Univerzita Hradec Králové
Fakulta informatiky a managementu
Katedra ekonomie

Oceňování a investice do nemovitostí

Diplomová práce

Autor: Ladislav Bartoň
Studijní obor: Informační management – IM5

Vedoucí práce: Ing. Jaroslava Dittrichová, Ph.D.

Hradec Králové březen 2015

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a s použitím uvedené literatury.

V Hradci Králové dne 25.3.2015 Ladislav Bartoň

PODĚKOVÁNÍ

Rád bych poděkoval Ing. Jaroslavě Dittrichové, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a připomínky, které mi při zpracování diplomové práce poskytla. Dále bych rád poděkoval panu Bohumilu Vašíčkovi za ochotu, poskytnuté informace a celkový vhled do problematiky.

ANOTACE

Tato diplomová práce se zabývá oceňováním a investováním do nemovitostí. Nejprve jsou zmíněny teoretické aspekty oceňování s důrazem na popis základních pojmů, oceňovacích způsobů a výpočtů administrativní ceny. V další části jsou pak popsány vybrané počítačové programy používané pro oceňování nemovitostí, popsány jsou i příslušné vyhlášky a zákony týkající se této problematiky a součástí této práce je rovněž praktická ukázka znaleckého posudku. Na podkladě analýzy vybraných kupních cen nemovitostí a informací od odborníka v oboru jsou pak nastíněny přednosti a nedostatky investic do jednotlivých druhů nemovitostí.

ANNOTATION

Assesment and investment into real estate market

The purpose of this dissertation is to describe assesment and investment into the real estate market. It begins with the theoretical aspects of assessment with an emphasis on the description of basic concepts and valuation methods as well as mentioning calculations of so called administrative price. In the following part selected computer programs used for the valuation of real estate are described as well as laws and regulations related to this issue and one part of this dissertation involves practical illustration of an expert report. Based on the analysis of provided data (purchase prices of real estate) and experiences of the real estate market specialist, the advantages and disadvantages of investments into various kinds of real estate are outlined.

OBSAH

1 ÚVOD 1
2 CÍLE A METODIKY 2
3 TEORIE OCEŇOVÁNÍ 3
3.1 Úvod 3
3.2 Základní pojmy 3
3.2.1 Nemovitost 3
3.2.2 Pozemek 4
3.2.3 Stavba 5
3.2.4 Cena a hodnota 6
3.3 Oceňovací způsoby 7
3.3.1 Nákladový způsob 7
3.3.2 Výnosový způsob 8
3.3.3 Porovnávací způsob 8
3.3.4 Oceňovací způsoby pozemků 9
3.4 Výpočet administrativní ceny 10
3.4.1 Pozemky 11
3.4.2 Stavby 12
4 TEORIE INVESTOVÁNÍ 14
4.1 Proč nemovitosti? 14
4.2 Investice do staveb 15
4.2.1 Rodinný dům 15
4.2.2 Byt 16
4.2.3 Komerční nemovitosti 18
4.3 Investice do pozemků 19
4.3.1 Stavební pozemky 19
4.3.2 Zemědělské pozemky 20
4.3.3 Lesní pozemky 20
4.3.4 Společné ukazatele pro změnu cen pozemků 21
4.4 Daň z nemovitých věcí 22
4.4.1 Určení výše daně z vlastnictví pozemků 22
4.4.2 Určení výše daně pro stavby 23
4.5 Daň z příjmu fyzických osob 24

5 OCEŇOVACÍ PROGRAMY 25
5.1 Porovnání programů pro oceňování nemovitostí 25
5.1.1 Uživatelské rozhraní (interface) 26
5.1.2 Intuitivnost ovládání 27
5.1.3 Snadnost ovládání 27
5.1.4 Přidané funkce 28
5.1.5 Celkové porovnání 29
5.1.6 Výstup 30
6 UKÁZKA ZNALECKÉHO POSUDKU 32
7 PRAKTICKÁ ČÁST 42
7.1 Zlomová období 42
7.1.1 Období 1996 - 1999 42
7.1.2 Období 2008 - 2009 43
7.2 Byty 44
7.3 Rodinné domy 46
7.4 Stavební pozemky 49
7.5 Zemědělské pozemky 51
7.6 Garáže a další nemovitosti 54
7.7 Odhady nemovitostí - oceňovací vyhlášky 57
8 DOPORUČENÍ 60
8.1 Význam oceňování nemovitostí 60
8.2 Které nemovitosti koupit? 61
8.2.1 Lesní pozemky a vodní plochy 62
8.2.2 Garáže 63
8.2.3 Stavební pozemky 64
8.2.4 Rodinné domy 65
8.2.5 Zemědělské pozemky 67
8.2.6 Bytové jednotky 69
9 ZÁVĚR 71
10 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY I
11 SEZNAM OBRÁZKŮ V
12 SEZNAM TABULEK VI
13 PŘÍLOHY VII
14 ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE XIV

1 ÚVOD

Investování do akcií a komodit se stalo natolik typické, že mnozí investoři ani nepomysleli na jiné možnosti. Tou možností, nad kterou by měli uvažovat, jsou nemovitosti. Jejich zhodnocení není tak rychlé ani výrazné jako u finančních instrumentů, na druhou stranu je však riziko ztráty vložených finančních prostředků mnohem nižší. V této práci jsou představeny různé typy nemovitostí a jejich vhodnost pro investiční účely.

Jak ale správně nemovitost vybrat? Zohledňováno je vždy velké množství aspektů, kde cena vždy patří k jedněm z hlavních faktorů. Určit, zda jsou nemovitosti podhodnocené nebo nadhodnocené, je pro laiky obtížné. Z toho důvodu je dalším tématem této diplomové práce oceňování nemovitostí. Je zde popsáno základní názvosloví, výpočty, znalecký posudek a oceňovací programy.

Celá práce je rozdělena do dvou částí. V první, teoretické, jsou nejprve popsány základy oceňování nemovitostí a jsou zde vysvětleny důležité pojmy nutné pro celkové porozumění této problematiky. V dalším bodě jsou uvedeny druhy cen a hodnot, jež se využívají ve znaleckých posudcích a celou problematiku oceňování pak uzavírá popis jednotlivých oceňovacích způsobů, včetně jejich výpočtů.

Na teorii o oceňování navazuje úvaha o možnostech investování do jednotlivých typů nemovitostí. Budou zde popsány jejich důležité vlastnosti a nastíněny hlavní výhody a nevýhody. Závěr této kapitoly je zaměřen na daně týkající se vlastnictví, popřípadě prodeje nemovitostí.

Ve druhé části, praktické, jsou porovnávány počítačové programy pro oceňování nemovitostí a pro ilustraci je vypracován celý znalecký posudek včetně jeho popisu. Hlavní náplní jsou zde data týkající se analýzy kupních a odhadních cen nemovitostí, jejich následný popis a výčet událostí, které je takto ovlivnily. Na tuto kapitolu těsně navazuje následující, která se zaměřuje na výběr nemovitosti vhodné k investování a posouzení přínosu oboru oceňování nemovitostí pro určení reálné (tržní) ceny.

2 CÍLE A METODIKY

Hlavním cílem této práce je určení příhodných nemovitostí k investičním účelům a popsání celého procesu oceňování nemovitostí a jeho vhodnosti pro určení tržní ceny. K dosažení daných cílů je provedena analýza kupních a odhadních cen nemovitostí. Data použitá pro tuto práci se týkají Východočeského regionu a byla získána primárně ze dvou zdrojů. Prvním a nejvýznamnějším bylo nahlédnutí do kupních smluv v realitní kanceláři REX Jaroměř s.r.o., která poskytla údaje z let 1993-2014, dalším zdrojem pak byla data z Českého statistického úřadu z období 2001-2013. Pro úplný vhled do problematiky investování se provedl řízený rozhovor s vedoucím realitní kanceláře REX Jaroměř s.r.o. panem Bohumilem Vašíčkem. Porovnáním výsledků z analýzy smluv s informacemi získanými z řízeného rozhovoru se v závěru dospělo k posouzení nejvhodnější nemovitosti pro investování.

Problematika vhodnosti oceňování nemovitostí pro určení tržní ceny byla konfrontována s daty získanými z Českého statistického úřadu, z oceňovacích vyhlášek platných pro jednotlivé roky a především ze znaleckých posudků z let 2005-2015 od znalce v oboru oceňování nemovitostí pana Pavla Bartoně. Jejich analýzou se v závěru dospělo k řešení této problematiky.

Zároveň byl pomocí programu pro podporu rozhodování Criterium DecisionPlus zvolen nejvhodnější oceňovací program. Pro určení a posouzení jednotlivých atributů nutných k evaluaci programů byla použita vlastní zkušenost autora s prací s nimi a také zkušenosti odborného konzultanta.

3 TEORIE OCEŇOVÁNÍ

3.1 Úvod

Práce vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších zákonů a vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, dále jen vyhláška č. 441/2013 Sb. Samotné oceňování lze definovat jako proces určení hodnoty majetku. Informace získané z odhadu slouží k celé řadě účelů. Základem je odhad ceny při nákupu či prodeji movitých či nemovitých věcí, získání hypotéky, dědickým řízením, pro potřeby likvidace podniku a mnoho dalších činností. V těchto případech, nebo při jakémkoliv převodu nemovitého majetku, je znalecký posudek skoro vždy nutný. Znalecké posudky týkající se nemovitého majetku určují různé druhy ceny. K nejfrektovanějším patří cena administrativní a tržní (viz kapitola 3.2.4). Administrativní cena nejčastěji slouží k určení výše daně z nabytí nemovitostí, při které poplatník zaplatí 4 % [1], a to buď z již výše zmíněné administrativní ceny, nebo z ceny kupní, dle toho která je vyšší. Cena tržní je pak používána v ostatních případech (hypotéka, dědické řízení, dražby, apod.).

Oceňovací činnost vykonávají znalci v oboru. Definice znalce, od kvalifikačních požadavků uchazečů až po jejich jmenování, je uvedena v § 4–6 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů. Každý znalec má určitou specializaci, základním rozdělením ovšem je, jestli se zabývá oceňováním movitého, nebo nemovitého majetku. Vzhledem k obsahu, se tato práce zabývá pouze nemovitým majetkem.

3.2 Základní pojmy

3.2.1 Nemovitost

Pojem nemovitost a jeho význam je definován v § 498 nového občanského zákoníku, zákon č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, takto:

[1] Předpis č. 340/2013 Sb. - Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí

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

Touto definicí došlo k upřesnění a dodání nových termínů oproti předchozímu znění ze zákona č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku.

„… veškeré pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem …“

Hlavní změnou je, že nově se za nemovitou věc považují také věcná práva neboli věci nehmotné – např. právo stavby.

3.2.2 Pozemek

Pojmem pozemek se rozumí část zemského povrchu, oddělená od ostatních částí hranicí (vlastnickou, katastru, apod.). Důležité je neplést si tento pojem s parcelou. Oba tyto termíny jsou si velice blízké, kdy parcela je sice vedena jako pozemek, ale s důležitým dodatkem, že je to pozemek geometricky a polohově určen. Laicky řečeno, pozemky se dají rozdělit na parcely, ale ne naopak.

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., §9, se pozemky dělí na:

- Stavební pozemky

  Zastavěná plocha a pozemek, na němž je dle úředních rozhodnutí umožněno zbudovat stavbu (pro účely ocenění je však zákon mnohem rozsáhlejší).

- Zemědělské pozemky

  Zákon je striktně dělí na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a na pozemky s trvalým travním porostem.

- Lesní pozemky

  Pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky.

- Vodní plochy

- Jiné pozemky

  Pozemky, které nejsou vyjmenovány v předchozích bodech.

3.2.3 Stavba

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“ [2]

Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., §3 se stavby dělí na:

- Pozemní stavby

  „Budovy, jimž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami….“[3], tato definice v sobě zahrnuje celkem 29 typů budov a 16 typů hal. Při odhadování ceny je nejdůležitější správné zařazení nemovitosti, protože každý typ má jinou základní cenu i cenový koeficient. Mezi nejčastěji oceňované patří: budovy pro průmysl, skladování, obchod, služby a bydlení. Mezi pozemní stavby jsou rovněž zařazovány venkovní úpravy, tj. přípojky inženýrských sítí, ploty, skleníky, pergoly, aj.

- Inženýrské a speciální pozemní stavby

  Do této kategorie jsou zahrnovány stavby dopravní (silnice), vodní (hráze), pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru.

- Vodní nádrže a rybníky

- Jiné stavby

  Jiné stavby, které nejsou vyjmenovány v předchozích bodech.

[2] Stavební zákon - č. 183/2006 Sb.
[3] Vyhláška č. 441/2013 Sb.

3.2.4 Cena a hodnota

V praxi dva velice blízké pojmy, ale v procesu oceňování se odlišují.

Cenou se zde rozumí požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka, která zůstává historickým faktem[4]. Ovšem může mít nějaký vztah k hodnotě.
Příklad: V roce 2000 se koupil pozemek za cenu 50 000,- Kč. Částka byla zaplacená, a je to pouze holé konstatování, které nemá v současnosti velký význam (nevíme souvislosti, finanční situaci, apod.)

Hodnota na rozdíl od ceny, není požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka. Jedná se o odhad částky, která závisí především na užitku a prospěchu vlastníka.
Příklad: V roce 2000 se koupil pozemek za cenu 50 000,- Kč, pro kupce v té době výhodná koupě, protože se mu líbilo okolí a sám by pozemek ohodnotil 80 000,- Kč. Znalecký posudek ovšem celou nemovitost ohodnotil částkou 30 000,- Kč.

Z toho je zřetelné, že hodnota pozemku byla pro každého účastníka prodejního procesu jiná. Nesmí se však zapomínat, že hodnota se stále mění a vyvíjí, např. úpravou zákona (stanoví se nová výše koeficientů pro výpočet), započtením inflace, změnou typu pozemku apod.

Druhy cen a hodnot

- Cena administrativní (zjištěná)

  Cena zjištěná dle cenového předpisu (aktuální vyhláška), využívá se převážně pro určení daně z nabytí nemovitosti.

- Cena tržní (obvyklá)

  Cena, za kterou se v daném místě a čase věc kupuje/prodává. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (stav tísně prodávajícího/kupujícího), osobních poměrů či zvláštní obliby, z tohoto důvodu tuto definici například nesplňují nedobrovolné dražby. Cena tržní se využívá například u aukcí, dobrovolných dražeb, v dědickém řízení, aj.

[4] Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. Vydání V. Brno: Akademické nakladatelství CERM s.r.o., 2001, 615 s. ISBN 80-7204-188-6

- Cena pořizovací

  Cena, za kterou bylo možné pořídit věc v době jejího vzniku. Její důležitou vlastností je to, že se v ní nezohledňuje opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.

- Cena reprodukční

  Cena, za kterou by bylo možné koupit stejnou nebo podobnou věc v době ocenění. U nemovitostí se dá použít pouze u staveb. Využívá se ve variantních analýzách pro porovnání, zda-li je lepší stavbu rekonstruovat, nebo postavit její kopii.

- Věcná hodnota

  V podstatě určuje reprodukční cenu nemovitosti, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené a užívané nemovitosti stejného stáří ve výsledku snížené o náklady, které se využijí na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci[5].

- Výnosová hodnota

  Výnosová hodnota pracuje s budoucími příjmy z nemovitosti v důsledku jejího pronajímání, snížené o náklady na provoz, kdy z valné části hovoříme o období jednoho roku. Využívá se pro ocenění výnosovým způsobem.

3.3 Oceňovací způsoby

Jak velká je rozmanitost mezi nemovitostmi, tak velká je i mezi jednotlivými způsoby jejich oceňování. V dalším textu jsou popsány základní způsoby a jejich využití.

3.3.1 Nákladový způsob

Nákladový způsob vychází z údajů z minulosti, kdy se počítá s náklady, které by bylo nutné vynaložit na pořízení nemovitosti v místě a ke dni ocenění. Pro potřeby odhadu jsou náklady sníženy o hodnotu opotřebení a konkrétních vlivů. Jinými slovy se tímto

[5] Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. Vydání V. Brno: Akademické nakladatelství CERM s.r.o., 2001, 615 s. ISBN 80-7204-188-6

způsobem nejprve zjistí cena v době pořízení. Ta je určena aktuální vyhláškou, která cenu určuje dle potřebných faktorů (velikost, poloha, apod.). Poté je tato částka upravována vzhledem k dosaženému stáří, stavebně technickému stavu a již zmíněným konkrétním vlivům. Těmi jsou myšleny funkční a ekonomické nedostatky. Mezi funkční řadí všechny vlivy, které omezují funkci nemovitosti. Příkladem zde může být nedostatek parkovacích míst, chybějící sanitární zařízení a mnoho dalších. Ekonomické nedostatky představují poměr skutečně dosažených cen nemovitostí k jejich věcné hodnotě.

3.3.2 Výnosový způsob

Používá se pouze za předpokladu, že z nemovitosti očekáváme budoucí výnos. Výsledná hodnota odhadu se sestává ze součtu předpokládaných budoucích výnosů kapitalizovaných na současnou hodnotu. Do odhadu se musí promítnout možné budoucí vlivy - jako jsou změny výnosů, technické opotřebení, funkční změny, ekonomické změny, atd. Výnosovým způsobem, na rozdíl od nákladového, se dají oceňovat stavby i pozemky.

3.3.3 Porovnávací způsob

Samotný název napovídá, že tento způsob vychází z principu porovnání cen podobných nemovitostí. Klíčovou roli zde hraje správný výběr srovnávacích subjektů. Pro účely ocenění je možné se řídit způsobem nepřímého porovnání. Zde je určen standardní objekt přesně definovaných vlastností a cenou, kde je cena standardního objektu odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí.

Další možností je způsob přímého porovnání, kdy se porovnávají přímo nemovitosti srovnávací s oceňovanou. Je nutné vybrat takové, u kterých byl již uskutečněn prodej ve stejné době jako u oceňovaného objektu. Přesné datum se zde nestanovuje, ale platí čím dříve tím lépe.

