může být vyjádřena např. citlivost výsledku reziduální metody v poměru k jednotlivým vstupním hodnotám nebo znázorněn možný scénář výsledku v souvislosti s odhadem

³⁷ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 64 - 65

³⁸ KLIKA, P., *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 49

³⁹ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 65

vstupních hodnot, který může být optimistický, realistický či pesimistický, nebo určit citlivost změn dílčích výsledků výpočtu na zisk developera.⁴⁰



Obr. 5. Orientační schéma rozvojových metod⁴¹

Vysvětlení zkratk uvedených ve schématu:

DCF (Discounted Cash Flow) metoda diskontovaného cash flow,

NPV (Net Present Value) čistá současná hodnota,

IRR (Internal Rate of Return) vnitřní výnosové procento,

NTV (Net Terminal Value) čistá konečná hodnota.

⁴⁰ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 65-66

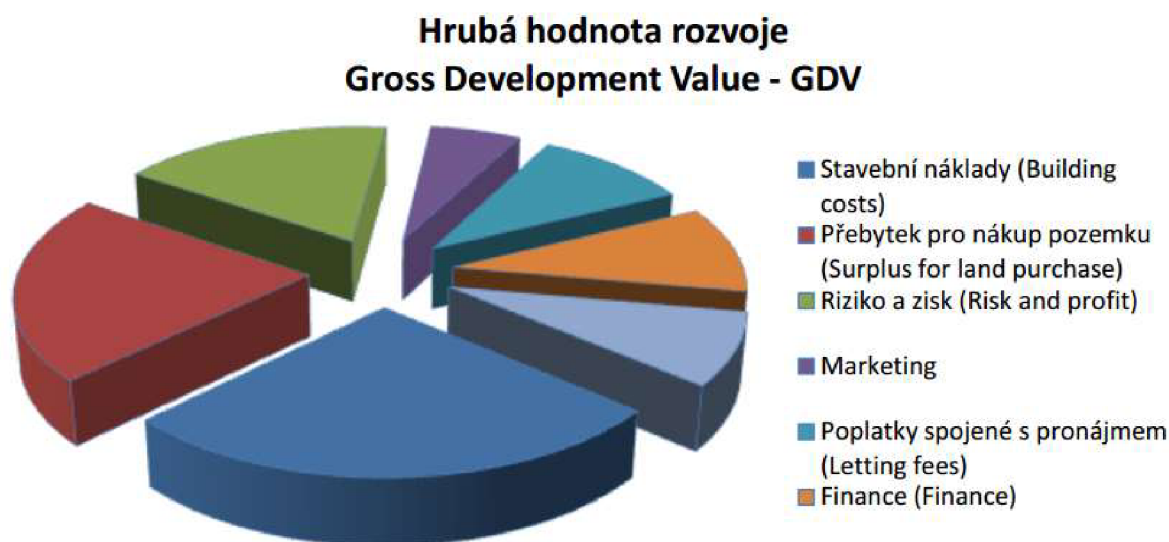
⁴¹ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 66

4.5.1 Reziduální metoda (Residual method)

U předchozích metod ocenění se ocenění vždy vztahuje k existující nemovitosti, ale na nemovitost mohou působit další faktory, které ji znehodnocují. Jedním z těchto faktorů může být nevhodné využití nemovitosti, opotřebení apod.

Pro vyloučení těchto faktorů je nutné provést rekonstrukci, zastavění nebo demolici apod. Z hlediska principu HABU (kapitola 4.5) je v některých případech nutné provést ocenění pozemků nebo staveb, které mají být upraveny právě rekonstrukcí, přestavění apod., aby se zajistilo co nejefektivnější využití dané nemovitosti. V těchto situacích je možné využití reziduální metody, která dokáže určit tržní hodnotu (market value) modifikovaného pozemku nebo pozemku a stavby s rozvojovým, rekonstrukčním či renovačním potenciálem. Reziduální metody mohou být také využity k vyhodnocení projektů na rozvoj dané nemovitosti.

Základem pro aplikování reziduální metody je, pro účely oceňování, odhadnutí hodnoty dokončeného projektu na rozvoj nemovitosti, která se značí jako hrubá hodnota rozvoje GDV (Gross Development Value). Hrubá hodnota rozvoje představuje hodnoty dokončeného projektu na rozvoj určité nemovitosti, kdy se pohlíží na projekt jako na již zrealizovaný. Hrubá hodnota rozvoje zahrnuje veškeré náklady celého projektu (viz. Obr. 3).⁴²



Obr. 6. Graf typických složek tvořících hrubou hodnotu rozvoje⁴³

⁴² BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 66 - 69

⁴³ SCARRETT, D., *Property Valuation : The five methods*. London: Routledge, 2008, s. 134

Z hodnoty GDV jsou následně odečteny veškeré náklady na rozvoj (kromě pozemku i veškeré pořizovací a finanční náklady spojené s tímto pozemkem) zahrnující obvyklé finanční náklady a obnos příslušný zisku developera. Výsledek výpočtu, může být kladný (přebytek) nebo záporný (deficit), je nazýván reziduální (zbytková) hodnota nebo suma (residual value/sum). Zbytková hodnota pak znázorňuje částku, se kterou se počítá na dokončení rozvoje, což značí, že by měla být schopna pokrýt všechny pořizovací náklady na pozemek, a to i finanční náklady, které z těchto pořizovacích výdajů narůstají během celého období kdy je navrhovaná doba na rozvoj nemovitosti.

Záporná zbytková hodnota vyjadřuje, že uvažovaný projekt rozvoje nemovitosti není realizovatelný, a to z důvodu nedostatečných finančních zdrojů na pořízení pozemku.

Obecný vztah pro kladný, či záporný režim reziduální metody můžeme znázornit pomocí vztahu 4⁴⁴.

$$GDV-DC=Rv \quad (4)$$

kde:

GDV ... Gross Development Value – hrubou hodnotu rozvoje,

DC ... Development Costs – náklady na rozvoj,

RV ... Residual Value – reziduální (zbytkovou) hodnou

Náklady na projekt rozvoje (Development cost) se skládají z mnoha různých výdajů spojených s plánovaným projektem rozvoje nemovitosti. Jsou to například výdaje spojené s koupí nemovitosti, právní služby, poradenské služby, poplatky spojené s podáním žádosti o stavební povolení, posouzení projektu z hlediska dopadu na životní prostředí, úprava půdy v případě kontaminace, nepředvídatelné události (tato částka by měla tvořit rezervu proti přečerpání rozpočtu na projekt, není-li využita, připočítává se jako zisk developera), výdaje na služby spojené s plánovaným využitím majetku po dokončení stavební části projektu apod.⁴⁵ Hodnota výsledku reziduální metody se pak posoudí buď v oceňovacím režimu nebo v posuzovacím režimu.⁴⁶

- Oceňovací režim (Valuation mode) - reziduální hodnota se rozdělí na dílčí složky, poté je možné stanovit hodnotu nemovitosti. Zbylé položky výdajů zahrnující i zisk

⁴⁴ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 67

⁴⁵ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 70 -71

⁴⁶ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 71 - 72

pro developera, které se budou uvažovat jako náklady, a tedy se odečtou. GDV v tomto režimu tvoří tři složky

- cena pozemku/stavby pro zamýšlený rozvoj
 - pořizovací náklady s tím spojené, tj. náklady na poradenské služby, právní poplatky atd.
 - finanční náklady na cenu pozemku/stavby a pořizovací náklady
- Posuzovací režim (Appraisal mode) – zde tvoří reziduální hodnotu pouze zisk pro developera. Položky, které tvořily výslednou hodnotu v oceňovacím režimu, budou zde zahrnuty jako náklady a tedy se odečtou od hodnoty GDV.

4.5.2 CF metody (Cash Flow methods)

Metody CF bývají považovány za podrobnější verzi reziduální metody, proto jsou také považovány za vhodnou variantu k reziduálním metodám. Mohou být užity v obou režimech, stejně jako reziduální metody, tedy v režimu oceňovacím a posuzovacím. Metody se mohou dále rozdělit do podskupin podle společných znaků, postupů nebo výsledných hodnot apod. Jedna z často uváděných podskupin je metoda diskontovaných peněžních toků tzv. DCF metody (Discounted Cash Flow methods).

Techniky diskontovaných peněžních toků, mezi něž patří techniky založené na principu čisté současné hodnoty (NPV – Net Present Value) a vnitřního výnosového procenta (IRR – Internal Rate of Return), nebo technika založená na čisté konečné hodnotě (NTV – Net Terminal Value), vyžadují sestavení podrobného výkazu peněžních toků tedy výdajů a příjmů. Čisté peněžní toky jsou následně diskontovány, a to v případě NPV a IRR, nebo naopak akumulovány u NTV. Techniky umožňují, oproti reziduální metodě, přesnější zacházení s časovým rozvržením investičních nebo rozvojových peněžních toků, dále přesnější vyměření částek týkajících se finančních nákladů a poplatků.

*“ Pomocí metod založených na peněžních tocích je možno odhadnout například hodnotu pozemku rozvojového projektu nebo zisk developera. Tyto dvě hodnoty dokážeme určit pomocí čisté současné hodnoty nebo čisté konečné hodnoty. “*⁴⁷

Následně je možno získat kupříkladu relativní míru výkonnosti rozvojového projektu a to pomocí vnitřního výnosového procenta.

⁴⁷ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 73

Cash flow metody mohou být zpracovány pro takřka jakýkoliv časový interval, ale mezi nejčastější patří měsíce, čtvrtletí, půlrok či rok. Určení vhodného intervalu a s ním spojené vhodné zařazení položek výdajů do příslušného časového úseku patří k hlavním a významným krokům při sestavování výkazu peněžních toků. Výkaz by měl být ve formě tabulky, kde podél vertikální osy jsou názvy jednotlivých výdajů a podél horizontální osy jednotlivá časová období.⁴⁸

Přes výše uvedené výhody a eventuality oproti reziduální metodě jsou tyto metody stále kritizovány. Kritika se opírá o fakt, že většinou není možno určit hodnoty vstupních proměnných s naprostou jistotou.

4.5.3 Doplnující analýzy a výkonnostní ukazatelé k rozvojovým metodám

Doplňující analýzy a ukazatelé jsou realizovány jako doplnění k rozvojovým metodám⁴⁹. Vazby těchto doplňků a možnost jejich použití jsou patrné na obr. 5.