Základem je tedy podobnost mezi srovnávací a oceňovanou nemovitostí. Mezi nejdůležitější podobnostní faktory řadíme:

- Účel nemovitosti

  Vhodně zařadit nemovitost, jinými slovy správně určit jestli slouží k bydlení, administrativním, obchodním či jiným účelům.

- Stavebně technický stav

  Nemovitosti se pro porovnání vybírají nejen dle jejich věku, ale i stavebně technického stavu. Typickým příkladem je nutnost zjištění provedení rekonstrukce stavby.

- Velikost

  Do této kategorie můžeme zařadit jak celkovou výměru pozemků, tak i skutečně zastavěnou plochu.

- Poloha

  Zde se hledá, v jaké oblasti se daná nemovitost nachází. Základem je pokusit se najít nemovitost alespoň ve stejném kraji. Zpravidla se vybírají obce s podobným počtem obyvatel, mnohem lepší variantou je ovšem stejná obec či alespoň její katastrální území. Poté se také určí poloha v obci, zde platí přímá úměra, tedy čím blíže se nemovitost nachází k centru, tím je její cena vyšší. V neposlední řadě je nutné pokusit se najít i přibližně stejné blízké okolí nemovitosti. Zde se bere v potaz přítomnost pozitivních, nebo naopak negativních vlivů, například blízkost skládek, továren, frekventovaných komunikací, obytné zástavby atd.

Vlastností je více, ale pro následující kapitolu, kde bude představen modelový odhad, budou tyto vybrané dostačující.

3.3.4 Oceňovací způsoby pozemků

Tržní cena pozemků se získává předchozím způsobem přímého porovnání.

Administrativní cena se stanoví odlišnými postupy, u všech ale platí, že výpočet je součinem výměru plochy a ceny za 1 m^2.

- Stavební pozemky

  Jejich cena je určena cenovými mapami. Jejich přesná definice zní: *„Vyjádření prostorových aspektů ekonomické reality.“* [6], kterou si lze pro zjednodušení představit jako mapu všech pozemků, kde se dle jejich polohy určí cena za 1 m^2.

[6] Ort, P. a kol. Oceňování nemovitostí a cenové mapy. Praha: Verlag Dashöfer s.r.o., 2008, 411 s. ISSN 1803-5159

Cenové mapy si stanovují obce sami. Pokud cenové mapy nejsou k dispozici, nebo nejdou použít, určí se cena na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích.

- Zemědělské pozemky

  Zemědělské pozemky se oceňují podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Bonita znamená půdní a klimatické podmínky, které působí na produktivnost půdy. BPEJ v sobě zahrnuje pětimístný číselný kód. První číslice značí příslušnost ke klimatickému regionu (rozpětí 0-9), druhá a třetí vymezuje příslušnost k půdní jednotce (rozpětí 01-78), čtvrtá svažitost a expozici pozemku ke světovým stranám (rozpětí 0-9) a poslední pátá číslice určuje hloubku půdního profilu a jeho skeletovitost[7] (rozpětí 0-9).

- Lesní pozemky

  Oceňují se výnosovým a porovnávacím způsobem dle plošně převládajících souborů lesních typů (jehličnatý a listnatý porost).

- Vodní a jiné pozemky

  Ocení se jako stavební pozemky cenami stanovenými vyhláškou. Oproti stavebním pozemkům jsou upravovány koeficienty. Pro představu hodnota koeficientu vodní nádrže má hodnotu 0,07.

3.4 Výpočet administrativní ceny

Samotný výpočet není náročný, velice zjednodušeně se dá říci, že se skládá ze součinu plochy (obestavěného prostoru) a ceny upravené různými koeficienty. Obtížné je ale správně určit takovou cenu. Ta se liší dle zvoleného oceňovacího způsobu. Veškeré nemovitosti mají určenou svou základní cenu (dále jen ZC) dle aktuální vyhlášky ze zpracované databáze nemovitostí.

[7] Komplexní hodnocení štěrkovitosti a kamenitosti půd

3.4.1 Pozemky

U pozemků se nejprve upraví ZC. Toho se dosáhne nastavením 6 znaků (velikost obce, správní vybavenost, poloha, apod.). Vynásobením hodnot těchto znaků a ZC dostaneme základní cenu upravenou (dále jen ZCU). Vynásobením ZCU a plochy získáme celkovou cenu pozemku, toto ale neplatí pro stavební pozemky, kde se musí určit 3 dodatečné indexy a to:

- Index polohy nemovitosti (I_P)

Ten je určen dle umístění nemovitosti a to vzorcem:

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{n} P_i\right)$$

Kde:

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce
- ve zmíněné tabulce se nachází hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty, např.: převažující zástavby, okolní obyvatelstvo… (celá tabulka viz příloha 1)

i = pořadové číslo znaku indexu polohy

n = počet znaků indexu polohy

- Index trhu (I_T)

Zabývá se otázkami spojenými s prodejem nemovitostí a vzorcem:

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)$$

Kde:

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce
- ve zmíněné tabulce se nachází hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty, např.: právní vztahy na prodejnost, povodňová rizika (celá tabulka viz příloha 2)

i = pořadové číslo znaku indexu trhu

n = počet znaků indexu polohy

- Index omezujících vlivů pozemku (I_O)

Jak název napovídá, zde se číselně ohodnocují veškeré vlivy, které ovlivní cenu a to dle vzorce:

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i$$

Kde:

P_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce

- ve zmíněné tabulce se nachází hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty, např.: geometrický tvar pozemku, omezení užívání pozemku (celá tabulka viz příloha 3)

i = pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů

Cena pozemku se tedy stanoví jako:

I_T * I_O * I_P * ZCU * Výměra pozemku

3.4.2 Stavby

U staveb je nejdůležitějším faktorem opotřebení. Každá stavba má vyhláškou určenou předpokládanou životnost. Opotřebení se vypočítá jako podíl věku a předpokládané životnosti. Vynásobením se ZC získáme ZCU. Samotný výpočet se ještě liší v závislosti na zvoleném způsobu oceňování. Mezi nejčastěji používané patří tyto dva typy:

- Index konstrukce a vybavení (I_V) – nutné u porovnávacího způsobu

Index je určen druhem a kvalitou konstrukce a vybavenosti. Jeho výpočet záleží na typech oceňovaných objektů. Vzorec je zde obdobný, ale liší se počtem znaků. Například rodinný dům (obestavěný prostor < 1100 m^3) obsahuje 13 znaků (např.: vytápění, podlažnost[8], apod.), ale garáž pouze znaků 6. Vzorec pro rodinný dům:

$$I_V = V_{13} \times \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right)$$

[8] Podíl celkové zastavěné plochy všech podlaží stavby a zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží

Kde:

V_i = hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce

- ve zmíněné tabulce se nachází hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnot např.: již zmíněná podlažnost (celá tabulka viz příloha 4).

Cena stavby se porovnávacím způsobem stanoví jako:

$$\mathbf{I_T * I_V * I_P * ZCU * Obestavěný\ prostor}$$

- Koeficient K4 a K5 – nutné u nákladového způsobu

Koeficient K4 a index vybavenosti (I_V) jsou si velice blízké, ale K4 je mnohem podrobnější. Určuje 26 základních konstrukčních prvků u jednotlivých typů staveb (viz příloha 5). Rozpětí konstrukčních prvků je od základů, přes tloušťku a druh zdiva až po klempířské prvky. K4 se vypočítá jako suma upravených objemových podílů. Polohový koeficient K5 je určen dle aktuální vyhlášky s přihlédnutím na polohu nemovitosti.

Cena stavby se nákladovým způsobem stanoví jako:

ZC * K4 * K5 * Opotřebení * Obestavěný prostor

4 TEORIE INVESTOVÁNÍ

Každý člověk má v dnešní době nepřeberné možnosti jak naložit se svými finančními prostředky. Někdo si koupí pěkné věci, daruje své jmění charitě, či začne spořit. Další, a pro tuto práci nejdůležitější, je možnost investování. Tím z ekonomického hlediska označujeme vložení našich příjmů (důchodů) do kapitálu. Specifickou vlastností investování je, že nepřináší okamžitý prospěch, ale umožňuje zvýšit budoucí produkci statků. I zde jsou na výběr různé investiční možnosti:

- Finanční instrumenty

Tento typ zpravidla nemá hmatatelnou podobu. Lze sem zařadit finanční deriváty, pohyblivá zástavní práva a především cenné papíry (akcie, dluhopisy, opce,…).

- Reálné instrumenty

Na rozdíl od finančních instrumentů mají fyzickou podobu. Patří sem obrazy, šperky, diamanty, nemovitosti, atd.

Nemovitosti jsou v této diplomové práci jediným instrumentem, kterým se budeme dále zabývat.

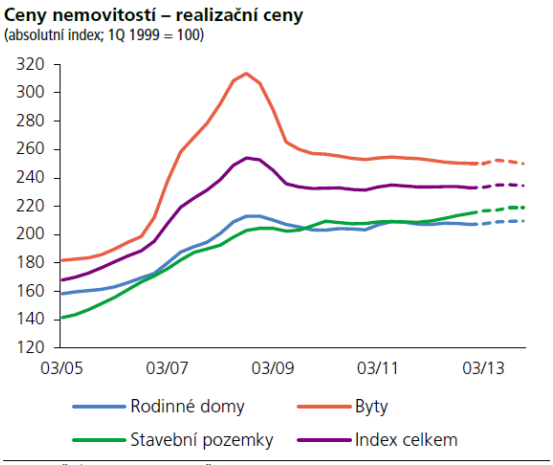
4.1 Proč nemovitosti?

Nemovitosti jsou specifickou investicí. Vhodně dokážou sloužit k uchování hodnoty peněz, kdy především u pozemků nehrozí velké výkyvy změny hodnot (obr. č. 1). Pozitivně se dá vyjádřit také o různých možnostech s jejich zacházením. Dají se nejen prodat, či pronajímat, ale i měnit jejich dispozice. To se uplatňuje zejména u staveb, které umožňují rychle změnit svůj způsob užívání, např. proměna rodinného domu na obchod.

Dle zprávy o finanční stabilitě 2013/2014 od České národní banky[9] navíc vyplývá, že je ideální čas do nemovitostí investovat. Ceny jsou v současnosti relativně blízko rovnovážnému stavu (při koupi se neprodělá) a navíc se předpokládá, že v budoucnu bude docházet k jejich růstu.

[9] Zpráva o finanční stabilitě 2013/14 [online periodikum]. 2014 - [citace 2014-10-11] Dostupné z: http://www.cnb.cz/. ISBN 978-80-87225-52-3

Obrázek č. 1 - Ceny nemovitostí, realizační ceny



Na obr. č. 1 je patrná finanční krize v roce 2008, ale zároveň i predikce mírného zvýšení cen.

Zatím se hovořilo pouze o kladných stránkách investic do nemovitostí, nicméně i zde existují určité zápory. Pro mnoho potenciálních investorů je hlavním problémem cena. Nákup akcií, či spořící knížky si může dovolit skoro každý, avšak investice do nemovitostí je z finančního hlediska nesrovnatelně vyšší. Ceny i těch nejlevnějších pozemků se pohybují v řádech desetitisíců a staveb v řádech statisíců. U levných nemovitostí navíc nelze počítat s výrazným zvýšením hodnoty bez další investice (oprava stavby, stromová výsadba, apod.). Pro majetné investory může být překážka v likviditě nemovitostí. I kdyby měli najitého kupce, tak přepis nemovitosti, vypracování znaleckého posudku, smluv, aj. se pohybuje v řádech týdnů.

4.2 Investice do staveb

4.2.1 Rodinný dům

Pro mnohé je to nejdůležitější „investice“ za celý život, v pravém slova smyslu se však toto za úplnou investici považovat nedá. Rodinný dům je ve většině případů řazen do kategorie pasivní investice. Mnoho majitelů totiž tuto stavbu využívá pouze pro své bydlení. Takto využívaná nemovitost jim sice přinese „domácí pohodu“, ale nijak nezhodnotí vložený

kapitál. Jednou z možností jak tomu předejít, je nákup domu ve špatném stavebně technickém stavu, jeho oprava a rychlý prodej.

Výnosy z rodinného domu mohou plynout i z pronájmu, ať už celého prostoru, nebo jen některých částí domu. Tento trend se tolik neprosazuje[10], což je z velké části způsobeno vysokými pořizovacími náklady na koupi domu. Výhodou, oproti pronajímání bytu, je vyšší zájem nájemníků o tento druh bydlení, který lze vysvětlit celkově vyšší spokojeností při bydlení v domě než v bytě[11].

Výhody:

- uchování hodnoty peněz,
- vyšší zájem o pronájem než v minulosti,
- změna dispozic (např. rodinný dům přeměnit na obchod).

Nevýhody:

- nutnost pravidelných oprav, jinak jeho hodnota klesá,
- vysoké vstupní náklady,
- pasivní investice,
- trh s rodinnými domy je méně pružný.

4.2.2 Byt

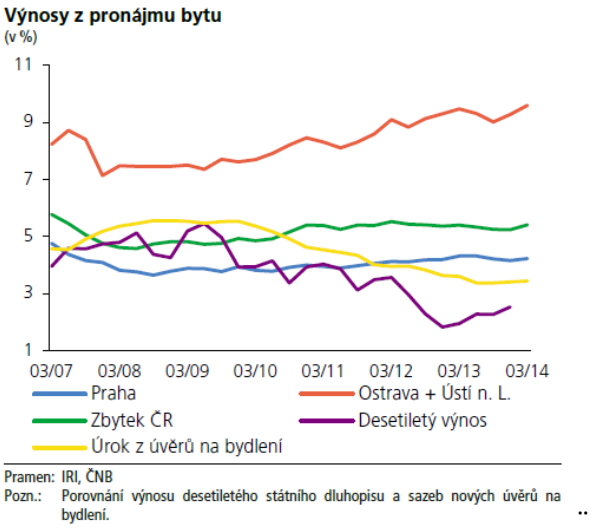
Vlastnictví bytu je mnohem flexibilnější než rodinného domu, jeho cena je nižší a díky tomu je o tento typ bydlení vyšší zájem. Převážně z tohoto důvodu je dle mnohých autorů (např. Kiosaki) nákup bytu do osobního vlastnictví jednou z nejlepších možností pro mladé lidi jak investovat. Jejich teze je jednoduchá: získat hypotéku (pokud nemám dostupný kapitál), koupit byt, pronajmout ho a nájemné využít na splátku své hypotéky. Do několika let (dle výše hypotéky) budou, jak vlastníky bytu, tak příjemci pasivního příjmu. Takto vypadá ideální scénář, bohužel je zde několik úskalí. Základním je pro mladého člověka příjem. S vysokou pravděpodobností bude nízký, a tudíž se dá předpokládat, že banka

[10] V aktuálních nabídkách realitních kanceláří jsou pronajímané rodinné domy vůči pronajímaným bytům v poměru 1/10

[11] rvj. Názory české veřejnosti na vybrané aspekty týkající se kvality bydlení. In: *Ceskenoviny.cz* [online].2014-3-27, 2 pm[cit. 2014-10-11]. Dostupné z: http://magazin.ceskenoviny.cz/zpravy/index_img.php?id=296511

hypotéku neposkytne. Další nepříjemností pro všechny případné investory je kupodivu pružnost trhu. V dnešní době není neobvyklé, že lidé často mění své bydliště (práce, škola) a pokud nájemce aktivně nehledá nájemníky, může mu byt zůstat prázdný po dlouhou dobu.

Obrázek č. 2 - Výnosy z pronájmu bytu



Na prodejnosti a výši výnosu se velkou měrou podílí poloha a velikost bytu. Na obr. č. 2 jsou patrné výnosy z pronájmu bytu pro jednotlivé kraje, kdy ty nejvyšší patří Ostravě a Ústí nad Labem. Do ceny bytu se promítá několik faktorů, z nichž je nejvýznamnější poloha, především umístění dle krajů a obce (centrum, okraj). Dalšími, avšak méně patrnými, hledisky jsou dispozice v bytovém domě, kdy 1. a nejvyšší nadzemní podlaží jsou považovány za horší, okolní zástavba, ať už pozitivní: blízkost obchodů, škol, hřišť, atd., nebo negativní: továrny, rušné komunikace, nedostatek parkovacích míst, aj. Tyto položky mohou cenu ovlivnit až o desítky procent. S velikostí bytu je to zajímavější, protože zde neplatí, "čím větší tím lepší". Z údajů realitní kanceláře REX Jaroměř s.r.o. (dále jen REX) vyplývá, že prodejnost bytů nad 90-100 m^2 je výrazně nižší než bytů menších. Nejlépe se prodávají byty 2+1/3+1 o velikosti 60-80 m^2. To je způsobeno především finančními možnostmi obyvatelstva. Větší byt bude nejen dražší, ale v mnoha případech i hůře prodejný.

Výhody:

- značný výběr mezi byty,
- údržba není tak náročná jako u rodinných domů,
- pružnost trhu,
- nižší pořizovací náklady,
- vyšší prodejnost.

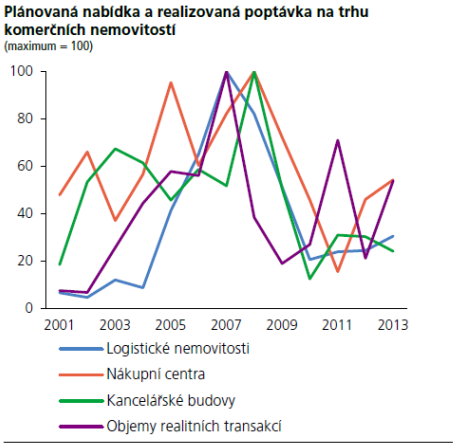
Nevýhody:

- cena ovlivněna okolím,
- přesycený trh.

4.2.3 Komerční nemovitosti

Pod tímto pojmem jsou zahrnuty skladovací, kancelářské, výrobní, nákupní, aj. prostory. Pro běžného kupujícího jsou díky svým specifickým potřebám ne až tak atraktivní investicí. Naopak pro zainteresované investory (především firmy) jsou to jedny z nejzajímavějších investic. Tyto nemovitosti jsou nakupovány nejen z důvodu dalšího prodeje, ale především kvůli samotnému využití a případnému pronájmu. Jejich prodej se dle údajů ČNB zvýšil za rok 2013 o 40 % oproti dlouhodobému průměru a byl tažen především zahraničními investory. O výši a druhu nákupů v tomto sektoru nemovitostí pojednává obr. č. 3.

Obrázek č. 3 - Plánovaná nabídka a poptávka na trhu komerčních nemovitostí



Pramen: Jones Lang LaSalle
Pozn.: Nabídka logistických nemovitostí a nákupních center počítána z nové nabídky v m^2 za ČR celkem, nabídka kanceláří v m^2 za Prahu; realizované investice z údajů v EUR. Maximum za kancelářské budovy a nákupní centa za rok 2008, za logistické nemovitosti a objemy transakcí za rok 2007.

Výhody:

- široké možnosti využití prostorů.

Nevýhody:

- vstupní kapitál,
- specifická investice.

4.3 Investice do pozemků

4.3.1 Stavební pozemky

Ceny stavebních pozemků jsou oproti ostatním druhům pozemků nejvyšší, což je jejich největší výhodou, ale i překážkou. Ceny za 1 m^2 se zde pohybují ve velkém rozpětí od několika set korun (malé obce) až po tisíce korun (centra měst). Při vlastnictví jiného druhu pozemku, např. zemědělského, se územním plánem obce může změnit tento pozemek na stavební, v tomto případě je zisk velmi vysoký (podrobnostmi se zabývá další bod – zemědělské pozemky). Stavební pozemek tak radikálního zvýšení ceny málokdy dosáhne. Na druhou stranu, ceny pozemků pravidelně stoupají a dají se využít i jako uchovatel hodnoty peněz. Samotné ceny jsou ovlivňovány mnoha faktory, základními jsou okolní zástavba a zasíťování (elektřina, voda, kanalizace, plyn, apod.)

Výhody:

- uchování hodnoty peněz (cena vždy roste s inflací),
- velký zájem na trhu,
- spekulativní nákup.

Nevýhody:

- vysoká cena oproti ostatním druhům pozemků,
- změna územního plánu (okolní zástavba).

4.3.2 Zemědělské pozemky

Cena zemědělských pozemků byla v roce 2012 průměrně 6,23 Kč/m^2 v současnosti se zvýšila přibližně o 15 %, kdy ale ani ty nejdražší nedosahovaly 20,- Kč/m^2 [12]. Přesto je koupě tohoto druhu pozemku zajímavou investicí, neboť jejich hodnota se pravidelně zvyšuje, nejčastěji díky změnám bonity půdy. Zajímavou příležitostí je i možnost pronájmu. Nájemné se pohybuje kolem 2 000,- Kč/ha ročně (REX). Nejvyšší zhodnocení zemědělských pozemků však nastane při změně územního plánu, kdy se tyto pozemky stanou stavebními. Vzhledem k této skutečnosti jsou některé lokality velice zajímavé pro spekulanty s realitami, nicméně i tato investice má mnohá úskalí. Základním je, že obec nikdy do budoucna nevydá zprávu o tom, které a zda vůbec nějaké pozemky převede změnou územního plánu na stavební. Roli tu hraje i demografie a minulá rozhodnutí obce. Spekulant musí zjistit, jestli obec roste a v jaké oblasti a při jaké příležitosti v minulosti pozemky převedla (výstavba dálnice, apod).

Výhody:

- oproti stavebnímu pozemku více možností jak s nemovitostí nakládat,
- nejnižší pořizovací náklady ze všech zde zmíněných druhů nemovitostí,
- spekulativní nákup.

Nevýhody:

- požadavek dlouhodobého pronájmu,
- nájemné nemusí dosahovat ani výnosů z běžného bankovního účtu.

4.3.3 Lesní pozemky

Jejich hodnota je určena druhem a stářím porostu. Důležité je uvědomit si, že les se nemůže koupit a v celé šíři vytěžit. Majitel musí mít na paměti, že při kompletním vytěžení lesa je nutné nejen získat povolení k těžbě, ale i provést opětovné zalesnění pozemku. Pokud se tak nestane, hrozí sankce. Těžba se navíc nevyplatí pro moc mladé, nebo naopak staré lesy. Každý druh dřevin má určitý věk, od kterého je ideální ho kácet. Příkladem můžou být u nás nejčastěji vysazované borovicové a smrkové lesy, u nich se

[12] Více na: http://www.bioreality.cz/cena-pudy, [citace 2014-10-11]

ideální věk k těžbě pohybuje od 80 let[13]. Dalším faktorem je i zdraví stromů. Jakékoliv napadení parazity (kůrovec), způsobí drastické snížení ceny. U zdravých lesů se pohybuje cena dřeva od 1 000,- Kč do 3 000,- Kč/m^3.

Rozpětí cen pozemků je i zde velké, může se pohybovat od 10,- Kč/m^2 do 80,- Kč/m^2 (REX). To je způsobeno kromě již řečených faktorů i polohou pozemku, či zakmeněním[14].

Výhody:

- uchování hodnoty vložených finančních prostředků,
- možnost těžby.

Nevýhody:

- při těžbě nutnost zalesnění,
- velice dlouhodobá investice,
- přírodní katastrofy,
- drahé pojištění.

4.3.4 Společné ukazatele pro změnu cen pozemků

- Chráněná krajinná území

Pokud pozemek spadá do ochranného pásma nebo chráněného území (národní park) jeho odhadní cena může klesnout až o 40 %, prodejní cena je ovlivněna především lokalitou.

- Záplavové oblasti

Cena klesá s častějším výskytem záplav. Maximální snížení je u území s tzv. pětiletou vodou, které se rovná 30 % pro administrativní cenu. Bohužel při běžném prodeji jsou prakticky neprodejné. Pokud by se přece jen našel zájemce, tak významným problémem je i pojištění. Pojistné těchto nemovitostí může být při častém výskytu záplav velice vysoké a v nejhorším případě nemusí být ani poskytnuto.

[13] Více na: http://www.lesycr.cz/drevo/lesni-tezba/Stranky/default.aspx, [citace 2014-10-11]
[14] Taxační veličina sloužící k výpočtu zásob dřeva v porostu a odhadu průměrných ročních přírůstků dřeva na základě údajů vyhodnocených z výnosových tabulek

- Geometrický tvar

Pokud tvar nějakým způsobem omezuje užívání pozemku, může se jeho hodnota snížit až o 20 % pro administrativní cenu. Při běžném prodeji záleží hlavně na umístění a účelu pozemku.

- Přístup k pozemku

Pokud je pozemek obtížně dostupný (prašná, nebo vůbec žádná cesta), klesá jeho hodnota až o 8 % pro administrativní cenu. Zde se administrativní cena nejvíce liší s realitou. Špatně přístupné, nebo odříznuté pozemky (např. příjezdová cesta vede přes pozemek jiného vlastníka) jsou prakticky neprodejné.

4.4 Daň z nemovitých věcí [15]

Vlastnictví většiny nemovitostí je spojeno s platbou daně z nich, což je nutno mít na paměti především proto, aby se nenabylo dojmu, že hodnota pozemků či staveb stále stoupá bez jakýchkoliv nevýhod. Zřetelné je to především u nepronajatých nemovitostí, zejména pozemků. U nich sice stoupají ceny každý rok, každoročně se však může měnit i výše daně. Což v praxi znamená, že hodnota pozemku se sice za x let zvýšila, ale platbou daně za oněch x let bude prodejní cena prakticky shodná s nákupní. Tomuto faktu se dá předejít již zmíněným pronájmem, kde se může i ve smlouvě uvést, že nájemné se zvýší o platbu daně z nemovitých věcí. Daň se platí zvlášť z pozemku i stavby.

4.4.1 Určení výše daně z vlastnictví pozemků

Základ daně se vypočítá jako součin výměry pozemku v m^2 a průměrné ceny půdy za 1 m^2, ta je stanovena aktuální vyhláškou. Takto se stanovuje základ daně u většiny druhů pozemků (orná půda, chmelnice, aj.), další druhy pozemků a jejich sazby daně jsou vypsány v přiložené tabulce č. 1. Od platby daně jsou osvobozeny například pozemky zvláštně chráněných území podle předpisů o ochraně přírody, pozemky určené pro veřejnou dopravu, aj.

[15] redakce Peníze.cz. Daň z nemovitostí. In: *Penize.cz* [online]. 2014, [cit. 2014-10-11]. Dostupné z: http://www.penize.cz/80286-dan-z-nemovitosti

Tabulka č. 1 - Výše daně z nemovitostí u pozemků

Pozemek	Sazba dle základu daně
Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady	0,75 %
Trvalé travní porosty, hospodářské lesy a rybníky s intenzívním a průmyslovým chovem ryb	0,25 %
U ostatních pozemků činí za každý 1 m ^{2}	
- zastavěné plochy a nádvoří	0,10 Kč
- stavební pozemky	1,00 Kč
- ostatní plochy, pokud jsou předmětem daně	0,10 Kč

4.4.2 Určení výše daně pro stavby

Základem daně u staveb je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m^2 (u bytů se tato plocha násobí koeficientem 1,2), tj. zastavěná plocha podle stavu k 1. lednu příslušného zdaňovacího období. Cena se vypočítá stejně jako u pozemků vynásobením plochy, koeficientu a ceny za 1 m^2. I zde jsou ceny uvedeny v tabulce č. 2.

Tabulka č. 2 - Výše daně z nemovitostí u staveb

Stavba	Sazba za 1m^2
Obytné domy	1 Kč
- ostatní stavby tvořící příslušenství k obytným domům z výměry přesahující 16 m^2	1 Kč
Stavby pro individuální rekreaci a rodinné domy	3 Kč
- u staveb, které plní doplňkovou funkci k těmto stavbám	1 Kč
Garáže	4 Kč
Stavby pro podnikatelskou činnost	
- sloužící pro zemědělskou prvovýrobu, pro lesní a vodní hospodářství	1 Kč
- sloužící pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu	5 Kč
- sloužící pro ostatní podnikatelskou činnost	10 Kč
Ostatní stavby	3 Kč
Byty a ostatní samostatné nebytové prostory	1 Kč

Výše zmíněné koeficienty jsou odvozeny od počtu obyvatel k poslednímu sčítání lidu. Pohybují se od 0,3 pro obce do 300 obyvatel až po 4,5 pro Prahu. Existuje také možnost násobit výší daně ještě jedním koeficientem, ten si obec může obecně závaznou vyhláškou stanovit sama, jeho hodnota je ve výši 2, 3, 4 nebo 5.

4.5 Daň z příjmu fyzických osob[16]

Tato daň je dalším faktorem, který ovlivňuje zisk z vlastnictví nemovitostí. Tuto daň musí zaplatit každý, kdo pronajímá svou nemovitost a za určitých podmínek je nutné ji uhradit i při prodeji nemovitosti. Toto se týká dvou situací. Za prvé, pokud měl prodávající v této nemovitosti uvedeno své trvalé bydliště po méně než dva roky (platí pouze pro bytové jednotky a rodinné domy). Za druhé, u všech nemovitostí, pokud doba mezi nabytím a prodejem nepřesáhla pět let. Výše daně je ve všech případech shodná, tedy 15 % z rozdílu mezi cenou pořizovací a prodejní.

[16] redakce Peníze.cz. Daň z příjmů fyzických osob obecně. In: *Penize.cz* [online]. 2015, [cit. 2015-23-2]. Dostupné z: http://www.penize.cz/80285-dan-z-prijmu-fyzickych-osob-obecne

5 OCEŇOVACÍ PROGRAMY

Oceňování nemovitostí by bylo bez použití výpočetních programů velice zdlouhavou a náročnou činností. Množství výpočtů se i pro ty nejjednodušší odhady (např. zemědělský pozemek) pohybuje v řádu desítek operací. I zkušený odhadce se může relativně snadno upsat a tím znehodnotit celý znalecký posudek. To bylo hlavním důvodem pro vytvoření programů pro oceňování nemovitostí. Kromě početních operací nabízejí současné aplikace i pravidelné aktualizace při změně vyhlášky, vytváření maker, automatické propojení s katastrálními úřady a mnohé další výhody.

V této části diplomové práce bude ukázáno, jak takovéto programy vypadají a jak se s nimi dá pracovat. Zároveň bude provedeno porovnání tří vybraných oceňovacích programů. Člověku nezasvěcenému do problematiky oceňování přinese toto srovnání alespoň malý náhled na vytváření posudků a pro zainteresované jedince doporučení pro výběr programu. Na tento oddíl navazuje kapitola, ve které je zpracován ukázkový znalecký posudek.

5.1 Porovnání programů pro oceňování nemovitostí

Vybrané programy: Delta-NEM, distributor Diotima s.r.o. [17]
NEM ExpressAC, distributor PLUTO-OLT s.r.o. [18]
NemKalk7, distributor AC software s.r.o. [19]

Na trhu se nachází větší množství takovýchto programů, zde je však uveden pouze výčet několika z nich. Důvodem je především doba, po kterou bylo možno s nimi pracovat. NEM ExpressAC je hlavním oceňovacím programem znalce v oboru pana Pavla Bartoně v posledních deseti letech a autor s ním měl možnost pracovat po dobu pěti let. Tvůrci zbylých dvou programů jako jediní sami od sebe poskytli pro porovnání své demoverze, tudíž je pravděpodobné, že do budoucna se jejich programy budou vyskytovat na trhu častěji.

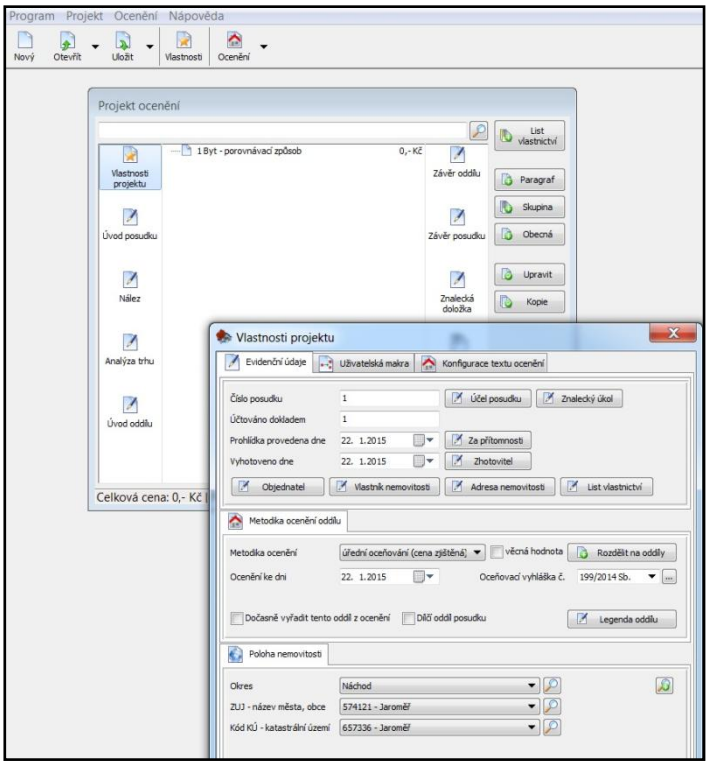
[17] Více na: http://www.diotima.eu/cz/
[18] Více na: http://www.pluto.cz/default.htm
[19] Více na: http://www.acsoftware.cz/ocenovani-nemovitosti/index.html

Všechny tyto programy musí vypočítávat posudek stejným způsobem (řídí se stejnou vyhláškou a zákonem), pokud by se totiž výpočet lišil, znamenalo by to, že program je špatně zpracován. Porovnání bude zaměřeno na interface, intuitivnost ovládání, snadnost ovládání a přidané funkce. Tyto atributy byly vybrány autorem záměrně, vzhledem ke zkušenostem s prací s oceňovacími programy.

5.1.1 Uživatelské rozhraní (interface)

Uživatelské rozhraní je důležité nejen pro celkový vzhled, ale především pro snadnou orientaci v programu. Ze všech hodnocených softwarů je interface nejhorší v aplikaci Delta-NEM. Sice je nejjednodušší, ale zároveň i nejméně pružný a vzhledově přitažlivý. Veškeré oddíly (účel posudku, účel ocenění, atd.) jsou zde umístěny pod sebou v jednom sloupci, takže při delší manipulaci se musí stále rolovat. Zbylé dva programy pracují na principu vyskakujících oken, díky čemuž je skoro každý důležitý oddíl snadno a rychle dohledatelný. Rozdíl se dá najít pouze v grafické úpravě, kdy NemKalk7 má profesionálnější úpravu.

Obrázek č. 4 - Interface pro oceňovací program NeKalk7



Ukázky zbylých dvou programů viz. příloha č. 6.

5.1.2 Intuitivnost ovládání

Jednou z nejdůležitějších vlastností každého programu je schopnost sžít se s uživatelem. Pokud je program sebelepší, ale nedá se v něm nic vyhledat, je něco v nepořádku. Není totiž výjimkou, že se při odhadu cen nemovitostí narazí na specifická úskalí, která se v programech špatně hledají. Příkladem mohou být věcná břemena, nastavení indexů, apod. Pro posouzení intuitivnosti při tvorbě znaleckého posudku se měla do každého z hodnocených programů zadat stejná vstupní data.

Základní ustanovení (číslo posudku, poloha nemovitostí, atd.) měly všechny tři programy na úvodní stránce a dalo se v nich tedy rychle zorientovat. Problém ovšem nastal u oddílu „nález“, ve kterém se vyplňují veškeré netechnické údaje jako znalecký úkol, dokumentace, podklady pro vypracování posudku či celkový popis. NEM ExpressAC a Delta-Nem měly tyto údaje již předpřipraveny a uživateli je stačilo pouze doplnit. NemKalk7 se tím vůbec nezaobíral a nechal na uživateli, co vyplní.