Analýzy rizika (Risk analyses)

- používány k vyjádření důsledků při použití méně pravděpodobných vstupních hodnot
- použití u reziduální metody i u metod cash flow, bez ohledu na zvolený režim těchto metod

Analýza scénářů (Scenario analysis)

- základem je opakování výpočtu rozvojové metody, ale pokaždé s jinými hodnotami proměnných této metody. Počet hodnot pro jednu proměnnou není omezen, běžně se provádí tři základní varianty hodnot pro tři scénáře (pesimistický, realistický, optimistický)
 - Pesimistický scénář - nejhorší možná varianta vstupních hodnot. Použijí se hodnoty, které povedou ke zvýšení nákladů na projekt a ke snížení hrubé hodnoty rozvoje GDV nebo dalších možných výnosů z projektu. Výsledná hodnota ukazuje výsledek v případě souhry nejhorších možných vstupních hodnot.
 - Realistický scénář – nejpravděpodobnější hodnoty pro každou proměnnou, poté se spočte hodnota celé metody, která představuje nejpravděpodobnější výsledek.

⁴⁸ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 72 - 73

⁴⁹ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 86

- Optimistický scénář – nejlepší možné varianty vstupních hodnot pro každou proměnnou, které sníží náklady na projekt a zvýší hrubou hodnotu rozvoje GDV. Použitím těchto hodnot získáme nejlepší možný výsledek, jehož lze v projektu dosáhnout.

Analýza citlivosti (Sensitivity analysis)

- technika zkoumající vztah mezi výsledkem rozvojové metody a jednotlivými vstupními hodnotami
- zjišťuje, jak se změní výsledek, pokud změníme velikost jedné ze vstupních hodnot
- srovnáme procentuální změnu vstupní hodnoty a procentuální změnu výsledku rozvojové metody pomocí koeficientu citlivosti⁵⁰

$$\text{koeficient citlivosti} = \frac{\text{změna výsledné metody [\%]}}{\text{změna vstupní hodnoty[\%]}} \quad (5)$$

- malá změna ve výsledku způsobená velkou procentuální změnou ve vstupní hodnotě ukazuje, že výsledek není velmi citlivý na změnu této vstupní proměnné.
- velká změna ve výsledku metody způsobena malou procentuální změnou vstupní hodnoty poukazuje na velkou závislost výsledku na dané vstupní proměnné
- výstupem je tabulka vyjadřující citlivost jednotlivých proměnných na celkový výsledek
- patří k nejefektivnějším a nejvíce doporučovaným metodám na analýzu rizika⁵¹

Analýza bodu zvratu (Breakeven analysis)

- zkoumá vztah mezi výsledkem rozvojové metody a vstupními proměnnými
- měří se změna ve vstupní hodnotě, která je potřeba ke snížení realizovatelnosti projektu na samotnou hranici - bod zvratu
- bod zvratu realizovatelnosti projektu obvykle nastává, když zisk developera je roven nule
- malá procentuální změna ve vstupní hodnotě způsobí redukci developerského zisku na nulu, pak ukazuje, že výsledek je velmi citlivý na změnu této proměnné

⁵⁰ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 87

⁵¹ BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 87 - 89

- velké procentuální změny ke snížení zisku developera na nulu, pak výsledek není na změnu této proměnné příliš citlivý
- výsledky jsou uspořádány do tabulky dle svého vlivu na výsledek

Výkonnostní ukazatele (Performance indicators)

- vyjadřují výkonnost projektu, současně zpřehledňují projekt na rozvoj dané nemovitosti

Název ukazatele	Anglický název	Zahraniční zkratka	Vztah pro výpočet ukazatele
Výnos rozvoje	Development Yield	DY	$\frac{\text{roční nájemní hodnota}}{\text{celkové náklady projektu}} * 100 = [\%]$
Investiční výnos	Investment Yield	IY	$\frac{\text{nájemní hodnota}}{\text{hrubá hodnota rozvoje GDV}} * 100 = [\%]$
Rentabilita investovaného kapitálu	Capital Return on Capital Employed	ROCE	$\frac{\text{zisk developera}}{\text{celkové náklady projektu}} * 100 = [\%]$
Rentabilita kapitálové hodnoty	Capital Return on Capital Value	ROCV	$\frac{\text{zisk developera}}{\text{kapitálová hodnota}} * 100 = [\%]$
Krytí nájmu	Rent Cover	RC	$\frac{\text{zisk developera}}{\text{roční nájemní hodnota}} * 100 = [-]$

Tab. 1. Přehled výkonnostních ukazatelů⁵²

5 Situace na trhu s nemovitostmi ve Velké Británii

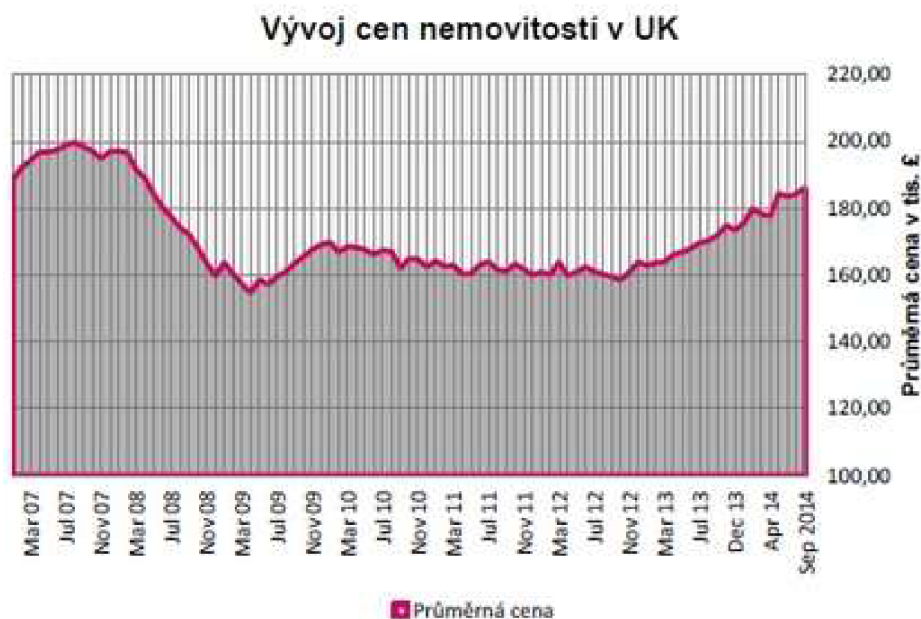
Velká Británie patří mezi jedny z největších světových ekonomik, a stejně tak tomu je i v případě trhu s nemovitostmi.

Ceny nemovitostí v posledních letech nerostly, spíše stagnovaly nebo mírně oslabovaly. Tento stav setrval do vypuknutí celosvětové krize, díky které se celá situace postupně otočila. V průběhu krize začaly ceny nemovitostí na celém světě klesat, stejně tomu bylo i ve Velké Británii. V některých zemích, například Španělsko, byly ceny nemovitostí ještě více nadhodnoceny, a proto pokles cen těchto nemovitostí na tamním realitním trhu byl mnohem rapidnější, než tomu bylo ve Velké Británii či jiných z hlediska cen realitního trhu stabilnějších státech. Během velké celosvětové recese se začaly tyto realitní trhy některých států jevit jako stabilnější, přestože ceny nemovitostí na těchto trzích také mírně oslabovaly. *“Tato skutečnost měla za následek, že destinace pro koupi nemovitostí, které byly do té doby z hlediska neustálého růstu cen pro investory z UK velmi lukrativní, se staly velmi rizikovými*

⁵² BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 89

*investicemi.*⁵³ Díky této skutečnosti se začaly skupovat nemovitosti ze stabilnějších trhů, mezi které patří také trh s nemovitostmi ve Velké Británii, díky čemuž se ceny začaly mírně zvedat, ale i tak nedosáhly cen nemovitostí před recesí.

Na obrázku 7 můžeme vidět, jak se pohybovaly ceny nemovitostí před celosvětovou krizí, tak po ní až do současnosti, kdy se ceny nemovitostí opět rapidně zvedají.



Obr. 7. Přehled výkonnostních ukazatelů⁵⁴

Ekonomika ve Velké Británii je jednou z nejrychleji rostoucích ekonomik v rámci Evropské unie. Hrubý domácí produkt v prvním čtvrtletí roku 2014 vzrostl v meziročním srovnání o 3,1 %. To v kombinaci s příznivými úrokovými sazbami, relativně nízkou nezaměstnaností a vládními pobídkami zvyšuje poptávku po nemovitostech.⁵⁵

Ceny nemovitostí v posledních měsících dynamicky stoupají a v některých oblastech se již dostaly na předkrizovou úroveň. *“V dubnu přitom statistici zaznamenali nejrychlejší meziměsíční růst cenového indexu za posledních deset let (+1,5 %).”*⁵⁶ Průměrná cena činí £260 000.

⁵³ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 109

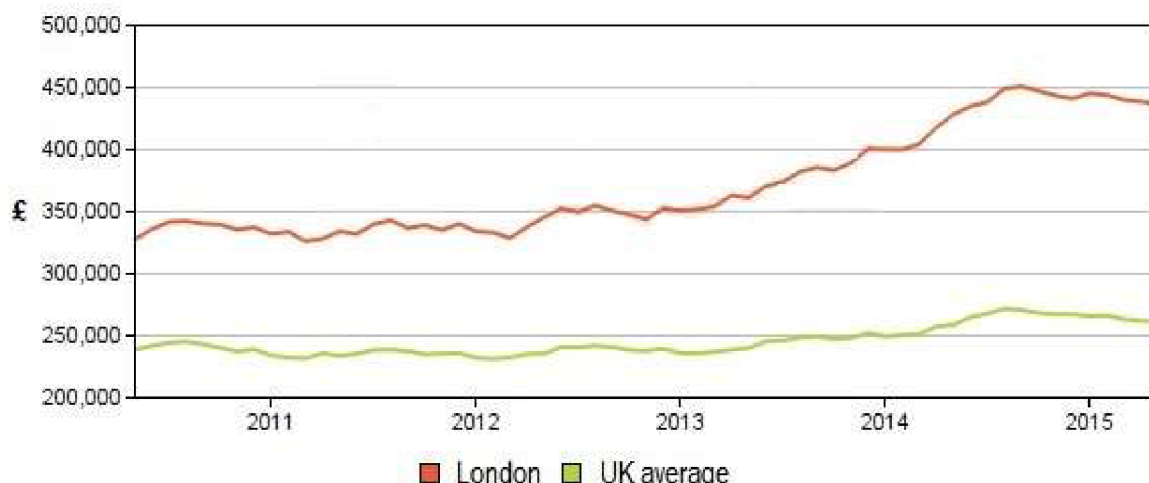
⁵⁴ <http://www.golemfinance.cz/cz/824.ekonomicke-oziveni-tahne-britsky-hypotecni-trh-vzhuru>

⁵⁵ <http://byznys.ihned.cz/c1-62368400-realitni-trh-v-britanii-se-rychle-zotavuje-z-oziveni-tezi-i-hypotecni-banky>

⁵⁶ <http://byznys.ihned.cz/c1-62368400-realitni-trh-v-britanii-se-rychle-zotavuje-z-oziveni-tezi-i-hypotecni-banky>