5.1.3 Snadnost ovládání

V tomto ohledu jsou si všechny aplikace velice podobné a u všech musí být vyzdvižena pomoc při kontrole nevyplněných důležitých údajů, nejen že na to upozorní, ale zároveň ihned ukážou, kde tyto informace chybí. Problémy s ovládáním jako takovým nejsou ani u jednoho programu závažné, spíše zdlouhavé. NEM ExpressAC například špatně zpracovává výstup. Finální podobu posudku lze jen obtížně upravovat (neviditelné tabulky, špatně zadané okraje listu, apod.) a především se tyto úpravy neukládají. Pokud se tento výstup uloží ručně, tak se přemění na klasický textový formát a již nemá s oceňovacím programem nic společného. To se projeví při dodatečných změnách v posudku, kdy se např. při přepisu nějakého technického údaje (například změna indexu vybavenosti) nezmění žádné s tím související výpočty.

NemKalk7 je, co se týče snadnosti ovládání, nejobtížnější, zároveň však uživatele nejvíce „odměňuje“. Všechny programy nabízejí využívání maker, ale tento jako jediný přímo uživatele povzbuzuje k jejich vytváření. Pro kohokoliv zručnějšího je tento program vhodnější, neboť si nastaví přesně to, co skutečně potřebuje. Zároveň u něj i nejlépe

funguje propojení mezi jednotlivými položkami, kdy např. při nastavení polohy nemovitosti, dojde automaticky ke stanovení i stejně jmenovaného indexu.

Delta-Nem je z pohledu ovládání nejsnadnější a zároveň je i velice intuitivní. Bohužel se někdy snaží tolik pomoci, až to může uživatele znejistit. Příkladem je oceňování porovnávacím způsobem (viz. 3.3.3), při kterém stačí zadat určité indexy k vypočítání ceny nemovitosti. Program zde ale navíc obsahuje celkovou tabulku vybavenosti, která je však nutná pouze při výpočtu posudku nákladovým způsobem (viz. 3.3.1). To nejen že je v podstatě chyba, ale zároveň celkový výstup odhadu dělá nepřehledným.

5.1.4 Přidané funkce

Vzhledem k podobnosti všech oceňovacích programů, mohou hrát přidané funkce podstatnou roli, při výběru a nákupu takovýchto aplikací. Tyto funkce nejsou pro fungování nikterak stěžejní, ale dokážou ušetřit velké množství času. Nejlepším příkladem je Delta-NEM. Program nabízí funkci vyhledávání listu vlastnictví[20], kdy se připojí na stránky Katastrálního úřadu a uživateli poskytuje ihned relevantní informace. Další funkcí, která podstatně ušetří čas, je vyhledávání nabídkových cen, které jsou nezbytné pro určení tržní ceny. Uživatel zde zadá parametry pro vyhledávání, včetně možnosti nastavení váhy jednotlivým kritériím a vyjede mu seznam nejpodobnějších nemovitostí včetně jejich ceny a polohy. Tím odpadá nutnost navštívení několika stránek realitních kanceláří. Poslední výhodou je snadné určení základní ceny, kdy program automaticky vyplní nutnou tabulku. Dobrým příkladem je zde hledání vzdálenosti obce od nejbližšího krajského města po nejkratším úseku silnice. Bez této funkce je to velice zdlouhavé, neboť uživatel musí najít kromě klasických map i mapy katastrálních území. Na těchto mapách se nedá vyhledat nejkratší úsek a uživatel se opět musí vrátit ke klasickým mapám. Vypracování některých odhadů se těmito funkcemi dá zkrátit až o celou hodinu.

NemKalk7 má stejné funkce jako předchozí program, pouze mu chybí vyhledávání nabídkových cen. Za jasně poraženého lze v tomto aspektu označit Nem ExpressAC, který neoplývá žádnou funkcí navíc, kterou by oba předchozí programy již neobsahovaly.

[20] List vlastnictví je nedílnou částí každého posudku, jsou v něm uvedeny pozemky a pozemky jejichž součástí je stavba, které v daném katastrálním území patří konkrétnímu vlastníku.

5.1.5 Celkové porovnání

Pro celkové porovnání byl použit program pro podporu rozhodování Criterium DecisionPlus. Ten sloužil jako nástroj při rozhodování o výběru nejvhodnějšího oceňovacího programu. Princip spočívá v zadání jednotlivých posuzovaných atributů, v tomto případě se jednalo o interface, intuitivnost ovládání, snadnost ovládání, přidané funkce a cenu. Každému atributu se zadala váha a podle ní se rozhodlo o vhodnosti jednotlivých programů. Váha byla zadána čistě subjektivně s ohledem na důležitost jednotlivých atributů při zpracování znaleckého posudku a zkušenostech autora s prací s oceňovacími programy. Seřazení je zde od nejdůležitějšího faktoru k nejméně důležitému.

1) Snadnost ovládání

Nejpodstatnějším atributem pro práci s programy pracujícími se znaleckými posudky se stala snadnost ovládání. Způsobeno je to především délkou práce s takovýmito programy. Každoročně odhadce vytvoří desítky znaleckých posudků a je tedy důležité, aby se mohl soustředit pouze na jejich vytváření, ne na špatně nastavený systém.

2) Přidané funkce

Jak bylo řečeno v bodě 5.1.4, přidané funkce nejen, že usnadní vytváření posudků, ale především ušetří nepřeberné množství času.

3) Intuitivnost ovládání

Z pohledu důležitosti se tento atribut umístil přesně uprostřed. Intuitivnost ovládání je důležitá především na začátku při seznamování se s programem. Pokud ihned nesedne, těžko si na něj uživatel zvyká. Vzhledem k rozmanitosti jednotlivých znaleckých posudků, je ovšem tento atribut také důležitý. Není výjimkou, že některé odhadcovské postupy se použijí pouze jednou do roka a v tom případě se intuitivnost při ovládání a nastavení velice hodí.

4) Cena

U všech těchto programů se platí roční licence, tedy čím více se vytvoří odhadů, tím je procentuálně cena nižší.
Ceny jsou uvedeny včetně DPH a se všemi důležitými rozšířeními např.: tržní odhadování, cena obvyklá, atd.

Delta-NEM	11 858,- Kč
Nem ExpressAC	7 986,- Kč
NemKalk7	6 050,- Kč

Každý program ještě nabízel slevy za přechod od konkurence a opakované používání, ty byly zohledněny v celkovém hodnocení.

5) Interface

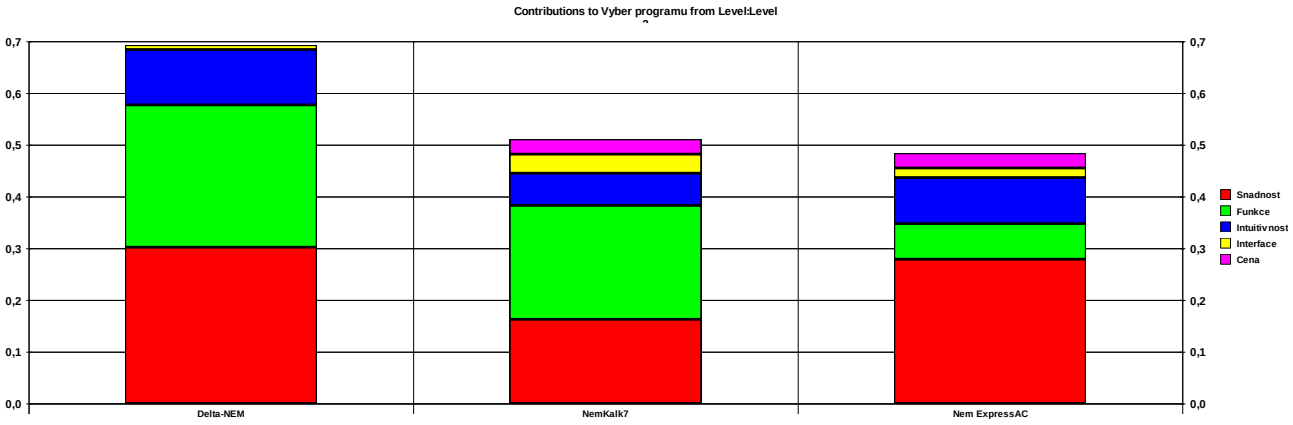
Nejméně důležitým faktorem se stalo uživatelské rozhraní. I když má mnohé společné s intuitivností ovládání, přeci jen si na něj uživatel časem zvykne, pro vyhledávání důležitých prvků to však nepomůže.

5.1.6 Výstup

Na obr. č. 5 je jasně patrné, že z hodnocených programů pro oceňování nemovitostí se nejlépe umístil program Delta-Nem. Je to podmíněno především jeho hlavní devizou, což byly přidané funkce a snadnost ovládání. Zbylé dva programy jsou na tom přibližně stejně, nicméně minimum přidaných funkcí u Nem ExpressAC rozhodlo o jeho posledním místě. Je zde nasnadě otázka, proč je Nem ExpressAC i přes své výrazné nedostatky využíván znalcem v oboru panem Pavlem Bartoněm už 10 let a stále nebyl vyměněn (o kvalitách ostatních programů se vědělo dříve). Důvody jsou dva. Prvním je, že při nákupu tohoto programu se na trhu zbylé dva nevyskytovaly a tento ve své době patřil mezi nejlepší. Za léta užívání, si na něj uživatel zvykl a naučil se pracovat jak s jeho přednostmi, tak bohužel i s poněkud většími nedostatky. Druhým a podstatnějším důvodem je ale databáze vypracovaných znaleckých posudků, která byla za ta léta vytvořena. Kromě Nem

ExpressAC se totiž tyto posudky nedají spustit v žádném jiném programu. Pokud se tato situace nevyřeší, bude uživatel pravděpodobně i nadále pracovat s tímto programem.

Obrázek č. 5 - Výstup z Criterium DecisionPlus



6 UKÁZKA ZNALECKÉHO POSUDKU

Posudek byl zpracován v programu Nem ExpressAC. Při práci s jiným oceňovacím programem by měl odhad jinou strukturu, ale výstup musí být u všech stejný. Znalecký posudek se dá rozdělit na 3 části:

1) Nález

Zde jsou uvedena veškerá zjištění z podkladů. V tomto oceňovacím programu je vytvořena osnova faktorů, které by neměly být v nálezu vynechány. To ale není pravidlem a je čistě na znalci, jakým způsobem nález napíše.

2) Posudek

V této části jsou zjištěná fakta hodnocena a dle oceňovacího postupu je určena cena. Musí se zde uvést veškeré výpočty a indexy, které k nim vedly. Výsledná hodnota by se neměla mezi jednotlivými oceňovacími programy lišit. Bohužel se to někdy stává[21] v důsledku zaokrouhlování jednotlivých indexů, rozdíl zde však není markantní.

3) Rekapitulace

Pro mnohé jediná část posudku, o kterou se skutečně zajímají. Uvádí se zde celková rekapitulace všech cen (bez výpočtů), přičemž výsledná cena je ještě upravená dle § 50 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.[22]

Vzorový znalecký posudek je vypracován pro bytovou jednotku 2+1 v Jaroměři. Tento druh nemovitosti byl vybrán záměrně vzhledem ke své vysoké prodejnosti. Bytová jednotka existuje, ale veškerá ostatní dokumentace (objednatel, adresa bytu, list vlastnický, atd.) jsou smyšlené.

V následující části je samotný výstup z oceňovacího programu Nem ExpressAC. Pro větší autenticitu je zde uveden v původním zpracování včetně druhu písma a řádkování. Na rozdíl od reálného posudku zde nejsou uváděny popisy pro oceňovanou nemovitost. Místo toho byl popis zobecněn, aby bylo možné ukázat, jaký výstup mohou obsahovat i jiné znalecké posudky. Naopak výpočet ceny zůstal věrný originálu.

[21] Již zde zmíněný oceňovací program NemKalk7 zaokrouhluje indexy směrem nahoru, ostatní je zaokrouhlují dolů, rozdíl však je pouhé 1 promile.
[22] Celková cena zjištěná se zaokrouhlí na desetikoruny.

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1

O ceně bytové jednotky č. 600/12 vymezené v bytovém domě čp. 600, 601, 602 na pozemcích č. parc. 1523/3, 1523/4, 1523/5 včetně podílu na společných částech bytového domu čp. 600, 601, 602 a pozemků č. parc. 1523/3, 1523/4, 1523/5 v k.ú. Jaroměř, ulice Na Studánkách 12, obec Jaroměř, okres Náchod, kraj Královéhradecký.

Objednatel znaleckého posudku: pan Josef Novák
Slovenská 120
55101 Jaroměř

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 3.1.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ladislav Bartoň
V Hruštičkách 424
551 01 Jaroměř

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává v jednom vyhotovení.

V Jaroměři 10.2.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký úkol slouží především k přesnému vymezení znaleckého posudku. Znovu se zde uvádí objednatel posudku, čísla popisná (popřípadě parcelní) nemovitostí a list vlastnický. Nejdůležitějším bodem zde je účel ocenění. Ten se nejčastěji týká převodu nemovitostí či dědických řízení. Posledním uváděným údajem je datum, ke kterému se ocenění provádí. Toto datum určuje, jakou oceňovací vyhláškou se bude posudek řídit.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka
Adresa předmětu ocenění:	Na Studánkách 12 551 01 Jaroměř
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Jaroměř
Katastrální území:	Jaroměř
Počet obyvatel:	12 678

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **620,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **380,49 Kč/m^2**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.1.2015 za přítomnosti pana Nováka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Prakticky neexistuje posudek, který by se obešel bez podkladů pro vypracování. Mezi nejdůležitější se dá zařadit kopie katastrální mapy, smlouva (kupní, darovací, apod.) a výpis z katastru nemovitostí (list vlastnický). V podkladech se mimo jiné uvádí seznam osob (objednatel znaleckého posudku, majitel nemovitosti, apod.), které poskytly informace a údaje potřebné k vypracování posudku. Nikdy by se zde nemělo opomenout datování jednotlivých podkladů.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnického se vytvoří výčet všech osob, které mají jakýkoliv vlastnický podíl na oceňované nemovitosti. Uvádějí se zde základní údaje, tedy jméno, bydliště, identifikátor a velikost podílu na oceňované nemovitosti.

6. Dokumentace a skutečnost

V této části je popisováno využití dostupné dokumentace a termín prohlídky oceňované nemovitosti znalcem.

7. Celkový popis nemovité věci

Nejdůležitější bod celého nálezu. Vzhledem k tomu, že každá nemovitost má vlastní popis (např. ocenění staveb bod 1.1.1.), není třeba její vlastnosti vypisovat úplně dopodrobna. Hlavním účelem tohoto bodu je místopis, popřípadě faktory, které významně určují hodnotu oceňované nemovitosti (významné poškození, nejasná vlastnická práva, věcná břemena a mnohé další). Místopisem se rozumí popsání polohy vzhledem k umístění nemovitosti z pohledu obce i blízkého okolí.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 600/12

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,060}$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 600/12

Uvádí se zde podrobný popis bytové jednotky, včetně bytového domu, ve kterém se nachází. U jednotky se musí uvést veškeré nedostatky, nebo naopak nadstandardní provedení, které nabízí. Popisuje se zde základní vybavení (sporák, WC, atd.), podlahové krytiny, topení, druh oken, jakékoliv významné úpravy, či rekonstrukce a především celkový stav. U bytového domu je to obdobné, měly by se zde uvést konstrukční prvky dlouhodobé životnosti, zateplení vnějšího pláště a rozvody. Je nezbytné uvést i datum kolaudace.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky č. parc. 1523/3, 1523/4, 1523/5

Podrobný popis pozemků, včetně důvodů, proč byly zvoleny jednotlivé koeficienty u indexu omezujících vlivů.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 1,060 = **1,060**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	380,49	1,060		403,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1523/3	201,00	403,32	81 067,32
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1523/4	206,00	403,32	83 083,92
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1523/5	204,00	403,32	82 277,28
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					**246 428,52**

Pozemky č. parc. 1523/3, 1523/4, 1523/5 - zjištěná cena = **246 428,52 Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky č. parc. 1523/3, 1523/4, 1523/5	=	246 428,52Kč
		246 428,52 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **246 428,52 Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	35 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	14 543,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
obytná kuchyň:	15 *	1,00 =	15,00 m^2
pokoj:	17 *	1,00 =	17,00 m^2
pokoj:	22 *	1,00 =	22,00 m^2
chodba:	4 *	1,00 =	4,00 m^2
koupelna:	5 *	1,00 =	5,00 m^2
wc:	1,5 *	1,00 =	1,50 m^2
balkon:	2 *	0,17 =	0,34 m^2
sklepní kóje:	4 *	0,10 =	0,40 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			65,24 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	**č.**	**V_i**
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 35 let:

s = 1 - 0,005 * 35 = **0,825**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}825 = \mathbf{0{,}850}$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,060

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 14 543,- Kč/m^2 * 0,850 = 12 361,55 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65,24 m^2 * 12 361,55 Kč/m^2 * 1,000 * 1,060= 854 855,57 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**854 855,57 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 246 428,52 Kč
Spoluvlastnický podíl: 1 / 20
Hodnota spoluvlastnického podílu:
246 428,52 Kč * 1 / 20 = 12 321,43 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	12 321,43 Kč
Bytová jednotka č. 600/12 - zjištěná cena	**=**	**867 177,- Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 600/12	867 177,- Kč
1. Ocenění staveb celkem	**867 177,- Kč**
Celkem	**867 177,- Kč**
Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	**867 177,- Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Bytová jednotka č. 600/12	867 177,- Kč
1. Ocenění staveb celkem	**867 177,- Kč**
Celkem	**867 177,- Kč**
Rekapitulace výsledných cen, celkem	**867 177,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 867 180,- Kč

slovy: Osmsetšedesátsedmtisícjednostoosmdesát Kč

V Jaroměři 10.2.2015

Ladislav Bartoň
V Hruštičkách 424
551 01 Jaroměř

Zpracováno programem NEM Express AC, verze: 3.3.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 30.1.2015 pod č.j. Spr.1111/1111 pro základní obor - ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1.