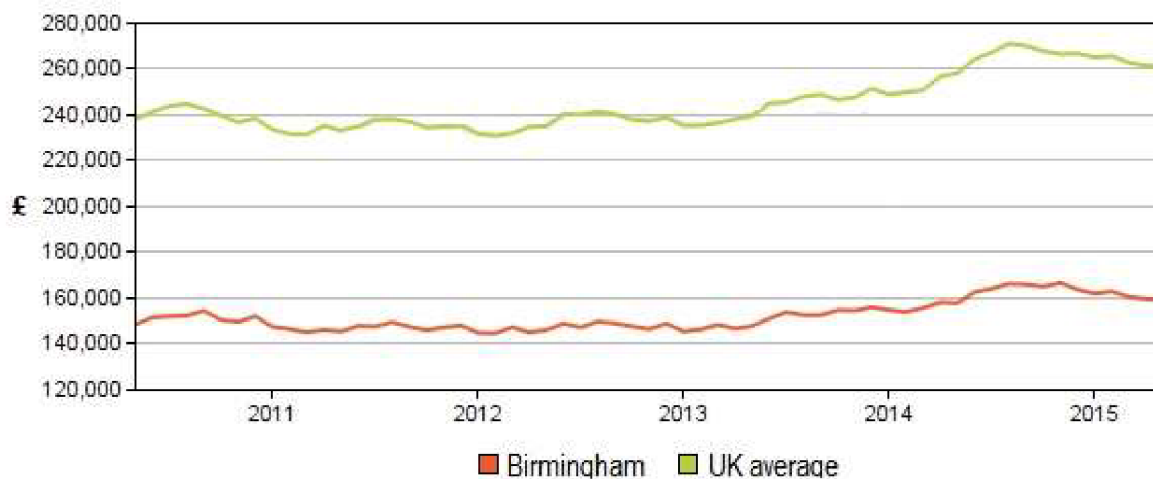
V Londýně a jeho blízkém okolí se ceny nemovitostí zvýšily meziměsíčně o 4,2 % a za posledních 12 měsíců se zvýšily o 17 %. Průměrná cena za rodinné domy a byty vystoupala na £435 000.⁵⁷

Přehled rozdílu cen v hlavních městech oproti zbytku Velké Británie je v následujících grafech.



Obr. 8. Srovnání průměrných cen za nemovitost mezi Londýnem a zbytkem UK⁵⁸

Z obrázku 8 je patrný rychlejší růst cen v Londýně od přelomu mezi roky 2013 a 2014 oproti zbytku Velké Británie. V Londýně dlouhodobě dosahují ceny nemovitostí nadprůměrných hodnot oproti zbytku Velké Británie.



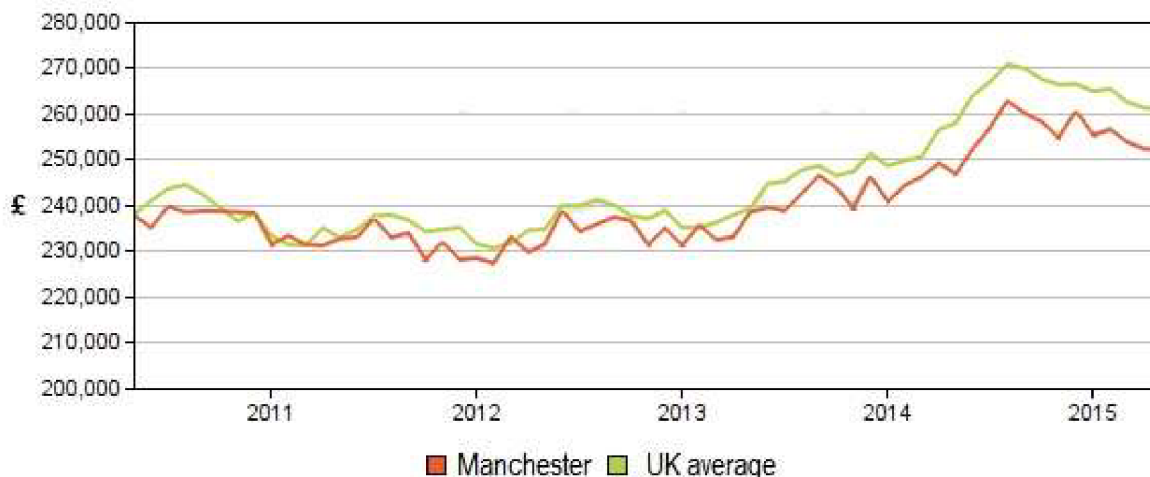
Obr. 9. Srovnání průměrných cen za nemovitost mezi Birminghamem a zbytkem UK⁵⁹

Na obrázku 9 je patrné, že se ceny nemovitostí v Birminghamu drží dlouhodobě pod průměrem oproti zbytku Velké Británie a jsou stabilní.

⁵⁷ <http://www.golemfinance.cz/cz/789.reality-trh-v-britanii-se-rychle-zotavuje-z-oziveni-tezi-i-hypotecni-banky>

⁵⁸ http://www.zoopla.co.uk/home-values/browse/london/?search_source=top_nav

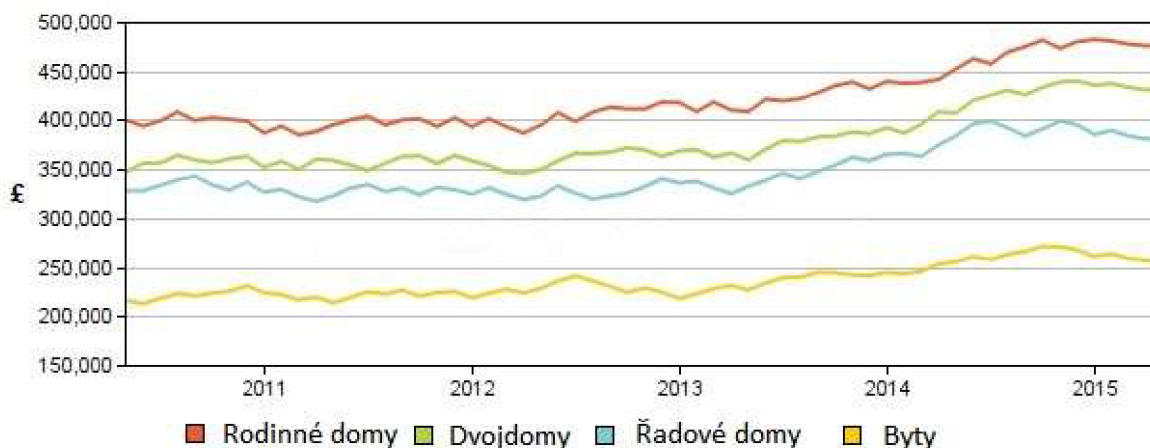
⁵⁹ http://www.zoopla.co.uk/home-values/browse/birmingham-city-centre/?search_source=top_nav



Obr. 10. Srovnání průměrných cen za nemovitost mezi Manchesterem a zbytkem UK⁶⁰

V Manchesteru se ceny nemovitostí dlouhodobě pohybují kolem průměrných cen za nemovitost ve Velké Británii. Od roku 2014 začínají ceny mírně stoupat a dostávat se nad průměr cen v UK.

Přehled průměrných cen různých nemovitostí v Londýně je v následujícím obrázku. Za nejvyšší cenu se dlouhodobě prodávají rodinné domy (detached houses), za nimi jsou dvojdomy (semi – detached houses) a řadové domy (terraced houses) a za nejnižší cenu jsou byty (flats).



Obr. 11. Srovnání průměrných cen za rodinné domy a byty v Londýně⁶¹

V současné době je ve Velké Británii nedostatečná nabídka bydlení. Je to způsobeno nedostatečnou výstavbou nového bydlení, která nedokáže pokrýt rostoucí populaci a vyšší

⁶⁰ http://www.zoopla.co.uk/home-values/browse/manchester-city-centre/?search_source=top_nav

⁶¹ http://www.zoopla.co.uk/home-values/browse/london/?search_source=top_nav

poptávku po koupi domů a bytů ze strany kupců, která je způsobena levnými hypotékami a oživením ekonomiky.⁶²

Elasticita nabídky bydlení ve Velké Británii je velmi nízká - jedna z nejnižších v Evropě - současná politická opatření se zaměřují na zlepšení pružnosti nabídky tak, aby výstavba domů byla schopná více reagovat na změny v poptávce na trhu.⁶³ Nejčastějšími opatřeními pro podporu výstavby jsou:

1. **Uvolňování omezení v plánování:** Uvolnění omezení plánů pro novou výstavbu - včetně uvolnění omezení v oblasti zeleného pásu. Ve Velké Británii není nedostatek pozemků, je ale nedostatek stavebních pozemků.
2. **Výstavba domů v brownfieldech:** Finanční pobídky pro stavební firmy, aby stavěly na nevyužívaných územích, urbanistickým termínem označované jako brownfield (např.: nevyužívané zemědělské a průmyslové stavby).
3. **Podpora režimů individuální výstavby:** vlastní stavby domů jsou v dlouhodobém horizontu levnější a dávají lidem uspokojení z možnosti vybudovat si vlastní domov na základě svých specifikací a vkusu.
4. **Stavět více sociálního bydlení:** Povolit každému místnímu úřadu větší volnost, aby si půjčil peníze na financování stavby sociálního bydlení, aby mohl pomoci zvrátit kolaps ve výstavbě na základě pravomocí rady v průběhu posledních deseti až dvacet let. Další možností je zvýšené financování pro 1400 bytových družstev zodpovědných za budování a udržování téměř 3 milionů domácností ve Velké Británii.
5. **Zvýšení inovací a produktivity ve výstavbě domů:** Podpora inovací ve stavebnictví – např. inovace, díky nimž je možné stavět nové domy atraktivněji při hustší zástavbě (tj. více nemovitostí na čtvereční akr).
6. **Snížení počtu prázdných domů** - Existuje několik možností, včetně povinných nabídek. Pokud vlastníci nemovitosti nechávají nemovitost prázdnou a nevyužitou po dobu 6 měsíců nebo více - tyto nemovitosti mohou pak být nabídnuty lidem, kteří čekají na bydlení na pronájem.
7. **Daňové zvýhodnění** pro investory, kteří nabídnou nemovitosti k pronájmu za přijatelné nájemné pro sociálně slabší skupiny.

⁶² <http://www.ibtimes.co.uk/uk-housing-supply-headache-worsens-after-house-building-work-falls-1465172>

⁶³ <http://beta.tutor2u.net/economics/reference/uk-housing-market-the-housing-shortage>

5.1 Význam trhu s bydlením

Trh s bydlením ve Velké Británii je mimořádně důležitý ze dvou hlavních důvodů.

1. Bydlení obvykle představuje největší a jediný nákup domácnosti, zároveň nemovitost představuje největší položku spotřebitelského bohatství.
2. Změny cen rezidenčních nemovitostí mohou mít značný vliv na zbytek ekonomiky.