Ladislav Bartoň
V Hruštičkách 424
551 01 Jaroměř

Zpracováno programem NEM Express AC, verze: 3.3.7.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Počet a druh podkladů a příloh přidaných k posudku	0

7 PRAKTICKÁ ČÁST

Tato část se zabývá statistickými údaji jednotlivých typů nemovitostí. Dokumentován na nich bude vývoj tržních a odhadních cen od roku 1993 do roku 2013. Hlavními zdroji těchto dat jsou údaje z Českého statistického úřadu (dále ČSÚ) a z databáze realitní kanceláře REX Jaroměř s.r.o. Veškeré statistiky se týkají Východočeského regionu (ČSÚ) a především města Jaroměře a blízkého okolí (REX). Přestože se hodnoty týkají jen jednoho regionu, dají se zobecnit pro celou Českou republiku s výjimkou Prahy. V té jsou průměrné ceny sledovaných nemovitostí řádově 2x až 2,5x vyšší než ve zbytku republiky. Pro větší vypovídající hodnotu budou uváděny kromě kupních cen i ceny převedené na hodnotu roku 2015.

Bohužel některé údaje ČSÚ nebudou zcela odpovídat realitě, zvláště se pak jedná o průměrné ceny z odhadů nemovitostí. Důvodem je, že ČSÚ uvádí tyto ceny jako průměr za tříleté období, ale vyhlášky pro oceňování se mění prakticky každý rok. Samozřejmě s jejich změnou se mění i základní ceny, koeficienty a mnohé další údaje. V části 7.7 budou uvedeny veškeré tyto změny od roku 1993.

7.1 Zlomová období

Prakticky u všech sledovaných typů nemovitostí jsou patrná dvě období, ve kterých se prudce změnila jejich průměrná kupní cena. Tyto náhlé změny v chování trhu s nemovitostmi jsou podrobně popsány v bodech 7.1.1 a 7.1.2.

7.1.1 Období 1996 - 1999

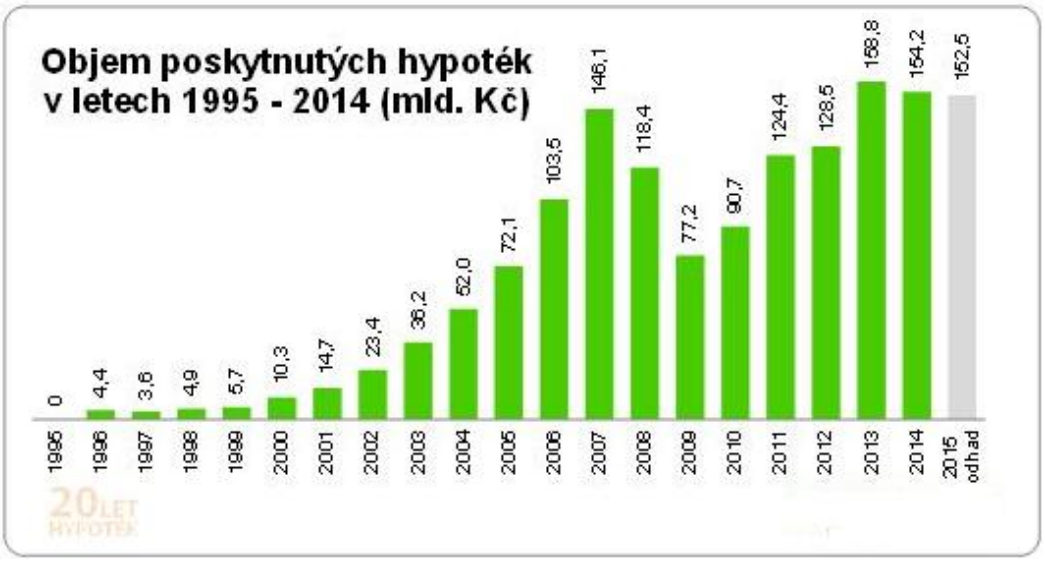
V tomto období začal prodej městských bytů v Jaroměři a okolních městech (Nové Město nad Metují, Hronov). Nájemníci těchto bytů dostali od města možnost odkoupit si tyto byty za velmi nízké ceny. Pro obec Jaroměř byly ceny určeny usnesením Městského zastupitelstva v Jaroměři ze dne 18.1.1996 a to ve výši 15-25 % odhadní (administrativní) ceny. Procentní rozpětí bylo stanoveno z důvodu rozdílného stavebně technického stavu bytových domů a lokalitou jejich umístění.

7.1.2 Období 2008 - 2009

Doba, ve které započala světová finanční krize, která mimo jiné ovlivnila také ceny nemovitostí. Ze statistických údajů a z řízeného rozhovoru s panem Bohumilem Vašíčkem vyplynulo, že nejvyšší ceny nemovitostí byly na přelomu let 2007-2008. Vyskytly se dokonce i případy, kdy se nemovitosti prodávaly 2x až 3x dráž, než byla jejich skutečná hodnota. Přispívajícím faktorem bylo i vysoké množství poskytnutých hypoték (obr. č. 6), díky čemuž lidé okamžitě začali nakupovat nemovitosti ve velkém a to i přes jejich předraženost. Po vypuknutí krize tento trend rychle upadal. U některých nemovitostí sice byla průměrná kupní cena v roce 2009 vyšší než v roce 2008, ale to bylo způsobeno především předkupními smlouvami. Strmý pád cen je vidět především v roce 2010. U některých nemovitostí se stávalo, že jejich prodejní cena z roku 2010 byla pouze poloviční oproti ceně v roce 2008.

Lehce na toto období navazuje rok 2011, kde se ceny opět výrazněji zvedly. To bylo způsobeno změnou hypoteční politiky bank, jak je vidět na obr. č. 6. Toto tzv. post-krizové období přineslo nový impulz k nakupování nemovitostí.

Obrázek č. 6 - Objem poskytnutých hypoték v České republice v letech 1995-2014 [23]



[23] Celý článek na: http://www.hypoindex.cz/hypoteky-letos-slavi-20lete-jubileum-celkem-jiz-banky-pujcily-pres-1-bilion-kc/

7.2 Byty

Statistické údaje, které jsou uvedeny v tabulce č. 3, zobrazují vývoj tržní ceny bytů v Kč/m^2. Údaje z realitní kanceláře REX jsou z období let 1994-2014, kdy bylo prodáno přibližně 1 400 bytů. Na webových stránkách ČSÚ, byly k dohledání údaje pouze od roku 2001, ale jsou zde zahrnuty veškeré prodejní ceny bytů pro Náchodský okres.

Když půjdeme po jednotlivých letech, je zajímavé hned první sledované období, kdy rok 1994 převyšuje svou průměrnou cenou všechny ostatní roky. Je to způsobeno především velice nízkým počtem nákupů, kdy se za celý rok prodaly pouze 4 byty. Trh s nemovitostmi nebyl v této době ještě tolik flexibilní a lidé si kupovali byty především kvůli bydlení a ne na investiční účely.

Období od roku 1995 do roku 1999 je poznamenáno, jak již bylo řečeno v části 7.1.1, odprodejem obecních bytů. Ceny jsou oproti jiným rokům neuvěřitelně nízké. Pokud bychom totiž tato data extrapolovali na současné ceny, tj. rok 2015, byla by přibližná průměrná kupní cena bytu pouhých 3 500,- Kč/m^2, což se zásadně liší od reálné ceny, která se v současnosti pohybuje kolem 14 500,- Kč/m^2. Nájemníci bytů, kteří v této době byt koupili, udělali jedno z nejlepších investičních rozhodnutí svého života, kdy jak je vidět, se cena během pár let zvedla až na 5-ti násobek své původní kupní ceny. I přes tyto nízké prodejní ceny, toto období přineslo ještě jednu důležitou věc, rozhýbal se trh s nemovitostmi. Ze statistických údajů a řízeného rozhovoru s panem Bohumilem Vašíčkem vyplynulo, že se v tomto období prodalo nejvíce nemovitostí. Pro představu, ze všech 1 400 bytů prodaných realitní kanceláří REX, jich na toto období připadlo skoro 800.

Léta 2000-2005 se nesla v duchu pomalého zvyšování hodnoty nemovitostí. Trh se začal stabilizovat po velkých objemech prodejů z minulého období a nebyly zde proto nějaké vyšší výkyvy. Ani při porovnání údajů z ČSÚ a REX se mezi získanými daty nevyskytují výraznější nesrovnalosti. Vyšší průměrná cena u realitní kanceláře REX je způsobena tím, že většina jejich prodejů byla uskutečněna přímo v Jaroměři, kdežto statistika ČSÚ počítá i s malými obcemi.

Naopak roky 2006-2009 byly obdobím velkého zvyšování cen. Jak je vidět na obr. 6, počet poskytnutých hypoték stoupnul z roku 2005 do roku 2006 o bezmála 43 % a až do krize v roce 2008 tento trend pokračoval. Vzhledem k tomu se počet nakupovaných nemovitostí, především bytů, mnohonásobně zvýšil. Velice jednoduše řečeno, jakmile lidé dostali hypotéku, „koupili téměř cokoliv". I dle řízeného rozhovoru s panem Bohumilem Vašíčkem vyplynulo, že se v této době kupovaly i špatně prodejné byty, ať už z důvodu své polohy, stavebně-technického stavu, nebo velikosti. Ze statistických údajů je patrné, že se v tomto období prodalo nejvíce velkých bytů (3+1 a větších). Jediným výraznějším rozdílem mezi statistikou REX a ČSÚ je rok 2009. Zde je to způsobeno flexibilitou trhu. Firma REX prodává nejvíce bytů v Jaroměři, jejichž obyvatelé mají větší kupní sílu a rychleji reagují na změny trhu. Na druhou stranu údaje z ČSÚ zahrnují celý Náchodský okres, kde je mnoho malých obcí, kde trh tolik pružný není.

Poslední období od roku 2010 do roku 2014 je vyznačeno velkými výkyvy. Ihned po celosvětové finanční krizi ceny bytů klesly a lidé nebyli ochotni tolik investovat. Menší zlom nastal až v letech 2011 a 2012 po navýšení počtu hypoték. Je to znovu patrné i z porovnání cen mezi REX a ČSÚ (rok 2012). Tento výkyv má stejnou příčinu jako v předchozím období.

Co se týká porovnání mezi odhadními a nákupními cenami, je zřejmé jak vývoj trhu ceny ovlivňuje. Pokud se trh chová tak, jak je předpokládáno, tržní i odhadní cena jsou si velice podobné. Jakmile ale nastane neočekávaná událost (zvýšení počtu hypoték, krize), tak se odhady výrazně liší. Způsobeno je to změnami vyhlášek, které se sice často aktualizují, ale ani tak nejsou schopné adekvátně reagovat na vývoj trhu.

Tabulka č. 3 - Průměrné kupní a odhadní ceny bytových jednotek v letech 1994-2014

Rok	REX Kč/m^2	REX 2015	**ČSÚ Kč/m^2**	**ČSÚ 2015**	**ČSÚ odhad**
1994	8 085,11	18 498,24	xxx	xxx	xxx
1995	1 579,87	3 286,05	xxx	xxx	xxx
1996	1 956,07	3 729,17	xxx	xxx	xxx
1997	1 742,02	3 052,47	xxx	xxx	xxx
1998	2 878,57	4 648,84	xxx	xxx	xxx
1999	4 389,29	6 403,47	xxx	xxx	xxx
2000	8 132,06	11 619,72	xxx	xxx	xxx
2001	6 639,61	9 131,08	5 623,0	7 733,00	3 736,0
2002	7 455,44	9 792,79	6 212,0	8 159,52	5 750,0
2003	7 255,75	9 361,97	7 544,0	9 733,90	7 366,0
2004	9 943,69	12 817,37	8 250,0	10 634,21	7 764,0
2005	10 401,11	13 041,81	9 195,0	11 529,48	8 780,0
2006	11 028,06	13 570,1	10 707,0	13 175,03	9 908,0
2007	11 905,49	14 292,47	12 213,0	14 661,63	11 430,0
2008	14 200,17	16 582,90	14 659,0	17 118,72	12 276,0
2009	14 342,13	15 756,05	15 520,0	17 050,04	12 989,0
2010	12 580,53	13 683,94	13 619,0	14 813,49	12 612,0
2011	14 143,72	15 156,88	14 366,0	15 395,08	12 568,0
2012	17 143,52	18 029,02	13 270,0	13 955,42	xxx
2013	12 162,05	12 381,65	12 926,0	13 159,39	xxx
2014	13 934,2	13 989,94	xxx	xxx	xxx

Vysvětlivky:

REX Kč/m^2 - průměrná kupní cena za 1 m^2 bytové jednotky dle údajů realitní kanceláře REX

REX 2015 - průměrná kupní cena za 1 m^2 bytové jednotky dle údajů zrealitní kanceláře REX převedené na cenovou hladinu roku 2015

ČSÚ Kč/m^2 - průměrná kupní cena za 1 m^2 bytové jednotky dle údajů ČSÚ

ČSÚ 2015 - průměrná kupní cena za 1 m^2 bytové jednotky dle údajů ČSÚ převedené na cenovou hladinu roku 2015

ČSÚ odhad - průměrná odhadní cena za 1 m^2 bytové jednotky dle údajů ČSÚ

7.3 Rodinné domy

Statistické údaje, které jsou uvedeny v tabulce č. 4, ukazují vývoj tržní ceny rodinných domů. Na rozdíl od bytů se do smluv nemusí uvádět výměry, což je i případ REX. ČSÚ uvádí ceny za 1 m^3. Z tohoto důvodu byly převedeny ceny za celý rodinný dům na ceny za 1 m^3 (vyšší vypovídací hodnota). Dosaženo toho bylo pomocí údajů z ČSÚ, které uvádějí i průměrný objem prodávaných rodinných domů za jednotlivé roky. Údaje mezi

jednotlivými lety byly naštěstí velice podobné[24] a tak jejich celkový průměr poskytl pravděpodobnou hodnotu objemu rodinných domů. Takto upravené údaje byly použity v tabulce č. 4. u dat z REX. Realitní kancelář REX měla informace za období od roku 1993 do 2014, kdy bylo prodáno přibližně 400 rodinných domů. Na webových stránkách ČSÚ byly k dohledání údaje pouze od roku 2001, ale jsou zde zahrnuty veškeré prodejní ceny domů pro Náchodský okres.

Na rozdíl od bytového trhu, je trh rodinných domů méně flexibilní a nevyskytují se zde velké výkyvy. Při zaměření se na první úsek od roku 1993 do roku 2000 je patrné průběžné zvyšování cen rodinných domů. Výjimku tvoří roky 1997 a 2000. To se dá vysvětlit znovu prodejem městských bytů v tomto období. Důvodem zvýšení ceny je i dle řízeného rozhovoru s panem Bohumilem Vašíčkem, nejen vyšší zájem o prodej nemovitostí, ale především více finančních prostředků mezi kupujícími, kteří získali tyto prostředky právě díky levnému nákupu městských bytů. Často se zde stávalo, že tito lidé byt koupili a obratem ho prodali za mnohem vyšší částku. Takto získané finanční prostředky poté investovali do svého „vysněného“ bydlení a pořídili si rodinný dům. Proč právě tyto dva roky? Důvodem je, že byty nakoupené v roce 1996 mnoho lidí okamžitě prodalo a následující rok si koupilo rodinný dům. V roce 1999 naopak už prodej městských bytů doznával a průměrná cena bytů šla prudce vzhůru. To byl signál i pro ty, kteří do této doby s prodejem bytu váhali.

Období od roku 2001 do roku 2006 je stejně jako u ostatních nemovitostí dobou růstu cen. Rozdíly mezi ČSÚ a REX zde jsou už poměrně značné. V tomto případě je to způsobeno prodeji REX v letech 2004-2005, kdy ceny dosahovaly extrémních hodnot a některé rodinné domy se prodávaly i za cenu 4,5 miliónu korun. Naopak v roce 2006 bylo prodáno mnoho malých nebo poškozených domů, jejichž cena nedosahovala ani 300 000,- Kč.

Další období mezi lety 2007 až 2013 mají až na výjimky překvapivý trend vzrůstajících cen. Jinými slovy finanční krize tolik trh s rodinnými domy neovlivnila. To je způsobeno mnoha faktory, především menší flexibilitou trhu a hlavně potřebami kupujících. Koupě rodinného domu je skoro pro každého jednou z největších životních investic. Většina

[24] Rozdíl mezi jednotlivými roky byl maximálně 50 m^3.

kupujících si pořizuje dům pouze pro bydlení a čeká na co nejvhodnější nabídku, kdy cena často nehraje primární roli. Větší výkyvy jsou pouze v roce 2011 (hypotéky) a 2012 (malý prodej rodinných domů firmou REX).

Je patrné, že oproti bytům se kupní cena rodinných domů o tolik nezvedla. Hodnota bytů stoupla za deset let skoro na dvojnásobek, zatímco cena domů se zvýšila přibližně o polovinu.

Odhadní ceny zde byly na rozdíl od všech ostatních nemovitostí uváděny za jednotlivé roky, ne tříletá období. Proto se zde odhadní ceny velice podobají kupním, rozdílem je pouze rok 2008, kdy oceňovací vyhláška nestačila reagovat na poslední rychlé zvýšení cen.

Tabulka č. 4 - Průměrné kupní a odhadní ceny rodinných domů v letech 1993-2014

Rok	REX cena/m^3	REX 2015	ČSÚ cena/m^3	ČSÚ 2015	ČSÚ odhad
1993	593,26	xxx	xxx	xxx	xxx
1994	707,36	1618,4	xxx	xxx	xxx
1995	864,2	1797,49	xxx	xxx	xxx
1996	780,03	1487,1	xxx	xxx	xxx
1997	1199,72	2102,22	xxx	xxx	xxx
1998	830,49	1341,23	xxx	xxx	xxx
1999	1043,67	1522,59	xxx	xxx	xxx
2000	1312,92	1876,01	xxx	xxx	xxx
2001	1042,08	1433,12	901,0	1239,09	827,0
2002	1224,8	1608,79	893,0	1172,96	982,0
2003	1183,7	1527,31	1073,0	1384,47	1046,0
2004	1684,07	2170,76	1189,0	1532,61	1066,0
2005	1731,17	2170,7	1346,0	1687,73	1286,0
2006	1177,48	1448,89	1405,0	1728,86	1322,0
2007	1929,66	2316,55	1609,0	1931,59	1470,0
2008	1964,2	2293,78	1788,0	2088,02	1592,0
2009	2026,83	2226,64	1926,0	2115,87	1950,0
2010	2049,02	2228,74	2155,0	2344,01	1975,0
2011	2480,45	2658,13	2032,0	2177,56	2072,0
2012	1686,54	1773,65	2033,0	2138,01	1934,0
2013	1608,13	1637,16	1696,0	1726,62	1820,0
2014	2188,33	2197,09	xxx	xxx	xxx

Vysvětlivky:

REX Kč/m^3 - průměrná kupní cena za 1 m^3 rodinného domu dle údajů realitní kanceláře REX

REX 2015 - průměrná kupní cena za 1 m^3 rodinného domu dle údajů realitní kanceláře REX převedené na cenovou hladinu roku 2015

ČSÚ Kč/m^3 - průměrná kupní cena za 1 m^3 rodinného domu dle údajů ČSÚ
ČSÚ 2015 - průměrná kupní cena za 1 m^3 rodinného domu dle údajů ČSÚ převedené na cenovou hladinu roku 2015
ČSÚ odhad - průměrná odhadní cena za 1 m^3 rodinného domu dle údajů ČSÚ

7.4 Stavební pozemky

Statistické údaje uvedené v tabulce č. 5 zobrazují vývoj tržní ceny stavebních pozemků za 1 m^2. Údaje z realitní kanceláře REX jsou za období let1993-2014, kdy bylo prodáno přibližně 200 pozemků. Údaje z ČSÚ se v tomto případě netýkaly přímo Náchodského okresu, ale byl záměrně zvolen celý Královéhradecký kraj, ze kterého byly vybrány obce s počtem obyvatel 2 000 - 9 999. Přistoupeno k tomu bylo z důvodu lepšího porovnání dat ČSÚ s údaji realitní kanceláře REX, respektive přesnější ilustrace skutečné situace na trhu. Rozdíl cen byl zde markantní a to především proto, že prodejní ceny mezi městy a vesnicemi se někdy liší až osminásobně. Vzhledem k tomu, že většina prodaných pozemků se nacházela v Jaroměři (12 500 obyvatel) respektive v jejím blízkém okolí, byla z údajů ČSÚ vybrána data týkající se obcí s počtem 2 000 – 9 999 obyvatel.

Ceny mají ve všech obdobích výrazné výkyvy. Proto se oproti předcházejícím nemovitostem nejprve vysvětlí důvod těchto výkyvů a to z dat z realitní kanceláře REX. Ceny se v letech 1993-2000 chovají přesně naopak než v předchozích případech. Je to způsobeno prodejní lokalitou. Pozemky jsou ze všech zde uváděných typů nemovitostí nejvíce náchylné na svoji polohu. Jak bylo řečeno, rozdíl mezi městy a malými obcemi může být až osminásobný, jenže markantní cenové rozdíly jsou i dle struktury měst. Pro zajímavost, v roce 1995 je za celé toto období nejvyšší cena. Je to způsobeno tím, že se prodalo velké množství pozemků v lázeňské obci Velichovky (750 obyvatel v roce 2015). I když se jedná o malou obec, tak díky provozování lázní jsou ceny pozemků vyšší než v Jaroměři. Ve zmiňovaném roce 1995 se ve Velichovkách uskutečnila skoro čtvrtina ze všech provedených prodejů. Opakem je zde rok 1998, kdy byla cena nejnižší. Způsobené to bylo tím, že se většina prodejů uskutečnila v malé obci Heřmanice (410 obyvatel), kde je samozřejmě cena stavebních pozemků velmi nízká.

V letech 2001-2005 se cena neustále zvyšovala a výkyvy se dají přisoudit již zmíněné poloze prodávaných stavebních pozemků. Naopak v období mezi lety 2007 až 2014 se prodávalo souměrně na vesnicích i ve městech. Díky tomu se vývoj cen chová přibližně stejně jako u bytů a rodinných domů.

Větší vypovídající hodnotu mají tentokrát údaje z ČSÚ. Vzhledem tomu, že jsou data čerpána z celého kraje, chovají se ceny stavebních pozemků stejně jako u ostatních typů nemovitostí. Kdy svého cenového vrcholu znovu dosahují před úplným vypuknutím finanční krize v roce 2008.

Celkově se dá tržní cena pozemků velice těžko zprůměrovat, neboť každá oblast má svá specifika a vlastnosti, které ovlivňují cenu oběma směry. V předchozích odstavcích bylo uvedeno, že cenový rozdíl mezi Jaroměří a blízkým okolím může být až osminásobný. Při pohledu na statistické údaje z ostatních krajů, je tento rozdíl ještě výraznější. U všech větších měst (s výjimkou Prahy[25]) se ceny za 1 m^2 pohybují kolem 2 000,- Kč, kdežto u většiny obcí s počtem obyvatel pod 2 000 tato cena nedosahuje ani 100,- Kč. U všech typů nemovitostí tyto rozdíly v cenách jsou, ale u stavebních pozemků jsou nejvyšší.

Na závěr znovu porovnání odhadní a kupní ceny pozemků. Jak je vidět ze statistiky, odhadní cena je mnohonásobně podhodnocena oproti kupní a toto je nejvíce patrné v roce 2004, ve kterém byla tržní cena skoro dvojnásobná oproti odhadní. Tento trend se držel až do roku 2014, kdy nová oceňovací vyhláška výrazným způsobem zvýšila základní cenu všech stavebních pozemků (viz. 7.7).

[25] Například cena za 1m^2 stavebního pozemku se v roce 2013 pohybovala průměrně za 6 612,- Kč a pro Prahu 1 byla tato cena dokonce 27 240,- Kč.

Tabulka č. 5 - Průměrné kupní a odhadní ceny stavebních pozemků v letech 1993-2014

Rok	REX Kč/m^2	REX 2015	ČSÚ Kč/m^2	ČSÚ 2015	ČSÚ odhad
1993	74,04	xxx	xxx	xxx	xxx
1994	127,64	292,02	xxx	xxx	xxx
1995	208,89	434,49	xxx	xxx	xxx
1996	192,70	367,37	xxx	xxx	xxx
1997	126,55	221,75	xxx	xxx	xxx
1998	95,28	153,87	xxx	xxx	xxx
1999	127,05	185,35	xxx	xxx	xxx
2000	141,28	201,87	xxx	xxx	xxx
2001	154,68	212,73	142,0	195,28	103,0
2002	246,76	324,12	153,0	200,97	104,0
2003	124,10	160,13	132,0	170,32	106,0
2004	307,46	396,31	230,0	296,47	126,0
2005	275,05	344,88	162,0	203,13	145,0
2006	550,13	676,94	230,0	283,02	182,0
2007	404,89	486,07	253,0	303,72	201,0
2008	401,49	468,85	371,0	433,25	212,0
2009	537,72	590,73	370,0	406,48	210,0
2010	336,60	366,12	271,0	294,77	219,0
2011	464,47	497,74	288,0	308,63	240,0
2012	282,75	297,36	320,0	336,53	xxx
2013	551,60	561,56	349,0	355,30	xxx
2014	517,22	519,29	xxx	xxx	xxx

Vysvětlivky:

REX Kč/m^2 - průměrná kupní cena za 1 m^2 stavebního pozemku dle údajů realitní kanceláře REX

REX 2015 - průměrná kupní cena za 1 m^2 stavebního pozemku dle údajů realitní kanceláře REX převedené na cenovou hladinu roku 2015

ČSÚ Kč/m^2 - průměrná kupní cena za 1 m^2 stavebního pozemku dle údajů ČSÚ

ČSÚ 2015 - průměrná kupní cena za 1 m^2 stavebního pozemku dle údajů ČSÚ převedené na cenovou hladinu roku 2015

ČSÚ odhad - průměrná odhadní cena za 1 m^2 stavebního pozemku dle údajů ČSÚ

7.5 Zemědělské pozemky

Statistické údaje, které jsou uvedeny v tabulce č. 6, zobrazují vývoj tržní ceny zemědělských pozemků za 1 m^2. Údaje z realitní kanceláře REX jsou z období let 1993-2014, kdy bylo prodáno přibližně 300 pozemků. Zbylé údaje byly převzaty ze zpráv[26]

[26] Situační a výhledová zpráva půda pro roky 2006, 2009, 2012. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky.

Ministerstva zemědělství České republiky (dále MZ). Na rozdíl od předchozích nemovitostí se průměrné ceny uváděné MZ nevztahují pouze na Královéhradecký kraj, ale rovnou na celou Českou republiku.

Již při prvním pohledu na statistické údaje je patrné, jak moc se jednotlivá data liší. Pokud bychom chtěli zjistit průměrnou cenu zemědělských pozemků, které by sloužily pouze svému účelu (obhospodařování půdy), tak nejblíže tržní ceně je sloupek MZ 5ha -> (prodej zemědělských pozemků nad 5 ha). Zbylé ceny jsou již ovlivněny jinou funkčností pozemku. Nejčastěji se jedná o to, že na prodávané zemědělské půdě bude možnost provést nějakou budoucí zástavbu (rodinné domy, aj.). Ve smlouvě se sice stále uvádí, že se jedná o zemědělský pozemek, ve skutečnosti s ním však kupující počítá jako se stavebním pozemkem. Dalším faktorem, který výrazně ovlivňuje cenu, je velikost pozemku. Zde na rozdíl od ostatních nemovitostí mnohdy platí nepřímá úměrnost, tedy čím menší pozemek, tím vyšší cena. Důvod je stejný jako u předchozího bodu. Lidé si většinou nekupují takovýto malý pozemek kvůli zemědělství, ale jiné možné funkci (zvětšení vlastní zahrady, přístup na jiné pozemky, atd.) a proto jsou ochotni zaplatit mnohem vyšší sumu peněz, než jaká by měla odpovídat realitě.

Při pohledu na statistické údaje firmy REX je patrné, v kterém roce se prodávala čistě zemědělská půda a ve kterém ne. I dle vyjádření pana Bohumila Vašíčka se průměrná cena pohybovala v rozmezí 3-5 Kč/m^2, čemuž se blíží roky 2007 a 2010. V těchto letech měl průměrný prodaný pozemek výměru přes 2,2 ha. Naopak roku 2012, kdy se cena vyšplhala na 83,- Kč/m^2, byla průměrná rozloha pozemku 0,25 ha. Podobné výkyvy má i průměrná cena uváděná MZ.

Za statisticky nejvěrohodnější se proto dá považovat vývoj cen půdy u velkých pozemků (tabulka č. 6, sloupek MZ 5ha ->). Cena se zde pohybuje podobně jako na trhu s jinými nemovitostmi, tj. svého vrcholu dosáhla v letech 2008-2009 a naopak své minimum měla překvapivě v letech 2002-2003. To se dá vysvětlit propadem farmářských cen díky mimořádným nepříznivým klimatickým vlivům a tedy celkovou nízkou produkcí zemědělských plodin[27]. S přihlédnutím k celkově nízkým platům v zemědělském sektoru, kdy reálné mzdy v zemědělství v roce 2002 dosáhly pouze 85% úrovně roku 1990, kdežto

[27] Dle ČSÚ byla v letech 2002-2003 nejnižší zemědělská produkce mezi roky 1989-2009

průměr v České republice byl na 120 %[28], je jasná neochota lidí nakupovat pozemky pouze s využitím pro obhospodařování půdy.

Odhadní ceny jsou zde určeny pomocí bonity půdy, jejíž výši každoročně určuje Ministerstvo financí České republiky ve svém Cenovém věstníku pro jednotlivé roky. Pro tuto práci jsou vzaty ceny bonity jako průměr bonity pro oblast Jaroměře a okolí (8 obcí)[29]. Hodnoty mají pouze malý rozptyl přibližně od 7,50 Kč do 9,- Kč, což odpovídá realitě.

Tabulka č. 6 - Průměrné kupní a odhadní ceny zemědělských pozemků v letech 1993-2014

Rok	REX Kč/m	REX 2015	MZ 5ha ->	MZ průměr	5ha -> 2015	Bonita průměr
1993	7,04	xxx	3,68	13,48	xxx	xxx
1994	15,08	34,51	3,79	16,47	8,67	xxx
1995	16,77	34,89	4,66	19,6	9,69	xxx
1996	10,58	20,18	3,71	18,26	7,07	xxx
1997	13,5	23,64	6,53	28,01	11,44	xxx
1998	6,24	10,07	4,1	31,84	6,62	xxx
1999	17,4	25,37	6,57	25,42	9,58	xxx
2000	18,7	26,71	4,2	27,12	6,0	xxx
2001	38	52,26	5,57	34,85	7,66	xxx
2002	39,54	51,93	3,4	21,24	4,46	xxx
2003	12,0	15,48	3,57	23,9	4,6	xxx
2004	29,64	38,21	4,97	19,59	6,4	xxx
2005	21,22	26,61	4,82	18,89	6,04	xxx
2006	31,6	38,89	4,68	26,99	5,76	7,95
2007	9,47	11,36	5,18	24,58	6,21	7,59
2008	20,7	24,17	7,39	xxx	8,63	7,59
2009	24,18	26,57	9,28	xxx	10,19	8,93
2010	5,52	6,0	8,7	xxx	9,46	8,93
2011	30,44	32,62	8,5	xxx	9,11	8,93
2012	83,76	88,09	9,1	xxx	9,57	8,98
2013	25,3	25,75	xxx	xxx	xxx	8,98
2014	13,34	13,39	xxx	xxx	xxx	8,98

Vysvětlivky:

REX Kč/m^2 - průměrná kupní cena za 1 m^2 zemědělského pozemku dle údajů realitní kanceláře REX

REX 2015 - průměrná kupní cena za 1 m^2 zemědělského pozemku dle údajů realitní kanceláře REX převedené na cenovou hladinu roku 2015

MZ 5ha -> - průměrná kupní cena za 1 m^2 zemědělského pozemku většího než 5 ha dle údajů MZ

[28] Informace převzatá od Konfederace zaměstnavatelských a podnikatelských svazů České republiky více na: http://kzps.cz/aktualni-otazky/stabilizace-ceskeho-zemedelstvi-pred-vstupem-cr-do-evropske-unie/

[29] Obce: Jasenná, Josefov, Nové Město nad Metují, Velichovky, Dolany, Heřmanice, Rasošky, Rožnov

MZ průměr - průměrná kupní cena za 1 m^2 zemědělského pozemku dle údajů MZ

MZ 5ha -> 2015 - průměrná kupní cena za 1 m^2 zemědělského pozemku většího než 5 ha dle údajů MZ převedené na cenovou hladinu roku 2015

Bonita průměr - průměrná bonitní cena za 1 m^2 zemědělského pozemku dle Cenových věstníků Ministerstva financí ČR pro roky 2005-2013

7.6 Garáže a další nemovitosti

Na rozdíl od předchozích údajů, firma REX prodala pouze velice malý počet těchto specifických nemovitostí na to, aby to mohlo být statisticky hodnotitelné. Byly proto použity jiné zdroje dat a částečně pak také informace z řízeného rozhovoru poskytnutého panem Bohumilem Vašíčkem.

a) Garáže

Jako hlavní zdroj informací byly použity informace z ČSÚ (tabulka č. 7). Zde je vidět, že ceny garáží se v čase příliš nevyvíjely a spíše stagnují. Dle vyjádření pana Bohumila Vašíčka se ceny garáží v obci Jaroměř vesměs pohybují na stejné úrovni jako v tabulce č. 7, jejich cena však poslední dobou klesá, což je způsobeno zejména lokalitou a jiným životním stylem obyvatelstva. Většina zde prodávaných garáží je totiž umístěna na okraji města (řadové garáže v počtu +/- 50 na jednom místě) a lidé už nejsou ochotni docházet několik set metrů pro svůj automobil tak jako dříve. Jediné místo, kde jejich cena stoupá, jsou garáže v blízkosti sídlišť. V těchto oblastech je akutní nedostatek parkovacích míst a většina rezidentů je ochotna zaplatit vysokou finanční částku za možnost získání blízkého parkovacího stání v garáži.

Tabulka č. 7 - Průměrné kupní ceny garáží v letech 2001-2009

Rok	ČSÚ Kč/m^2	ČSÚ 2015
2001	1093	1503,141
2002	1041	1367,363
2003	1264	1630,919
2004	1370	1765,923
2005	1393	1746,663
2006	1452	1786,695
2007	1631	1958,006
2008	1649	1925,695
2009	1692	1858,805

Vysvětlivky:

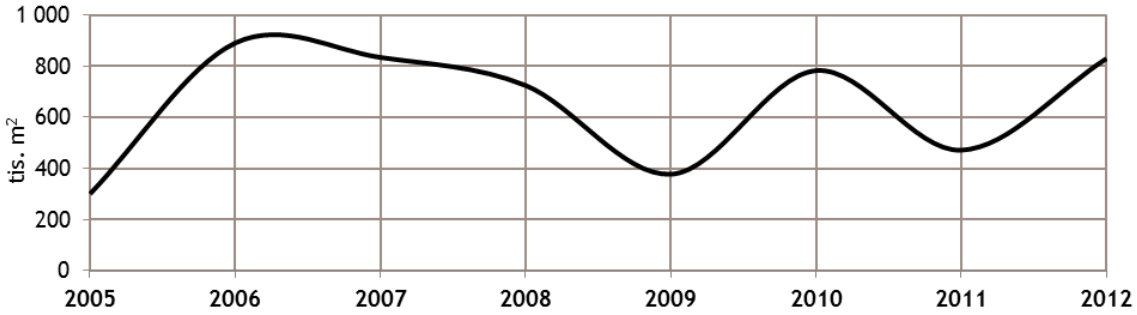
ČSÚ Kč/m^2 - průměrná kupní cena za 1 m^2 stavebního pozemku dle údajů ČSÚ

ČSÚ 2015 - průměrná kupní cena za 1 m^2 stavebního pozemku dle údajů ČSÚ převedené na cenovou hladinu roku 2015

b) Komerční nemovitosti

S tímto druhem staveb se v Jaroměři a okolí téměř neobchoduje. Graf na obr. č. 7 ale napovídá, že vývoj jejich cen je velice obdobný jako u bytů a rodinných domů.