Vývoj a změna cen rezidenčních nemovitostí ovlivňuje hodnotu majetku domácností a vytváří tak pozitivní nebo negativní efekt. Pozitivní efekt znamená, že v návaznosti na růst cen nemovitostí, poměr tržní hodnoty nemovitosti ku dluhu na tomto majetku, obvykle ve formě hypotéky, stoupá a vytváří tak zvýšení vlastního kapitálu a může tak být významným impulsem pro spotřebitelské výdaje.

Změny v úrokových sazbách, které jsou klíčovým nástrojem politiky pro regulaci hospodářství ve Spojeném království, často mají významnější dopad na spotřebitelské výdaje ve Velké Británii než v jiných ekonomikách. Je to dáno díky relativně velkému podílu vlastnického bydlení ve Velké Británii a obecnou citlivostí výdajů spotřebitelů ve Spojeném království k úrokovým změnám sazeb.

Dlouhodobý trend pro britské ceny nemovitostí je stoupající, ale změny v cenách nemovitostí jsou velmi cyklické.⁶⁴

5.1.1 Poptávka po bydlení

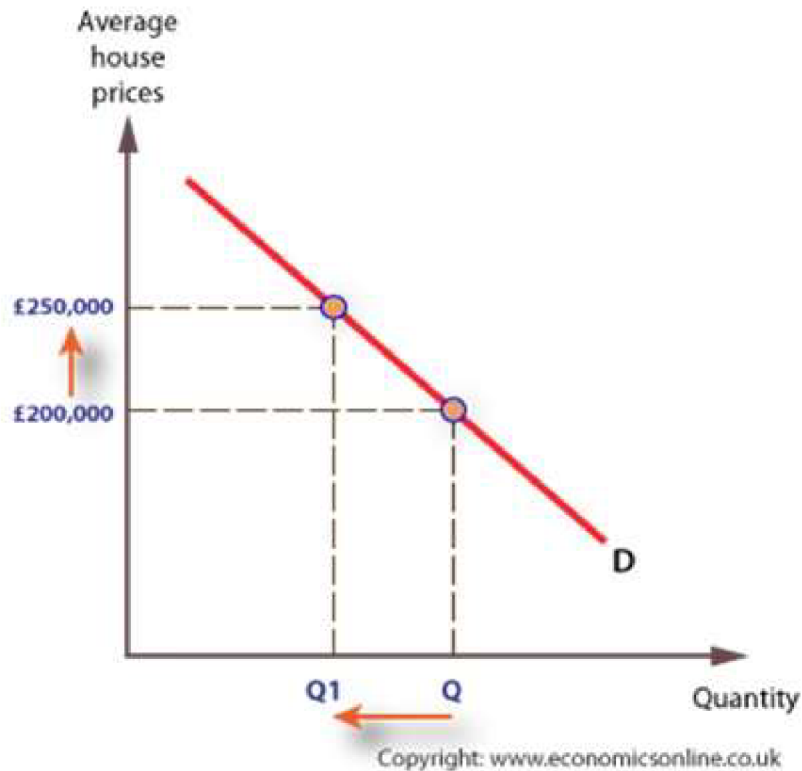
Poptávka po vlastním bydlení je určena řadou faktorů.

U poptávky je úzký vztah mezi cenami a poptávkou domů. Stejně jako u všech výrobků, může být tento fakt vysvětlen s odkazem na příjmy a účinné substituce.⁶⁵

Na následujícím obrázku je zobrazen pohyb po poptávkové křivce při zvýšení ceny a tedy způsobení snížení poptávaného množství.

⁶⁴ http://www.economicsonline.co.uk/Competitive_markets/The_housing_market.html

⁶⁵ http://www.economicsonline.co.uk/Competitive_markets/The_housing_market.html



Obr. 12. Snížení množství (Quantity) poptávky v závislosti na ceně (prices) ⁶⁶

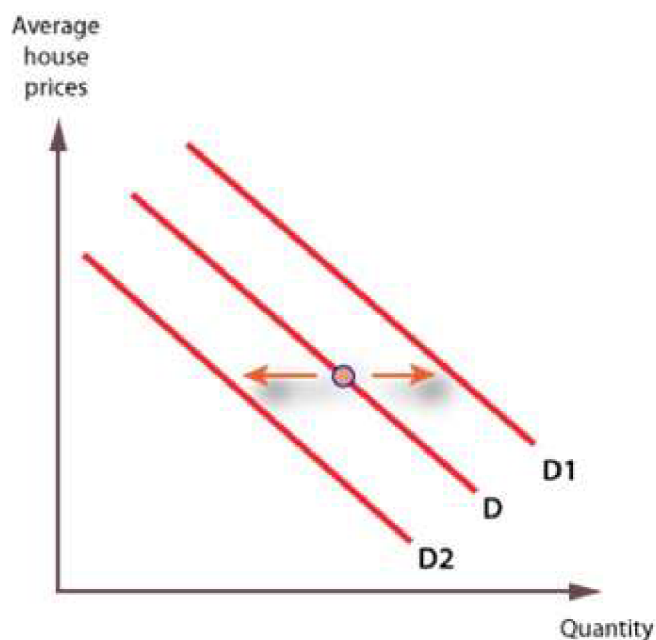
Při vyšších cenách, budou reálné příjmy klesat a jednotlivci sníží svou poptávku. Při vyšší ceně se jeví jako lepší alternativa k vlastní nemovitosti, pronájem. Tedy pro jednotlivce bude více atraktivní jít do pronájmu, než kupovat vlastní nemovitost. Když se ceny nemovitostí naopak sníží, budou jednotlivci raději kupovat nemovitosti, z důvodu zvýšení jejich reálných příjmů. Nicméně poptávka po nemovitostech je také částečně spekulativní, růst cen může vést i ke zvýšení poptávky, protože kupující mohou předvídat spekulativní zisk. ⁶⁷

Necenové faktory

Kromě změn v ceně, které způsobují pohyb podél křivky poptávky po bydlení, jsou zde i další necenové faktory, které jsou velmi důležité, a změny v nich způsobují posun křivky poptávky.

⁶⁶ http://www.economicsonline.co.uk/Competitive_markets/The_housing_market.html

⁶⁷ http://www.economicsonline.co.uk/Competitive_markets/The_housing_market.html



Obr. 13. Posun poptávkové křivky v závislosti na necenových faktorech⁶⁸

Populace

Celková poptávka po nemovitostech je určena velikostí populace a změn ve struktuře obyvatelstva způsobené migrací a dlouhodobých změn v porodnosti a úmrtnosti. Stárnutí populace zvyšuje celkovou poptávku po nemovitostech, tedy posun poptávkové křivky doprava.

Příjmy domácností

Změny na úrovni národního důchodu a jeho distribuce, může mít významný vliv na poptávku po nemovitostech. Nemovitosti jsou běžné zboží s vysokými příjmy a elasticitou poptávky, zvýšení příjmů může vyvolat větší procentní nárůst poptávky. Vzhledem k růstu příjmů budou lidé spíše preferovat vlastnictví nemovitosti než pronájem. Zvýšení příjmů může vést také ke koupi druhé nemovitosti jako rekreační objekt nebo jako investici. Proto se bude křivka poptávky po soukromém bydlení posouvat doprava, stejně jako porostou příjmy, naopak při klesání příjmů se bude poptávková křivka posouvat doleva.

⁶⁸ http://www.economicsonline.co.uk/Competitive_markets/The_housing_market.html

Sociální trendy

Životní styl a sociální trendy, například preference pozdějšího sňatku, může změnit strukturu poptávky po domech a celkovou poptávku. Trend pozdějších sňatků vedl ke zvýšení počtu jednotlivých domácností, a tedy ke zvýšení poptávky po nemovitosti.

Úrokové sazby

Úrokové sazby byly v posledních letech nízké, v průměru kolem 4,5% ročně, což způsobilo, že nemovitosti byly cenově dostupnější a poptávka po nemovitostech se zvýšila. Pro zajímavost v současné době je možné dosáhnout v ČR roční úrokové sazby i 1,5 %.

Dostupnost úvěrů

Dostupnost úvěrů je dalším důležitým faktorem při určování poptávky po nemovitostech. Během bankovní a finanční krize v letech 2008-09 kleslo poskytování úvěrů, a to snížilo poptávku po bydlení a zároveň snížení poskytování úvěrů a snížení poptávky vedlo k poklesu cen nemovitostí.

Pronájem

Pronájem nemovitostí je alternativou k vlastnímu bydlení. Pokud jsou vysoké ceny nemovitostí, je spíše preferován pronájem před koupí nemovitosti. Naopak pokud jsou vysoké pronájmy, lidé budou spíše preferovat nákup vlastního bydlení.

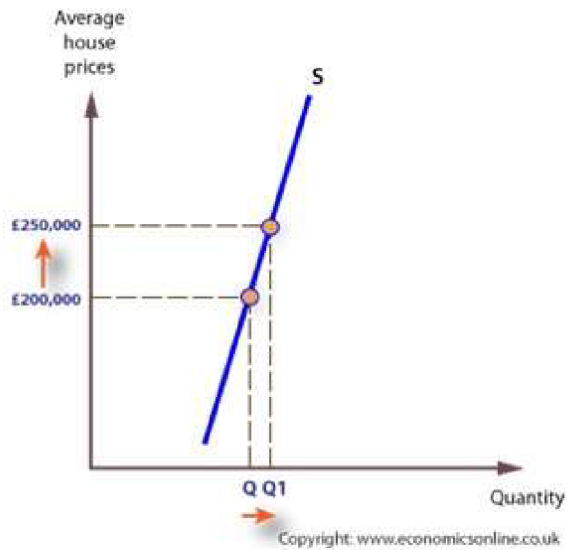
Budoucí zisk

Očekávání budoucích zisků je důležitým prvkem u spekulativní poptávky po pozemcích. Developeři a ostatní investoři často zakládají svou současnou poptávku po nemovitostech na základě očekávání budoucích cenových změn. Rostoucí ceny domů podporují spekulace o možném výdělků a klesající ceny nemovitostí odrazují spekulativní nákupy.

5.1.2 Nabídka bydlení

Nabídka vlastního bydlení je určena cenou nemovitostí spolu s řadou dalších determinantů. Nabídka bydlení je větší, pokud rostou ceny nemovitostí. Rostoucí ceny domů pobízejí k výstavbě bydlení a stávající majitelé se snaží své nemovitosti co nejvýhodněji prodat.