Obrázek č. 7 - Realizovaná poptávka po průmyslových nemovitostech v České republice [30]



[30] Zdroj: CB Richard Ellis (www.cbre.cz)

c) Lesní a vodní pozemky

Tento specifický druh pozemků se samostatně prodává velice málo. Jak je vidět v příloze č. 7 počet lesů v soukromém vlastnictví za posledních 10 let stagnoval. Z řízeného rozhovoru s panem Bohumilem Vašíčkem vyplynulo, že lesní pozemky se prodávají málo a obtížně, je tedy předpoklad nepružnosti trhu. Proto se hlavním důvodem prodeje lesa stává obchod se dřevem.

Vodní pozemky jsou na tom ve všech ohledech ještě hůře než lesní a jediné, co se v této oblasti prodává, jsou de facto rybníky. Z řízeného rozhovoru s panem Bohumilem Vašíčkem vyplynulo, že jsou obchody s nimi spíše vzácností a zájem o ně je velice nízký. To potvrzuje i Rybářské sdružení České republiky[31]:

„Na území České republiky se nachází více než 24 tisíc rybníků (většinou zbudovaných v 15. a 16. století) o celkové ploše zhruba 52 tisíc hektarů. Pochopitelně, že k produkci ryb nejsou využívány všechny rybníky. Velká část rybníků je v současnosti obhospodařována členy Rybářského sdružení České republiky (33 tisíc ha), t. j. téměř dvě třetiny ploch. Na nečleny sdružení - evidované spolupracující chovatele připadá plocha 7 tisíc ha rybníků. Ve vlastnictví fyzických osob a blíže nespecifikovaných subjektů (právnických osob, například obcí) se nachází zhruba 2 tisíce ha rybníků. Přes 10 tisíc ha rybníků využívají místní organizace rybářských svazů k odchovným účelům a část slouží jako revíry“.

Zde je vidět, že v celé ČR je možné reálně obchodovat pouze s 2 000 ha rybníků a trh je z tohoto důvodu velice nepružný.

[31] Zdroj Rybářské sdružení České republik, více na: http://rybsdr.fishnet.cz/ryby_cr.htm

7.7 Odhady nemovitostí - oceňovací vyhlášky

V tabulce č. 8 jsou uvedeny základní ceny (ZC) a upravené ceny (UC) nemovitostí. ZC byly určeny vyhláškou, UC byla získána úpravou ZC pomocí indexů platných pro danou vyhlášku a vše bylo následně zpracováno oceňovacím programem NemExpress AC. UC pro vybrané nemovitosti byla zpracována pro obec Jaroměř. Veškeré nemovitosti byly situovány do okrajové části obce. Indexy bytových jednotek a rodinných domů byly nastaveny pro standardní vybavení a provedení, se stářím 20 let (dobrý stavebně technický stav).

V předchozích částech této diplomové práce bylo poukázáno na to, že průměrné administrativní (odhadní) ceny za jednotlivé nemovitosti neodpovídaly tržní ceně. Důvodem byly především změny vyhlášek, které nestačily adekvátně reagovat na vývoj trhu. To je patrné především na obrázcích č. 8 a 9. V tabulce č. 8 jsou uvedeny změny ZC a UC za jednotlivé roky. Největší výkyvy administrativních cen jsou vidět u bytů. V roce 2002 se jejich základní cena zvýšila téměř na dvojnásobnou hodnotu a naopak v roce 2014 téměř o polovinu klesla. ZC u zemědělských pozemků je určena bonitou. ZC rodinných domů a garáží nebyly uvedeny, protože se za celou dobu ani jednou nezměnily[32].

Důležitý je však také vývoj UC. Každá vyhláška má nějakým způsobem pozměněný výpočet UC. V některých oceňovacích vyhláškách se změnil způsob výpočtu, váhy či kritéria jednotlivých znaků. To se projevuje tím, že i když se ZC nemění (rodinné domy, garáže), tak UC se mění výrazně. Bohužel to má za následek vznik značných výkyvů mezi ZC a UC. Patrné je to u bytů. Do roku 2014 byly UC vyšší než ZC, nyní se poměr cen obrátil ve prospěch ZC. Obdobná situace nastala i u stavebních pozemků za rok 2000. Vysoká cena zemědělských pozemků je způsobena přirážkou za polohu. Tato přirážka platí pro každou obec nad dva tisíce obyvatel a její sousední katastrální území. Pohybuje se v rozmezí od 20 % pro malé obce (vesnice) sousedící s obcí od 2 do 5 tisíc obyvatel až po 560 % pro území hlavního města Prahy.

[32] ZC rodinných domů je 2 490,- Kč/m^3 u garáží 1 375,- Kč/m^2

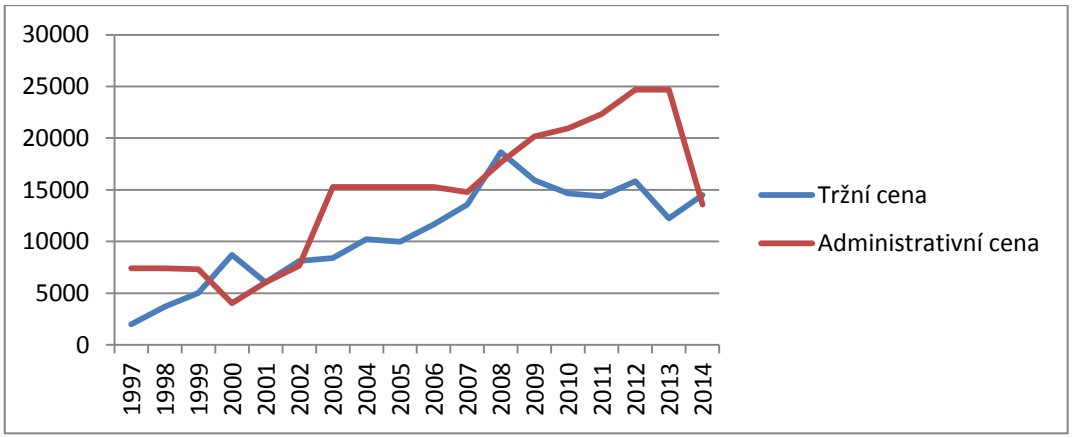
Tabulka č. 8 - Základní a upravené administrativní ceny pro různé typy nemovitostí vypočtené dle jednotlivých oceňovacích vyhlášek

Vyhláška	Platnost–od	BYT-ZC	BYT-UC	RD-UC	ZEM-ZC	ZEM-UC	STAV-ZC	STAV-UC	GAR-UC
178/1994	1.1.1994	1950*	2671*	2290	12,44	28,61	100	110	1375
295/1995	1.1.1996	1950*	2336*	2290	12,44	28,61	100	110	1375
279/1997	1.1.1998	8020	7400	2400	12,44	28,61	100	108,1	1339
127/1999	1.7.1999	8020	7329	3038	12,44	28,61	100	107,6	1546
173/2000	30.6.2000	8020	4035	2954	12,44	27,37	100	58,94	1677
338/2001	31.9.2001	8020	6039	3083	12,52	27,54	123,89	109,29	1621
325/2002	18.2.2002	8020	7647	3083	12,52	27,54	123,89	109,29	1621
540/2002	1.1.2003	14058	15293	3220	12,52	27,54	123,17	179,03	1761
452/2003	1.1.2004	14058	15293	3337	12,52	27,54	122,83	192,14	1892
640/2004	1.1.2005	14058	15293	3549	12,52	27,54	122,72	207,08	2130
617/2006	1.1.2007	13179	14793	3908	12,52	27,54	122,01	244,94	2242
76/2007	14.4.2007	13179	14793	3908	12,52	27,54	122,24	245,4	2242
3a/2008	1.2.2008	15722	17647	4213	14,62	32,16	121,77	254,36	2450
456/2008	1.1.2009	17504	20182	4463	14,62	32,16	122,59	285,96	2583
460/2009	1.1.2010	18744	20933	4533	14,62	32,16	122,57	315,98	2652
364/2010	1.1.2011	20037	22341	4813	14,62	32,16	122,26	258,57	2574
387/2011	1.1.2012	22147	24693	4934	14,62	32,16	122,03	256,36	2891
450/2012	1.1.2013	22545	25137	5027	14,62	32,16	121,14	253,26	2944
441/2013	1.1.2014	15868	14170	4868	16,77	36,89	380,49	369,08	2853
199/2013	1.10.2014	14543	12986	4843	16,77	36,89	380,49	391,9	2842

* v letech 1994-1998 se uváděla cena bytu za 1m^3

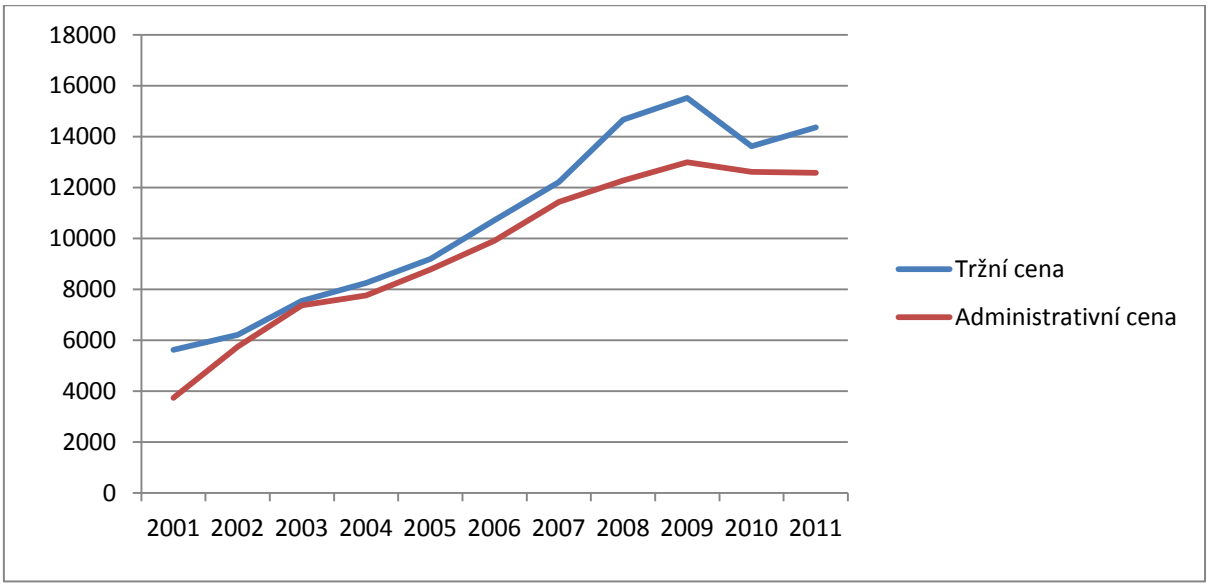
Na obr. č. 8 je uveden graf srovnání tržní a administrativní ceny bytů pro obec Jaroměř. Dobře je zde patrný vliv změn oceňovacích vyhlášek z let 2003 a 2014 a vysoké ceny bytů v roce 2008.

Obrázek č. 8 - Graf vývoje tržní a administrativní ceny bytů pro Jaroměř v letech 1997-2014



Naopak na obr. č. 9 je uveden graf sestavený z dat ČSÚ. Ceny bytů se zde chovají obráceně, tj. tržní cena je po celou dobu vyšší než administrativní. Je to způsobeno tím, že data z ČSÚ jsou pro všechny obce v Náchodském okrese, tedy i pro ty nejmenší obce. Díky tomu jsou indexy pro výpočet administrativní ceny nízké a tím pádem se podstatně sníží i samotná cena. Rozdíl cen pak někdy dosahuje i více než 10 000,- Kč/m^2 oproti Jaroměři.

Obrázek č. 9 - Graf vývoje tržní a administrativní ceny bytů pro okres Náchod v letech 2001-11



8 DOPORUČENÍ

Cílem této kapitoly je ze získaných statistických údajů, doporučeních experta a z dalších zdrojů dat určit, do kterých nemovitostí se vyplatí investovat. Přestože byla data primárně získána pro Královéhradecký kraj, výstup se dá vzhledem k podobnostem aplikovat pro celou Českou republiku s výjimkou Prahy.

8.1 Význam oceňování nemovitostí

Jedním z cílů práce bylo zaměření se na oceňování nemovitostí. V předešlých kapitolách bylo ukázáno, jak znalci v oboru oceňování nemovitostí pracují, jaké údaje jsou potřebné k vypracování znaleckého posudku a především rozdíl mezi skutečnou tržní cenou a cenou administrativní. Otázka je nasnadě:

Dají se znalecké posudky využít i pro běžného občana jako podklad pro výši prodejní ceny své nemovitosti?

Pokud se budeme bavit pouze o tom, že ze znaleckého posudku vzejde jen administrativní cena, tak odpověď zní ne. I když se oceňovací vyhlášky snaží držet krok s vývojem trhu, tak ho nikdy nemůžou plně obsáhnout. Je to patrné u všech typů nemovitostí v každém roce, kdy se ceny významným způsobem liší. Největší slabinou jsou ovšem výkyvy mezi podhodnocením nebo nadhodnocením administrativní ceny vůči tržní, jak je vidět na obrázcích č. 8 a č. 9. Pokud by administrativní ceny zůstávaly pouze v jednom extrému, dala by se tržní cena alespoň přibližně určit. Vědělo by se, že výslednou hodnotu znaleckého posudku o x % upravíme a vyjde nám alespoň přibližná tržní cena. Bohužel v současném systému to takto jednoduché není. Pro větší představu jsou v tabulce č. 9 uvedeny ty největší rozdíly mezi tržní a administrativní cenou. Veškeré hodnoty jsou skutečné a vychází ze znaleckých posudků.

Tabulka č. 9 - Rozdíly tržní a administrativní ceny pro vybrané nemovitosti

Rok	Typ	Tržní cena	Odhadní cena	Rozdíl
2005	RD	500	955	-455
2007	Byt	698	389	308
2007	Zem. poz.	1000	2655	-1655
2011	Zem. poz.	1117	285	885
2013	Byt	1150	1375	-225
2014	RD	1490	1116	374

Hodnoty jsou uvedeny v jednotkách tisíců korun.

Pro každého existuje možnost zadat si u odhadce nemovitostí výpočet tržní ceny. Ta se již bude shodovat se skutečností. Problémem však je, že mnoho lidí bohužel neví, že existuje administrativní a tržní cena. Pokud si nechají vytvořit znalecký posudek a odhadce jim tuto skutečnost nesdělí, mohou se mylně domnívat, že se jedná o možnou prodejní cenu. Zároveň ke zjištění tržní ceny není ani odhadce potřeba, protože tuto službu nabízí i mnohé realitní kanceláře. Malý rozdíl lze spatřit pouze v tom, že realitní kanceláře mohou doporučit prodej za nižší cenu, než je skutečná, aby co nejdříve došlo k odkupu nemovitosti.

Z předchozích odstavců je patrné, že oceňování slouží především svému zásadnímu účelu, tedy zjišťováni administrativních cen pro potřeby finančních úřadů k výpočtu výše daně z nabytí nemovitostí. Tato cena nemusí odpovídat skutečné nákupní ceně, ale zároveň nedovoluje prodávajícím, potažmo kupujícím si stanovit kupní cenu výhodnou pro výpočet daně z nabytí nemovitostí (vždy se zvolí vyšší cena ať už odhadní, nebo kupní). Pokud by si kdokoliv chtěl nechat udělat tržní ocenění u znalce, rozhodně neprohloupí, cena bude odpovídat realitě. Je ale pouze na dotyčném, jestli opravdu potřebuje ještě někoho na potvrzení ceny, nebo jestli mu stačí vyjádření z realitní kanceláře.

8.2 Které nemovitosti koupit?

V následujícím přehledu budou jednotlivé typy nemovitostí seřazeny vzestupně od nejméně vhodných k investování, až po ty nejvíce vhodné. Vzhledem k povaze této práce a dle získaných informací se bude jednat o rodinné domy, bytové jednotky, lesní, stavební, vodní a zemědělské pozemky. Hlavním posuzovacím kritériem bylo zhodnocení vstupní investice.

I přes to, že se v této práci několikrát zmínily komerční nemovitosti, tak se v dalším přehledu uvádět nebudou. Důvodem je málo získaných informací a především specifičtí kupující (firmy), navíc cílem této diplomové práce byla investiční doporučení zejména pro širší veřejnost (běžné občany).

8.2.1 Lesní pozemky a vodní plochy

Na poslední pozici se shodně umístily lesní pozemky a vodní plochy, neboť ani jedna z těchto nemovitostí není vhodná k investování. Důvodů je mnoho, hlavními jsou však nepružnost trhu[33] a celkově nízký zájem o tyto nemovitosti. Proto zde mohou nastat i situace, kdy se tyto pozemky sice levně koupí, ale nemusí se už vůbec prodat.

U obou typů se dá namítat, že se nekupuje pouze samotná plocha, ale i to, co je součástí kupní ceny, tedy v lesích surové dřevo na možné kácení, u vodních ploch ryby na výlov. Bohužel i toto má jedno velké úskalí - časovou náročnost. O všechny ostatní typy nemovitostí se majitel nemusí starat vůbec (zemědělské a stavební pozemky), respektive jednou za čas provede běžnou údržbu (byty, domy). O lesy a rybníky se musí starat neustále. U prvního hrozí polomy, škůdci, nepovolené kácení, u druhého znečištění vodní plochy, nedostatek potravy pro ryby, apod. Při zanedbání těchto povinností výrazně klesá hodnota celého pozemku. Některá rizika se dají ošetřit pojištěním, ale ani to nepatří mezi nejlevnější záležitost. Například výše pojistného se u lesa s průměrným stářím dřevin a bez většího rizika požárů a vichřic pohybuje kolem 2 000,- Kč/ha[34] ročně.