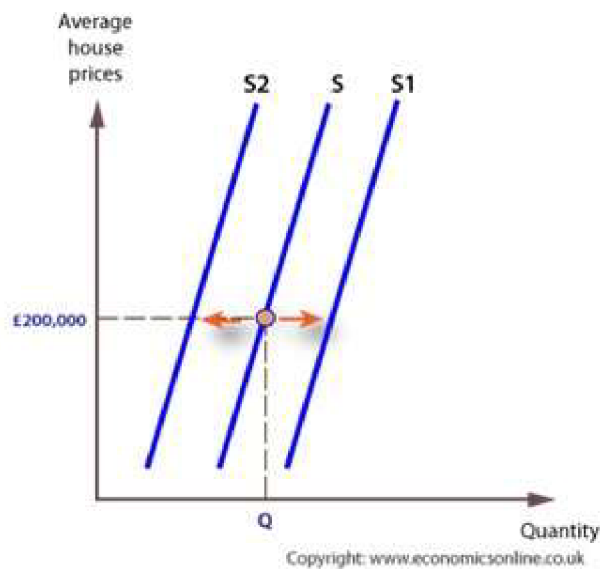
Na následujícím obrázku je zobrazen pohyb po nabídkové křivce při zvýšení ceny a tedy zvýšení nabízeného množství.



Obr. 14. Zvýšení množství (Quantity) nabídky v závislosti na ceně (prices)⁶⁹

Necenové faktory

Změna cen nemovitostí povede k pohybu po nabídkové křivce, zatímco necenové faktory způsobí posun nabídkové křivky doprava nebo doleva.



Obr. 15. Posun nabídkové křivky v závislosti na necenových faktorech⁷⁰

⁶⁹ http://www.economicsonline.co.uk/Competitive_markets/The_housing_market.html

⁷⁰ http://www.economicsonline.co.uk/Competitive_markets/The_housing_market.html

Nová výstavba

Výstavbou nových domů se zvyšuje nabídka bydlení a nabídková křivka se posouvá doleva. Nová stavba domů ale závisí na několika činitelích. A to na dostatku stavebních pozemků, u kterých může být nabídka velmi omezená v krátkodobém horizontu. Dále jestli je dostatek pracovní síly, nedostatek by snížil nabídku nových domů, stejně tak dostupnost materiálů, strojů na výstavbu apod.

Náklady spojené s novou výstavbou

V případě novostaveb mohou mít stavební náklady významný vliv na nabídku nového bydlení. Náklady zahrnují materiál na výstavbu, stroje, náklady na pracovní sílu a další. Nedostatek pracovních sil by mohl např. tlačit vzhůru mzdy a tedy zvýšení stavebních nákladů, což by způsobilo odrazení investorů od nové výstavby a tedy posun nabídkové křivky doleva.

Legislativa

Legislativa může mít vliv na nabídku bydlení v mnoha ohledech. Přísný požadavek na stavební povolení pro novou bytovou výstavbu může odradit investory od výstavby nových domů. Naopak omezení předpisů podpoří novou výstavbu. Vláda může také zpřísnit nebo uvolnit omezení na budování ve venkovských oblastech, v zeleném pásu.

Britská vláda zavedla tzv. Home Informace Pack (HIPS) ve snaze urychlit proces nákupu domů. Nicméně, kritici tvrdí, že přidala novou dávku byrokracie do už i tak dost přeregulovaného trhu.

Dotace

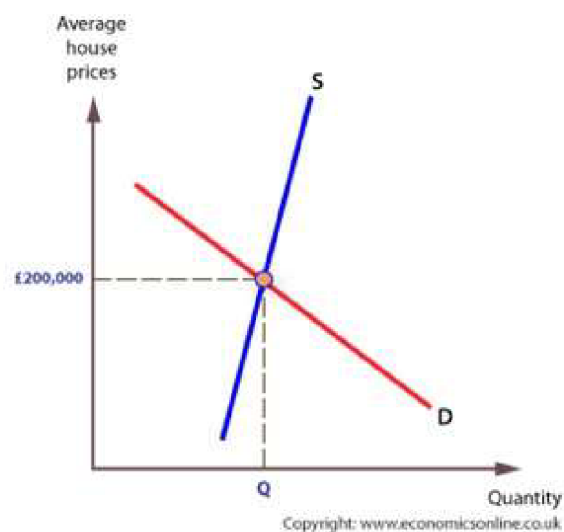
Dotace na výstavbu podpoří nabídku. Takovými dotacemi jsou např. dotace pro stavitele domů pro klíčové pracovníky, jako jsou policie, hasiči a zdravotní pracovníci.

Nové technologie

Aplikace nových stavebních metod a použití nových stavebních materiálů zvyšují rychlost výstavby. Tím se zvyšuje nabídka nemovitostí a díky tomu se zvyšuje elasticita nabídky nemovitostí a nabídka levnějších nemovitostí na trhu.

5.1.3 Rovnováha na trhu s nemovitostmi

Cena za nemovitost se odráží v nabídce i poptávce. Stejně jako u všech výrobků se bude tvořit rovnovážná cena, která odpovídá střetu aktuální poptávky a nabídky. V krátkodobém horizontu je nabídka poměrně neelastická vzhledem k tomu, že trvá dlouhou dobu výstavba nových domů. Proto zvýšení poptávky nebude mít zvláště velký vliv na ceny nemovitostí. V průběhu doby poptávka po bydlení ve Velké Británii vzrůstá nepřetržitě, zatímco nabídka zůstává stabilní. Ve Velké Británii je výstavba domů v posledních letech jednou z nejpomalejších v Evropě a to přispělo i k rostoucí úrovni průměrných cen.



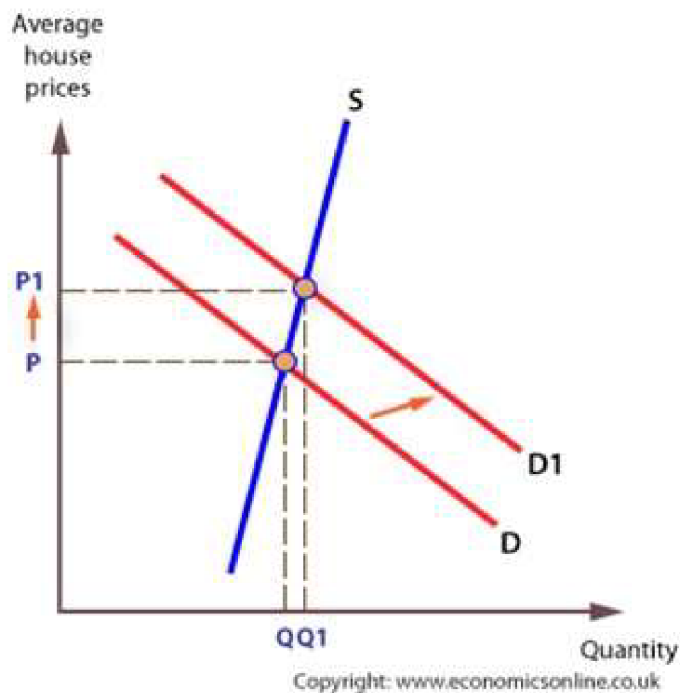
Obr. 16. Bod rovnováhy mezi nabídkou (supply) a poptávkou (demand) ⁷¹

Ceny nemovitostí a úrokové sazby

Úrokové sazby jsou jedním z nejdůležitějších determinantů poptávky po bydlení. Malý pokles úrokových sazeb může vyvolat velký nárůst poptávky po nemovitostech. Nižší úrokové sazby vedou k nižším úrokovým sazbám hypoték a podporují nové zájemce, kteří hledají ke koupi domy jako investici.

Díky nízkým úrokovým sazbám budou lidé s přebytkem prostředků investovat spíše do nemovitostí, než aby nechali peníze v bance. Díky této poptávce se zvyšují ceny domů.

⁷¹ http://www.economicsonline.co.uk/Competitive_markets/The_housing_market.html



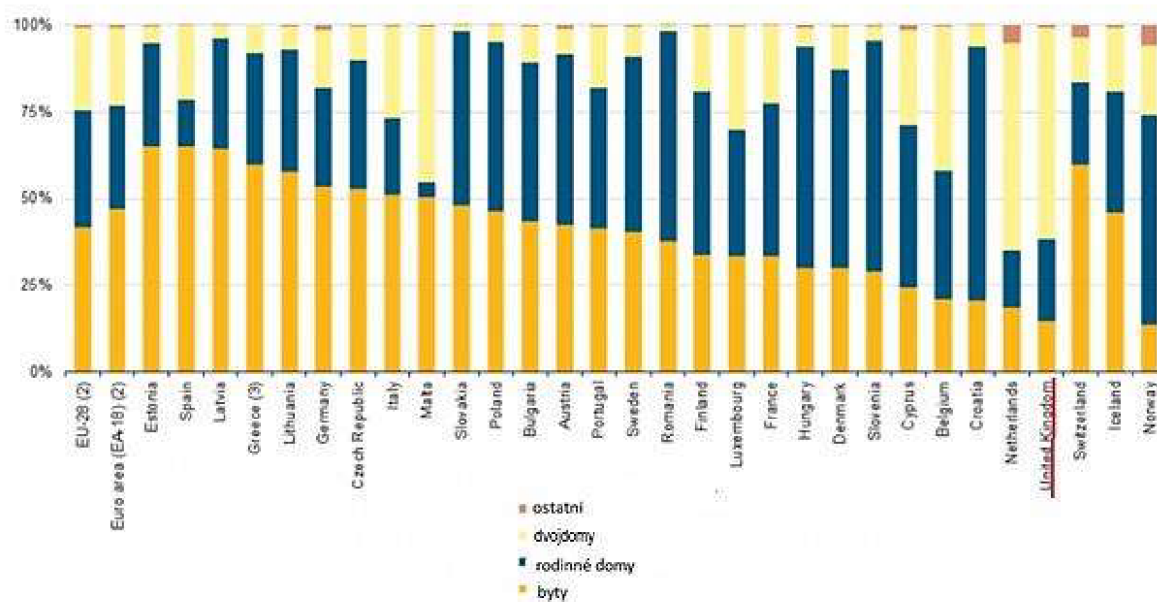
Obr. 17. Posun bodu rovnováhy při větší poptávce⁷²

Daňové břemeno

Mezi důležité aspekty, které ovlivňují jak nabídku, tak poptávku po koupi nemovitosti patří daň z nemovitosti. Vysoká daň z nemovitosti způsobí zvýšení poptávky po pronájmu, nežli po koupi vlastního bydlení a zároveň zvýšení nabídky prodeje nemovitostí, protože pro stávající majitele se vlastnictví nemovitosti může zdát méně výhodné a stejně tak pro potenciální kupující. Zvýšením nabízeného množství nemovitostí se zároveň postupně sníží ceny nemovitostí, než se dostane poptávka a nabídka do rovnovážného stavu.

V následujícím grafu je porovnání trhu s nemovitostmi s dalšími evropskými zeměmi. Z obrázku je patrné, že největší podíl na trhu s nemovitostmi ve Velké Británii mají dvojdomy (semi-detached house), následně rodinné domy (detached house), poté byty (flats) a ostatní typy nemovitostí.

⁷² http://www.economicsonline.co.uk/Competitive_markets/The_housing_market.html



Obr. 18. Srovnání trhů s nemovitostmi v Evropě. Graf popisuje podíl jednotlivých typů nemovitostí v jednotlivých státech⁷³

6 Znalecký posudek

Způsoby jakými můžeme informovat o výsledku a závěru ocenění může být několik.

Dle formy se informování o výsledku dělí na ústní, písemnou a elektronickou podobu.

Možnost informování o výsledku ústní formou zmiňují jen standardy IVS⁷⁴, standardy EVS uvádí, že znalecký posudek musí být vždy písemný.⁷⁵

Ústní sdělení výsledků by mělo být vždy podloženo nejméně pracovní dokumentací a doplněno minimálně písemným shrnutím výsledků.

Podání elektronického znaleckého posudku má v některých státech stejnou váhu, jako písemná forma, musí však být zabezpečen předepsanými bezpečnostními prvky.⁷⁶

Zprávy informující o výsledcích ocenění můžeme dle obsahu a rozsahu v písemné nebo elektronické podobě dále rozdělit dle typu do dalších skupin:⁷⁷

⁷³ http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Distribution_of_population_by_dwelling_type,_2012_%281%29_%282%25_of_population%29_YB14_II.png

⁷⁴ INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE. *International Valuation Standards Eight Edition*. London: IVSC. 2007.

⁷⁵ TEGoVA. *European Valuation Standards Sixth Edition*. Belgie: TEGoVA. 2009.

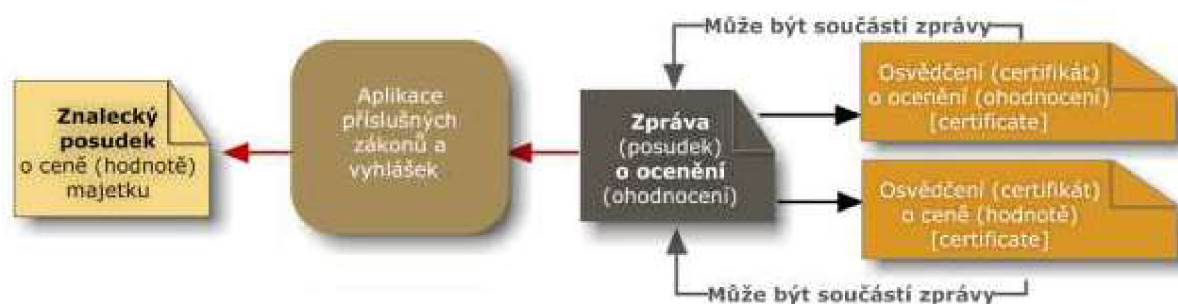
⁷⁶ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 136 - 137

⁷⁷ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 136

- znalecké posudky
- revizní znalecké posudky
- zprávy o ocenění
- osvědčení (certifikáty)

Ve Velké Británii je za osvědčení (certifikát) o ocenění prohlašován dokument, ve kterém znalec potvrzuje částku příslušející dané nemovitosti. *“Má většinou podobu krátkého dokumentu, ale v některých případech může mít i formu komplexní zprávy. Mimo potvrzení této částky obsahuje také datum ocenění k datu předpokládané transakce s majetkem, účel ocenění, datum vystavení osvědčení, předpoklady, z nichž se při oceňování vycházelo, jméno, adresu a kvalifikaci znalce.”*⁷⁸

Na následujícím grafickém schématu (obr. 19) jsou zobrazeny typy a vazby mezi jednotlivými zprávami informujícími o výsledcích oceňovacího postupu.



Obr. 19. schéma zpráv oceňovacích postupů a vazeb mezi nimi⁷⁹

Náležitosti znaleckého posudku dle IVS⁸⁰ a EVS⁸¹:

- identifikace znalce a i objednatele, včetně adres
- datum vypracování posudku, datum, ke kterému bylo ocenění provedeno, datum místních šetření a uvedení rozsahu posudku
- zadání, účel a zamýšlené použití znaleckého posudku
- identifikace použitého oceňovacího základu, ze kterého se vycházelo při oceňování, včetně definice hodnoty, která byla stanovována

⁷⁸ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 136 - 137

⁷⁹ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 137

⁸⁰ INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE. *International Valuation Standards Eight Edition*. London: IVSC. 2007.

⁸¹ TEGoVA. *European Valuation Standards Sixth Edition*. Belgie: TEGoVA. 2009.

- identifikace nemovitosti a jejího vlastníka
- všechny omezující podmínky a předpoklady spojené se zpracováním znaleckého posudku nebo osvědčení, zvláště ty, které jsou neobvyklé nebo mají mimořádný charakter
- výsledná hodnota
- doložka „Prohlášení o shodě“ [Compliance Statement] provedeného ocenění nebo ohodnocení v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy IVS
- jasné a přesné vysvětlení závěrů znaleckého posudku tak, aby nebylo pochybností
- identifikace majetkových práv či nároků vztahujících se k předmětu ocenění
- popis nemovitosti včetně informace, jakým způsobem byla zaměřena – na jaké bázi (např. GEA [Gross External Floor Area] – celková vnější podlahová plocha, GIA [Gross Internal Floor Area] – celková vnitřní podlahová plocha, NIA [Net Internal Floor Area] – čistá (skutečná) vnitřní podlahová plocha, atd.)⁸²
- identifikace veškerých spolupracovníků, konzultantů, subdodavatelů nebo zprostředkovatelů, včetně uvedení jejich podílu na výsledcích
- popis přezkoumávaných informací a údajů, provedených analýz trhu, použitých principů a postupů ocenění, včetně vysvětlení podporujících tyto analýzy, názory a závěry
- číselná identifikace znaleckého posudku

6.1 Znalec

Ve Velké Británii existují dva druhy studia kvalifikovaných znalců. První druh studia je vysokoškolské studium po dobu jednoho roku. *“Absolvent takového studia pak obvykle začíná své působení v některé z poradenských společností, u které získal i částečnou praxi během svého studia na univerzitě.”* Brumovský (2011, s. 109)⁸³

Druhou variantou studia jsou vzdělávací kurzy pod záštitou organizací RICS (**R**oyal **I**nstitute of **C**hartered **S**urveyors) nebo IRRV (**I**nstitute of **R**evenues **R**ating and **V**aluation). Na základě absolvování těchto kurzů může absolvent užívat označení člena těchto organizací. *“V*

⁸² BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 137

⁸³ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 109

případě organizace RICS se jedná o označení MRICS (Member) nebo FRICS (Fellow) a v případě organizace IRRV je to označení IRRV. “⁸⁴

Kromě výše zmíněných organizací působí ve Velké Británii i menší organizace sdružující znalce, které bývají více zaměřeny na určité odvětví oceňování.

7 Ocenění rodinného domu

Ocenění rodinného domu se ve Velké Británii provádí pomocí porovnávací nebo výnosové metody.

Zisková metoda se používá u nemovitostí, u kterých je zisk závislý na parametrech, které v kombinaci zabezpečují možnou úroveň zisku. Jde o nemovitosti, jako jsou například hotely, veřejné budovy, kina, divadla, herny, sportoviště, apod., u kterých je nedostatečné množství dat pro srovnání ať už nájmu či prodeje.

Nákladový způsob ocenění se aplikuje u nemovitostí, které nebyly nikdy obchodovány na trhu s nemovitostmi, a podnikání v nich nevykazuje žádný znatelný zisk v porovnání s náklady na jejich provoz. Takovými nemovitostmi jsou například školy, nemocnice, muzea, krematorium, továrny či jiná průmyslová zařízení apod.

Rozvojové metody by se mohly použít v případě koupě rodinného domu za účelem přestavby, rekonstrukce či modernizace. Tyto metody by se použily ale zároveň s porovnávací nebo výnosovou metodou.

7.1 Porovnávací způsob

Pro stanovení tržní hodnoty rodinného domu se nejčastěji používá porovnávací způsob ocenění (Comparative approach), který je nejjednodušší, pokud je dostatek porovnatelných objektů. Což u rodinných domů ve Velké Británii zpravidla není problém, ať se to týká samostatně stojících domů nebo řadových rodinných domů. Ceny rodinných domů ve Velké Británii se tvoří na základě počtu ložnic a místa, kde se daný dům nachází.

⁸⁴ BRUMOVSKÝ, M. Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011, s. 109

Property type	1 bed	2 beds	3 beds	4 beds	5 beds
Domy	£294,950 (2)	£481,692 (32)	£640,712 (54)	£851,785 (27)	£1,371,465 (17)
Byty	£252,947 (16)	£356,852 (22)	£656,633 (3)	-	-

Obr. 20. Přehled průměrných cen při prodeji domu/bytu dle počtu ložnic (beds)⁸⁵

7.1.1 Postup porovnávacího způsobu

Prvotním předpokladem pro úspěšné použití porovnávacího způsobu je dostatečné množství porovnatelných nemovitostí. Oceňovaná nemovitost by se měla porovnávat, z hlediska možné statistické chyby, s minimálně 5 – 10 obdobnými nemovitostmi. Přesnost hodnoty získané z porovnávací metody se přímo úměrně zvyšuje s větším počtem porovnávaných nemovitostí, zároveň spolehlivost porovnávacího způsobu klesá se stoupajícím počtem odchylek u porovnatelných nemovitostí. Obdobná nemovitost by měla být v co nejblížeším okolí porovnávané nemovitosti, o přibližně stejném počtu ložnic, důležitý je stejný druh nemovitosti, přibližně stejného stáří a stavu apod. Ideální případem srovnatelných nemovitostí je, že se odlišnosti pohybují do 10%. Nemovitosti, které se odlišují už o více než 40 %, jsou více než nedostačující pro porovnávací způsob. Pro porovnání jsou ideální již zrealizované prodeje obdobných nemovitostí.

7.2 Výnosový způsob

Pro stanovení výnosového způsobu (Income approach) se používají ty rodinné domy, ve kterých vlastník nebydlí, ale využívá je k dalšímu pronájmu. Hodnota rodinného domu stanovená výnosovým způsobem se odvozuje od předpokládané výše nájemného sníženého o náklady, které jsou spojeny s vlastnictvím a užíváním bytu. Pokud máme dostatek dat, je nejjednodušší využít porovnávací metodu ke zjištění tržní hodnoty. U výnosového způsobu je potřeba analyzovat transakce, a to jak výnosů, tak cen dosažených při prodeji obdobných nemovitostí. Z těchto dat lze sestavit poměr mezi cenami a

⁸⁵ http://www.zoopla.co.uk/for-sale/houses/london/?include_retirement_homes=true&include_shared_ownership=true&include_sold=false&new_homes=include&search_source=top_nav

nájmy u obdobných nemovitostí, které jsou běžně dosahované na trhu v daném čase a místě. Poměrem hodnot čistého výnosu z nájmného a cenou nemovitosti získáme investiční výnos z nemovitosti.

U výnosového způsobu je také důležité zohlednit několik faktorů ovlivňující budoucí cenu nájmného jako například počet ložnic, stav objektu apod.

Property type	1 bed	2 beds	3 beds	4 beds	5 beds
Domy	£505 pcm (4)	£1,200 pcm (2)	£1,676 pcm (11)	£1,748 pcm (2)	£3,453 pcm (5)
Byty	£851 pcm (14)	£1,382 pcm (16)	£1,576 pcm (6)	-	-

Obr. 21. Přehled průměrných cen při pronájmu domu/bytu dle počtu ložnic (beds)⁸⁶

7.2.1 Postup výnosového způsobu

Pro stanovení ceny za nemovitost nejprve vypracujeme porovnání s obdobnými nemovitostmi na trhu, abychom získali čistý výnos z nájmného, tedy hrubý výnos z nájmného, který je snížen o náklady spojené s pronajímáním nemovitosti (RV) a přijatelný investiční výnos neboli úrokovou míru. Následně vynásobíme roční čistý výnos z nájmného a věčný roční výnos (YPP), čímž získáme cenu nemovitosti. Nejprve se porovnají obdobné nemovitosti stejně, jako tomu bylo u porovnávací metody a to jak pro cenu obvyklou tak i pro běžně dosahované nájmy u obdobné nemovitosti.

⁸⁶ http://www.zoopla.co.uk/for-sale/houses/london/?include_retirement_homes=true&include_shared_ownership=true&include_sold=false&new_homes=include&search_source=top_nav

8 Závěr

Cílem mé diplomové práce bylo zmapování způsobů ocenění a metod ocenění používaných ve Velké Británii se zaměřením na rodinné domy. Zejména úkolem práce bylo popsat situaci na trhu s nemovitostmi ve Velké Británii. Srovnat nabídku a poptávku dle vybraného druhu nemovitosti. Provést charakteristiku způsobů ocenění a ocenit vzorovou nemovitost podle zjištěných metodik vybrané země.

Pro vzorové ocenění rodinného domu jsem použila porovnávací a výnosovou metodu, které se ve Velké Británii běžně používají k ocenění rezidenčních nemovitostí. Ostatní metody popsané v diplomové práci, které se ve Velké Británii používají k oceňování, jako je zisková metoda, nákladový způsob a rozvojové metody, se pro daný typ nemovitosti k ocenění nehodily.

Diplomová práce popisuje metody oceňování používané ve Velké Británii se zaměřením na rodinné domy. První část diplomové práce obsahuje stručnou charakteristiku pojmů používaných při oceňování nemovitostí se zaměřením na rodinné domy, charakteristiku ploch užívaných k oceňování, popis legislativních úprav oceňování a popis všech používaných oceňovacích metod. Další část je věnována analýze trhu s nemovitostmi ve Velké Británii s přehledem hlavních faktorů ovlivňujících nabídku a poptávku po nemovitostech ve Velké Británii a srovnání cen nemovitostí v různých částech Velké Británie. Poslední část je věnována znaleckému posudku a metodám používaným k ocenění rodinného domu. Popsané metody jsou následně prakticky použity v příloze na vzorovém posudku rodinného domu v Londýně.

K dané problematice nebylo příliš zdrojů informací, hlavním podkladem pro mé bádání byla Červená kniha (Red Book) a s ní spojené předpisy, dále informace od bývalého realitního makléře z Velké Británie a různé disertační a diplomové práce z minulých let. Kromě disertačních a diplomových prací byla většina zdrojů v anglickém jazyce a těžko dostupná. Ostatní zdroje v českém jazyce byly ve velké míře stručné a většinou vycházely ze stejných zdrojů jako já při psaní své diplomové práce.

Metody oceňování ve Velké Británii se oproti České republice příliš neliší, co se týče porovnávacího, nákladového a výnosového způsobu ocenění, ale ve Velké Británii je oceňování rozšířenější a komplexnější i pro další typy obvykle ne příliš prodávaných nemovitostí. Více se Česká Republika rozchází s předpisy ve Velké Británii, které určují velikost ploch.

Podařilo se mi, i přes tyto překážky, zjistit dostatek informací o metodice oceňování ve Velké Británii a to i za pomoci kolegů z Velké Británie, kteří se pohybují na místním trhu, kteří moje závěry potvrdili. Tyto závěry jsou přehledné a bylo by vhodné, pokud by se v rámci Evropské unie jako jednotného trhu používaly stejné metodiky oceňování nebo případně v rámci dalšího zkoumání došlo k nalezení metodiky pro společný Evropský trh s rezidenčním bydlením stejně tak i pro oblast oceňování všech druhů nemovitých věcí.

9 Seznam použitých zdrojů

9.1 Literatura

1. ADAIR, A., et al., *European Valuation Practice : Theory and techniques*. London: E & FN Spon, 1996. ISBN 0-419-020040-1
2. BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. 2009. ISBN: 978-80-7204-630-0
3. BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. 2011. Vedoucí disertační práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.
4. GELBTUCH, H., et al. *Real Estate Valuation in Global Markets*. USA: Appraisal Institute, 2010. ISBN 978-1 -935328-12-4.
5. INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE. *International Valuation Standards Eight Edition*. London: IVSC. 2007. ISBN 978-0-922154- 94-4
6. KLIKA, P., *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011. ISBN 978-80-214-4567-3
7. KOMOSNÁ, Milada. *Porovnání tržních cen nemovitostí s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů: disertační práce*. BRNO: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 115s. Vedoucí disertační práce prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
8. RISC., *The RICS Code of Measuring Practice: a guide for property professionals*. Coventry: Royal Institution of Chartered Surveyors, 2007. ISBN 978-0-415-42326
9. RICS., *A valuer's guide to the RICS Red Book*. London: Royal Institution of Chartered Surveyors. 2014. ISBN 978 1 78321 025 1
10. SCARRETT, D. *Property Valuation : The five methods*. London: Routledge, 2008. s. 10 – 15
11. SHAPIRO, E., DAVIES, K., MACKMIN, D., *Modern Methods of Valuation*. London: EG BOOKS, 2009. ISBN 978-0728205086
12. TEGoVA. *European Valuation Standards Sixth Edition*. Belgie: TEGoVA. 2009. ISBN 978-90-9024138-8.

13. VACULOVIČOVÁ, V. Způsoby ocenění nemovitostí v Německu se zaměřením na nemovitost typu byt. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2012. Vedoucí diplomové práce prof. Ing. Pavel Klika

9.2 Internetové zdroje

1. Byznys.ihned. [online]: 2015-01-23. Dostupné z:
<http://byznys.ihned.cz/c1-62368400-realitni-trh-v-britanii-se-rychle-zotavuje-z-oziveni-tezi-i-hypotecni-banky>
2. Golemfinance. [online]: 2015-01-25. Dostupné z:
<http://www.golemfinance.cz/cz/824.ekonomicke-oziveni-tahne-britsky-hypotecni-trh-vzhuru>
3. Economics. [online]: 2015-01-25. Dostupné z:
<http://beta.tutor2u.net/economics/reference/uk-housing-market-the-housing-shortage>
4. Economicsonline. [online]: 2015-02-03. Dostupné z:
http://www.economicsonline.co.uk/Competitive_markets/The_housing_market.html
5. Eurostat. [online]: 2015-02-25. Dostupné z:
http://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php/File:Distribution_of_population_by_dwelling_type,_2012_%281%29_%28%25_of_population%29_YB14_II.png
6. Example-valuationm-report. [online]: 2015-04-2. Dostupné z:
<http://www.surveyornottingham.com/downloads/Example-Valuation-Report.pdf>
7. International business times. [online]: 2015-03-08. Dostupné z:
<http://www.ibtimes.co.uk/uk-housing-supply-headache-worsens-after-house-building-work-falls-1465172>
8. Example-valuationm-report. [online]: 2015-04-2. Dostupné z:
<http://www.zoopla.co.uk>

PŘÍLOHA 1



Adresa:

72 Elsenham Road

Londýn E12

Velká Británie

Znalecký posudek pro ocenění rezidenční nemovitosti

“profesionální názor na ocenění nemovitosti pro určený účel“



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

- 1.0 **Klient:**
Vysoké učení technické v Brně
Ústav soudního inženýrství
Údolní 244/53, 602 00 Brno
Instrukce klienta:
Ocenění rodinného domu obvyklými metodami používanými ve Velké Británii.
- 2.0 **Předmět ocenění:**
Řadový rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími.
Stáří stavby: 30 let
Rekonstrukce: před 5 lety
- 3.0 **Využití rodinného domu:**
V současné době není dům ani pronajímán ani obýván.
- 4.0 **Datum místního šetření:**
1. května 2015
- 5.0 **Omezení:**
Nejsou známa žádná omezení
- 6.0 **Popis předmětu ocenění:**
Jedná se o tradiční dvoupodlažní řadový dům s přízemní kuchyní vedoucí do zahrady za rodinným domem.
- 7.0 **Situace oceňovaného rodinného domu:**
Rodinný dům se nachází na okraji centra města Londýn. V městské části Ilford s dobrou dostupností do centra města Londýn. V okolí veškerá občanská vybavenost.
- 8.0 **Dispozice:**
První nadzemní podlaží: chodba, koupelna, komora, kuchyň, obývací pokoj
Druhé nadzemní podlaží: 3 ložnice
- 9.0 **Příslušenství:**
žádné další příslušenství k nemovitosti nenáleží

10.0 **Konstrukce:**

Zdi: zděné

Střecha: sedlová pokryta pálenými taškami

Stropy: dřevěné

Okna: plastová

11.0 **Inženýrské sítě:**

Nemovitost je připojena na veřejný vodovod z ulice, veřejnou kanalizační síť z ulice, na zemní elektrický kabel 400 V a na veřejný plynovod z ulice. Centrální vytápění.

12.0 **Přístupové cesty:**

K nemovitosti je přístup z veřejné komunikace.

13.0 **Obecné podmínky:**

Nemovitost odpovídá stáří stavby, žádné významné závady nebyly zaznamenány.

Nemovitost je umístěna v žádané lokalitě, nejsou zde známa žádná omezení, ani skryté závady, které by bránily uvedení na trh s nemovitostmi.

14.0 **Životní prostředí:**

Nejsou plánové výstavby dálnic nebo jiných rušivých vlivů v okolí, které by mohly mít negativní vliv na nemovitost, nebo její užívání.

15.0 **Podlahová plocha:**

Čistá prodejní plocha: 91 m²

Obývací pokoj: 8.32x3.86 m²

chodba: 4.1x1.51 m²

komora: 3.3x2.17 m²

kuchyň: 4.22x2.78 m²

ložnice 1: 3.75x3.65 m²

ložnice 2: 4.6x3.6 m²

ložnice 3: 1.77x2.71 m²

koupelna: 2.18x2 m²

16.0 Ocenění nemovitosti:

16.1 Porovnávací metoda:

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, příp. cenou inzerovanou.

Pro ocenění daného rodinného domu byla použita multikriteriální metoda přímého porovnání.

Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných rodinných domů je pomocí indexů odlišnosti z cen srovnávacích rodinných domů odvozena hodnota oceňovaného rodinného domu. Odlišnosti jednotlivých bytů byly zohledněny koeficienty K1 až K7, z nichž byl vypočten index odlišnosti IO.

Z takto získané hodnoty je následným statistickým vyhodnocením zjištěna hodnota průměrná, minimální a maximální, dále směrodatná odchylka a variační koeficienty.

K porovnání byly použity nabídky rodinných domů k prodeji v lokalitě Ilford, konkrétně okolí Manor park. Rodinné domy pro porovnávací metodu mají všechny 3 ložnice, stejně jako předmět ocenění, jsou přibližně o stejné čisté prodejní ploše.

16.1.1 Výpočet:

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	£		£									čistá prodejní plocha
1	385 000	0.90	346 500	1.00	0.90	1.05	1.05	1.05	1.00	1.00	1.04	332 577
2	280 000	0.90	252 000	0.95	0.90	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.81	310 249
3	350 000	0.90	315 000	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	300 752
4	325 000	0.90	292 500	1.00	0.90	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	309 524
5	320 000	0.90	288 000	1.00	0.90	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	0.99	290 249
6	299 995	0.90	269 996	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.86	314 909
7	349 995	0.90	314 996	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.05	299 996
8	375 000	0.90	337 500	1.00	1.00	1.00	1.05	1.10	1.00	1.00	1.16	292 208
9	339 000	0.90	305 100	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	305 100
10	365 000	0.90	328 500	1.05	0.90	1.05	1.10	1.05	1.00	1.05	1.20	272 988
Celkem průměr											£	302 855
Minimum											£	272 988
Maximum											£	332 577
Směrodatná výběrová odchylka											s	16 020
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	286 835
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	318 875
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny K1 Koeficient úpravy na čistou prodejní plochu K2 Koeficient úpravy na technický stav K3 Koeficient úpravy na počet obývacích pokojů K4 Koeficient úpravy na počet koupelen K5 Koeficient úpravy na parkovací stání K6 Koeficient úpravy na zahradu K7 Koeficient úpravy na sklep												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzercí přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

16.2 Výnosová metoda:

Výnosová metoda vychází podobně jako porovnávací metoda nejdříve z porovnání se stejným nebo obdobným předmětem a uvažuje se zde s porovnáním čistých výnosů z měsíčního nájemného sjednaného při pronájmu, příp. inzerovaného.

Toto porovnání se provádí stejně jako u porovnávací metody za použití multikriteriální metody přímého porovnání.

Ze získaných hodnot je následným statistickým vyhodnocením zjištěna hodnota průměrná, minimální a maximální, dále směrodatná odchylka a variační koeficienty.

Cenu nemovitosti získáme vynásobením čistého ročního výnosu a věčným ročním výnosem, kde roční investiční výnos se uvažuje obvyklých 8 % s návratností investice do 12 let.

K porovnání byly použity nabídky pronájmu rodinných domů v lokalitě Ilford, konkrétně okolí Manor park. Rodinné domy pro porovnávací metodu mají všechny 3 ložnice, stejně jako předmět ocenění, jsou přibližně o stejné čisté prodejní ploše.

16.2.1 Výpočet:

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaná o objektu odvozená
	£		£	plocha	technický stav	počet obývacích pokojů	počet koupelen	vybavení	zahrada	sklep		$K1 \times \dots \times K7$
1	1 699	0.90	1 529	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1 529
2	1 700	1.00	1 700	1.00	0.95	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1 704
3	1 900	0.90	1 710	1.10	1.00	1.05	1.05	1.05	1.00	1.05	1.27	1 343
4	1 750	0.90	1 575	1.00	1.00	1.05	1.10	1.00	1.00	1.05	1.16	1 364
5	1 700	1.00	1 700	1.00	1.00	0.95	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1 704
6	1 700	1.00	1 700	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1 700
7	1 650	0.90	1 485	0.95	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.81	1 828
8	1 650	0.90	1 485	0.95	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.81	1 828
9	1 650	0.90	1 485	0.95	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.81	1 828
10	1 500	0.90	1 350	0.90	0.90	1.05	1.00	0.90	1.00	1.00	0.77	1 764
Celkem průměr											£	1 659
Minimum											£	1 343
Maximum											£	1 828
Směrodatná výběrová odchylka											s	184
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	1 475
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	1 844
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny K1 Koeficient úpravy na čistou prodejní plochu K2 Koeficient úpravy na technický stav K3 Koeficient úpravy na počet obývacích pokojů K4 Koeficient úpravy na počet koupelen K5 Koeficient úpravy na vybavení K6 Koeficient úpravy na zahrady K7 Koeficient úpravy na sklep												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

$$\text{cena nemovitosti} = \text{roční čistý zisk} * \frac{100\%}{i[\%]}$$

$$\text{cena nemovitosti} = (1650 * 12) * \frac{100}{8} = 247\,500 \text{ £}$$

17.0 Závěr:

Vypočtená cena rodinného domu porovnávacím způsobem je 303 000 £ (slovy: tři sta tři tisíc liber), cena nemovitosti vypočtená výnosovým způsobem je 247 500 £ (slovy dvě sta čtyřicet sedm tisíc pět set liber).

Po zvážení všech kladů a záporů oceňovaného rodinného domu, vzhledem k výnosům a dosahovaným cenám za prodej rodinných domů v dané části města Londýn, poptávce na realitním trhu k datu ocenění po tomto segmentu trhu, na základě výše vypočtených hodnot, určil znalec cenu nemovitosti aritmetickým průměrem z vypočtených hodnot a to 280 000 £ (slovy dvě sta osmdesát tisíc liber).

Znalecký posudek je doplněn příloženými podmínkami. Účelem znaleckého posudku je poskytnout doporučení ohledně tržní hodnoty nemovitosti.

Znalecký posudek číslo 01-01/2015

V Londýně dne 2. Května 2015



Ing. Diana Banzetová
10 Strone Road
London E12

Znalecký posudek pro ocenění rezidenční nemovitosti – pravidla a podmínky

(Vkládá se společně s oceňovacím posudkem)

Cíle:

Tato zpráva vyjadřuje názor znalce na hodnotu nemovitosti s ohledem na zadaný účel ocenění. Je důležité, aby klient dostatečně specifikoval účel ocenění, pro který je posudek vytvořen. Znalecký posudek je vytvořen na základě účelu stanoveného klientem.

Pokud neurčíte jinak, předpokládáme, že chcete znát tržní hodnotu nemovitosti, jak je uvedeno definicí RISC - posuzovacích a oceňovacích standardů, která je následující:

"odhadovaná částka majetku, který by k datu ocenění měl být úmyslně směněn mezi prodávajícím a kupujícím a kde obě strany jednájí vědomě, obezřetně a bez donucení".

Ohledání nemovitosti:

Zavazujeme se provést vizuální průzkum nemovitosti, a to v rozsahu, který je přístupný a bezpečný. Zavazujeme se provést kompletní průzkum nemovitosti. Pokud si přejete podrobnější průzkum, požádejte o podrobný stavební průzkum.

Měření nemovitosti:

Všechna měření, která provedeme, budou v souladu s kodexem měřicí praxe vydané RISC. Pokud z jakéhokoliv důvodu využijeme jiných metod, bude to uvedeno ve znaleckém posudku.

Co budeme předpokládat:

Za účelem splnění příslušných požadavků RICS posuzovacích a oceňovacích manuálů, bude odhadce předpokládat následující:

1. Nebyl použit žádný škodlivý nebo nebezpečný materiál při výstavbě nemovitosti, neexistuje zde žádná kontaminace země ani v okolí.
2. Nejsou zde žádná neodůvodněná omezení
3. Žádná právní nebo jiná omezení vyplývající ze zákona nemají vliv na majetek a jeho hodnotu.
4. Není zde přítomen radon

Pokud máte jiný posudek o technickém stavu nemovitosti, předložte ho prosím našim znalcům a odhadcům, takový posudek může změnit naše ocenění. Pokud se tyto zprávy vztahují k rekonstrukcím nemovitosti je nezbytné je předložit.

Doporučení:

Pokud potřebujete ocenění, protože máte v plánu koupit nemovitost, měl by váš advokát provést nezbytná ohledání a šetření o vlastnických právech nemovitosti, zda-li osoba prodávající nemovitost je opravdu vlastníkem nemovitosti a měl by zkontrolovat další plánovaný vývoj v okolí. O výsledcích jeho šetření bychom měli být informováni.

Plagiátorství:

Znalecký posudek bude poskytnut pro vaše vlastní použití, za účelem, který jste si vyžádali. Posudek je chráněn autorskými právy, jakákoliv kopie bez našeho vědomí je považována za plagiátorství.

Poradenství:

Často máte spoustu dotazů před vyhotovením posudku, je to pochopitelné, ale pozor, jakékoliv informace, které vám poskytneme před vyhotovením posudku, mají svá přirozená omezení a je možné, že mohou vést k nedorozumění. Proto byste neměli provádět žádnou akci, jako koupi nemovitosti, před obdržáním, přečtením a dostatečným pochopením našeho znaleckého posudku.

Základní pokyny k oceňovacímu posudku

- Pokud něčemu ohledně posudku nerozumíte, kontaktujte nás.
- Obsah posudku projděte s naším odhadcem
- Chcete-li si být jisti, že vše správně funguje, jako centrální topení, zda do nemovitosti nezatéká apod., kontaktujte svého zprostředkovatele, my jsme žádné podrobné kontroly neprováděli
- Pokud chcete vědět o veškerých stavebních povoleních, právu přístupu apod. kontaktujte svého zprostředkovatele
- Informace o kontaminaci půdy apod. si zjistíte u svého zprostředkovatele
- Pokud se chystáte na renovaci nebo přestavbu, měli byste kontaktovat místní úřady

- Při vyšetřování rozsahu případných vad můžeme jít nad rámec standardní kontroly např. zvednutím koberce nebo podlahové desky, a tím můžeme odhalit více vážných problémů. Ohledání na horních částech budovy mohou zahrnovat použití drahého lešení.
- Ústřední topení a topné zařízení by měla být otestována, než si koupíte nemovitost a následně v pravidelných intervalech.
- Poradenství v oblasti azbestu lze získat od ministerstva životního prostředí v místním šetření. Měli byste si být vědomi možných zdravotních rizik, která mohou ovlivnit hodnotu a budoucí prodejnost nemovitosti.
- Pro vaše vlastní bezpečí by zde měly být umístěné kouřové hlásiče, detektory oxidu uhelnatého atd. a měly by být pravidelně kontrolovány.