Z řízeného rozhovoru s panem Bohumilem Vašíčkem vyplynulo, že dalším nebezpečím pro investování do těchto typů nemovitostí je vysoké množství krádeží a podvodů, které se týkají obou typů nemovitostí. Případy odcizení dřeva nebo výlovu ryb jsou na denním pořádku. Pokud majitel nevěnuje tomuto problému dostatek pozornosti, času, úsilí, respektive peněz, není v jeho silách tyto nemovitosti před krádežemi ochránit.

Podvody jsou různého charakteru, nejčastěji se jedná o zatajení skutečností při prodeji (stáří lesa, počet chovných ryb, atd.). Pro zajímavost je zde uveden jeden z podvodů, který

[33] K 19.2.2014 bylo v nabídkách realitních kanceláří celkem 24 rybníků a vodních ploch po celé České republice.
[34] Údaje z pojišťovny Kooperativa k 19.2.2015

se skutečně stal a na jaký by si měl každý kupující dát pozor. Majitel dostal výhodnou nabídku prodat svůj les za milion korun. Kupující nejen že na místě onu částku zaplatil, ale navíc přislíbil, že se o všechny formality spojené s prodejem postará sám. Po roce a půl přišel prodávajícímu dopis od Lesní správy, že musí les opětovně zalesnit. Podvodník totiž les vykácel, ale nikdy nezměnil původního majitele. Zalesnění stálo 1,5 milionu korun, majitel lesa tedy ztratil půl milionu korun a zbyl mu lesní pozemek bez porostu.

Z analýzy dostupných informací tyto nemovitosti pro investování vhodné nejsou. Lesy se dají považovat za velice dlouhodobou investici, kdy optimální doba kácení je mezi 80-120 lety (tedy nejvyšší cena za 1 m^3 surového dřeva). Pro nejvyšší výdělek je tedy nutné koupit les kolem 40 let (levná pořizovací cena) a čekat. Tyto nemovitosti jsou tedy vhodné jedině pro někoho, kdo má čas se o ně starat a především k nim má nějaký vztah.

8.2.2 Garáže

Cena a zájem o garáže je ze všech zde uváděných nemovitostí nejvíce závislá na své poloze. Nákup v nevhodné lokalitě nejen že je špatnou investicí, ale i špatně uloženými finančními prostředky, což se dá doložit na prodejních cenách řadových garáží v Josefově u Jaroměře. Ty byly postaveny na okraji města přibližně půl kilometru od větší bytové zástavby. Dle údajů realitní kanceláře REX se zde prodalo pouze několik garáží za posledních 16 let (ukázka viz. příloha č. 8). Všechny tyto garáže měly stejnou velikost i stavebně technický stav, po celou dobu se na nich prováděla pravidelná údržba. V roce 1998 se garáž prodala za 80 000,- Kč (hodnota upravená na rok 2015 přibližně 130 000,- Kč), na tom samém místě se v roce 2014 prodávala za 90 000,- Kč. Investor by prodělal za 16 let bezmála 40 000,- Kč.

Naproti tomu cena garáží poblíž velké koncentrace bytových domů stoupá. Je to způsobeno nedostatkem parkovacích míst. Automobil vlastní téměř každá rodina a dle informací Českého automobilového průmyslu jejich počet nadále stoupá (příloha č. 9). Na druhou stranu se většina obcí s nedostatkem parkovacích míst rozhodla vypořádat. Vznikají parkovací domy a většina nových bytových domů je už postavena včetně

garážových stání pro své rezidenty[35]. V současnosti se dá ještě do těchto specifických nemovitostí investovat, ale je velmi pravděpodobné, že zájem bude nadále klesat.

8.2.3 Stavební pozemky

Stavební pozemky jsou pro investování velice specifické a dle statistických údajů jsou k investování takřka ideální. Jejich hodnota vzrostla za 15 let téměř dvojnásobně a navíc nevyžadují téměř žádnou údržbu. K udržení hodnoty peněz jsou výbornou volbou, ale pro investiční účely se již tolik nehodí. Jednou z jejich zásadních nevýhod je zhodnocení. Jiné typy nemovitostí (rodinné domy, zemědělské pozemky, byty) se dají koupit za relativně nízkou cenu a díky určitým úpravám nebo umu prodat za vysokou. Levné stavební pozemky, které by splňovaly předchozí vlastnosti, se na trhu příliš nevyskytují. Většina z nich se rovnou prodává za ceny vysoké a jejich zhodnocení tedy nikdy nemůže být tak výrazné jako u jiných nemovitostí.

Nejdůležitějším faktorem, který napomáhá ke změnám cen stavebních pozemků, je blízké okolí. Okolní zástavba může cenu pozemku zvýšit (rodinné domy, obchody, aj.) nebo naopak snížit (průmyslové objekty, čističky). Každá obec má svůj územní plán, kde se uvádí, jaký typ staveb[36] je možné na daném stavebním pozemku zřídit. Prolínání jednotlivých stavebních zón je patrné především v dlouhodobě zastavěném území obce (příloha č. 10). V příloze č. 10 je to dobře ilustrováno na příkladu parcely č. 262 (modrá), na které je možná zástavba pro výrobu a podnikání, kdy její těsné okolí tvoří zástavba pro bydlení. Pokud by město povolilo majiteli této parcely zbudovat zde například autolakovnu, cena okolních stavebních pozemků by klesla. V současnosti by však k podobným incidentům docházet nemělo, neboť obce se snaží vytvářet jednotypové zóny.

I z řízeného rozhovoru s panem Bohumilem Vašíčkem vyplynulo, že se stavební parcely spíše kupují k zastavění nějakým objektem (nejčastěji rodinným domem), než k investičním účelům.

[35] Příkladem může být Hradec Králové, kde se na ulicích Kollárova a Haškova staví takovéto bytové domy, viz. http://www.kollarova.cz/

[36] Je jich velké množství, nejčastěji jsou to stavby pro bydlení, průmysl, rekreaci a sport, občanskou vybavenost, aj.

8.2.4 Rodinné domy

Hodnota rodinných domů se ze statistického pohledu zvýšila za posledních 15 let téměř o polovinu. Přestože to není více než u stavebních pozemků, jsou z hlediska investování vhodnější variantou.

Zásadním rozdílem jsou možnosti jak s nemovitostí naložit. Zatímco při investici do stavebního pozemku šlo pouze o prodej za cenu vyšší, než jaká byla kupní. Zbudováním stavby na tomto pozemku již neinvestujeme jen do samotného pozemku, ale i do objektu na něm postaveném. Rodinné domy totiž dokážou zvýšit svoji hodnotu, a to hned několika způsoby: rekonstrukcí, změnou svého účelu, pronajmutím.

Rekonstrukce

Koupit dům za nižší cenu než je průměrná, opravit ho a dráž prodat, to je ideální situace popsaná již v kapitole 4.1, ale skutečně to funguje? Odpověď je, že v zásadě ano. Při prodeji většina zájemců přihlíží pouze k poloze nemovitosti a k jejímu vzhledu. Důležitější aspekty jako je kvalita rozvodů, krovu či zateplení se často vůbec nezkoumají.

Mohou nastat dva případy. Prvním je skutečná celková rekonstrukce dožitých či nefunkčních prvků. Výhodou je, že se tento postup dá aplikovat téměř na jakoukoliv nemovitost i v havarijním stavu a přeměnit ji prakticky na novostavbu. Naopak negativní stránka se dá spatřit v tom, že cena za opravy mnohdy překročí náklady spojené s nákupem celé nemovitosti, zároveň je to i velmi časově náročné. V některých případech je dokonce levnější i vhodnější variantou původní nemovitost zbourat a postavit úplně novou.

Druhou, více používanější, metodou je provedení pouhých „kosmetických“ úprav. Z řízeného rozhovoru s panem Bohumilem Vašíčkem vyplynulo, že ke zvýšení ceny mnohdy stačí pouze provést běžnou údržbu, vymalovat prostory či posekat zahradu. Cena takovýchto úprav většinou nepřesahuje 20 000,- Kč, mnohdy však přinese navýšení prodejní ceny o 100-200 tisíc Kč. Problémem této metody je nalézt vhodný rodinný dům, který nesmí být ani v příliš dobrém či špatném stavu.

Změna účelu

Rekonstrukcí či menšími stavebními úpravami se dá přestavět rodinný dům na objekt pro podnikatelské účely a především menší firmy tuto možnost využívají. Vzhledem k povaze podnikání je možné provést jen částečnou úpravu (například nechat určité prostory jako skladiště) a tím ušetřit náklady. Tato možnost je výhodnější oproti koupi už takto upraveného objektu. V tomto případě se však jedná o investici související spíše s povahou podnikatelské činnosti, než se samotnou nemovitostí.

Pronájem

Tato možnost je vhodná, i dle vyjádření pana Vašíčka, především pro tzv. „studentská" města, neboli taková města, ve kterých je univerzita. Důvodem je vysoká cena za pronájmem[37], kterou jednotlivci nejsou mnohdy ochotni akceptovat. Naproti tomu studentům zpravidla nevadí sdílet dům ve více lidech a nájemné si mezi sebou podělit. Stále je ovšem poznat relativně malý trh. K 20.2.2015 bylo pro celé Východní Čechy dvacet takovýchto nabídek[38], z toho jich osm připadalo na Hradec Králové (studentské město). Vzhledem k tomuto faktu není pronájem rodinného domu v menší obci příliš vhodný.

Nevýhody

Investování do rodinných domů má několik nevýhod, které je sráží v celkovém hodnocení. Jednou z nejzávažnějších je cena. Zatímco průměrná cena rodinných domů pro Východní Čechy se pohybuje kolem 1,5 milionu korun, byty mají hodnotu kolem 900 tisíc korun. Tento rozdíl je příčinou menšího zájmu o tento druh nemovitostí. Další nevýhodou jsou i vysoké náklady na údržbu rodinného domu.

I přes každoroční nárůst hodnoty a nesporné výhody v možnostech užívání, vysoká cena a menší zájem trhu nedělá z rodinných domů vhodný cíl k investování.

[37] Dle nabídky různých realitních kanceláří byla průměrná cena měsíčního pronájmu rodinného domu v Hradci Králové kolem 22 000,- Kč

[38] Zdroj: inzeráty z realitních portálů MM reality, S reality a Idnes reality

8.2.5 Zemědělské pozemky

Na první pohled je zajímavé, že se zemědělské pozemky umístily tak vysoko. Ze statistického hlediska totiž patří mezi nejhorší investice. Je sice pravdou, že se jejich cena neustále zvyšuje, ale oproti ostatním nemovitostem pouze o pár procent. Zemědělské pozemky se nicméně dají ze všech nemovitostí nejlépe zhodnotit. Přispívá k tomu velký zájem trhu a především jejich nízká cena. Zhodnotit se dají především díky pronájmu, využívání dotací a změnám charakteru užívání.

Pronájem

Většina zemědělských družstev i drobných zemědělců nevlastní dostatek půdy ke své činnosti a tak využívají i pronajaté pozemky. Výše nájemného za užívání pozemků se odvíjí od jejich velikosti, polohy a především bonity půdy. Nájemné sice často není příliš vysoké, na druhou stranu majitel se o nemovitost nemusí vůbec starat. Výsledná částka pokryje výši daně z nemovitosti a majiteli přinese už jen zisk, i když v tomto případě nepříliš velký.

Využívání dotací

Tento způsob je vhodný pouze pro majitele, kteří chtějí využívat svůj pozemek ke svému původnímu účelu, tedy pěstování plodin. Zisk z pěstování je vzhledem k vysoké, především zahraniční, konkurenci nízký. Stát proto pomáhá zemědělcům dotacemi k lepší konkurenceschopnosti. Tyto dotace jsou pro každou plodinu jiné a jejich výše se pohybuje od 70 do 900 Euro/ha[39]. Znovu zde nastává problém, že toto není typické investování do pozemku, spíše do činností, které na něm budou prováděny.

Změna charakteru využívání pozemku

Pokud bychom brali za bernou minci předchozí dvě možnosti zhodnocení ceny pozemků, tak by jako investice patřily k těm nejhorším. Ovšem díky potenciální změně svého charakteru se zemědělské pozemky stávají vhodnou variantou k investicím, a také vyhledávaným cílem spekulantů. Změna charakteru nastává při novelizacích územních plánů obcí, při kterých může docházet ke změnám zemědělských pozemků na stavební. To přinese významné zvýšení ceny. Průměrný zemědělský pozemek se v roce 2014

[39] Uveřejněno v nařízení vlády č. 79/2007 Sb., o podmínkách provádění agroenvironmentálních opatření §13

prodával kolem 8,5 Kč/m^2, cena stavebního pozemku i v nejmenší obci se pohybovala kolem 100,- Kč/m^2, pro větší obce pak rapidně stoupala. I z řízeného rozhovoru s panem Bohumilem Vašíčkem vyplynulo, že nákup zemědělského pozemku je jeden z nejlepších způsobů investice, nicméně je velice obtížné takový pozemek vytipovat.

Pro správný výběr je potřeba mít mnoho informací. Jednou z hlavních je demografický vývoj dané obce. Při stagnaci nebo úbytku obyvatelstva je pravděpodobnost rozšíření územního plánu o další obytná území nízká. Naopak v rozvíjejících se obcích tato šance stoupá[40]. Dají se hledat i obce, ve kterých je možné očekávat rozšíření území o průmyslové zóny. Nicméně záleží nejen na rozvoji samotné obce, ale především na počtu a síle firem v ní umístěných.

Pokud si investor zvolil obec, je nutné si v ní určit i to správné místo. Z řízeného rozhovoru s panem Bohumilem Vašíčkem vyplynulo, že je nejlepší zaměřit se na území, kde došlo ke změnám v nedávné době. Možnost rozšiřování je zde vyšší vzhledem k již zavedeným inženýrským sítím. Pokud obec dlouho svůj územní plán nezměnila, je opět vhodné zaměřit se na oblasti, ve kterých jsou již vedeny inženýrské sítě.

Zajímavým případem jsou i zemědělské pozemky v blízkosti zástavby rodinných domů. Často se zde stává, že si místní rezidenti chtějí rozšířit svou zahradu a odkoupí část blízkého pole. Cena je zde opět výrazně vyšší než při klasické koupi zemědělského pozemku.

Mnoho příkladů se dá najít i v databázi realitní kanceláře REX. Jako nejlepší se dají uvést dva. Prvním byl prodej zemědělského pozemku o výměře cca 800 m^2 za 550,- Kč, kdy tento pozemek budoucí majitel přeměnil na zahradu. Druhým příkladem je prodej 2,5 ha zemědělského pozemku za cenu 2,5 Kč/m^2, za 3 roky se zde změnil územní plán a pozemky se prodaly za 70,- Kč/m^2, zisk zde činil přibližně 1,5 milionu Kč.

[40] Například obec s možností rozvoje je Hradec Králové, kde se dle článku: Prognóza vývoje obyvatelstva Hradce Králové do roku 2040 (Katedra demografie pro VŠE), uvádí, že populace stoupne až o 3000 občanů, ale struktura obyvatelstva se výrazně nezmění.

Nevýhody

Hlavní nevýhody jsou časová náročnost a neurčitost. Investor může koupit zemědělský pozemek, který se jeví jako naprosto bezchybný, ale nikdy si nemůže být zcela jistý, kdy a jestli vůbec se přemění na stavební. V té chvíli má sice pozemek, ale jeho hodnota příliš nestoupá a místo investice si pouze zachoval hodnotu do toho vložených finančních prostředků.

8.2.6 Bytové jednotky

Nejvhodnější nemovitosti k investování, jak dle statistické analýzy, tak i dle řízeného rozhovoru s panem Bohumilem Vašíčkem, jsou bytové jednotky. Jejich procentní zhodnocení není tak velké jako u zemědělských pozemků, na druhou stranu není tolik závislé na vnějších vlivech. Trh s byty je ze všech zmiňovaných nemovitostí největší a nejflexibilnější. Nové nabídky se na internetových stránkách realitních kanceláří objevují prakticky každý den a tento trend bude s velkou pravděpodobností nadále pokračovat. Nasvědčují tomu i údaje z ČSÚ o počtu nově postavených bytů, kdy se jejich počty po krizi z roku 2008 opět zvyšují (viz příloha 11). Výhody se dají najít i v nižší kupní ceně (oproti rodinným domům) a možností zhodnocení různými cestami, kdy mezi nejvýznamnější se řadí opravy a pronájem.

Opravy

Velice podobné jako u rodinných domů, zde ale málokdy proběhne celková rekonstrukce prostor, spíše jde o částečné opravy. Ke zvýšení ceny u panelových domů například postačí přebudování umakartového jádra za zděné. Stejně jako u rodinných domů i zde platí, že zákazník kupuje očima. Vymalování, běžná údržba a oprava podlahových ploch často postačí k výraznému zvýšení ceny.

Pronájem

To, co byt vyzdvihne jako investici nejvýše, je možnost pronájmu. Cena bytů se zvedla od roku 2000 téměř na dvojnásobek a když se k tomu přičtou ještě získané finanční prostředky z pronájmu, tak se investice mnohonásobně vrátí. Příkladem může být bytová jednotka prodaná realitní kanceláří REX v roce 2002. Majitel ji koupil za 400 000,- Kč a pronajímal ji až do roku 2013, kdy ji prodal za 820 000,- Kč. Nájemné stanovil v průměru

na 2 600,- Kč/měsíc. Pokud upravíme cenu z roku 2002 na hodnotu 2013, vychází nám 640 000,- Kč. Jen za samotný prodej vydělal 820 – 640 = 180 000,- Kč. Celková výše nájemného se za 10 let vyšplhala na částku 312 000,- Kč. Celkový zisk majitele za 10 let tedy činil 180 + 312 = 492 000,- Kč před zdaněním. Pomocí hypoteční kalkulačky[41] se dá spočítat, že abychom dosáhli takového zisku při vkladu do banky, musel by jí nabízený úrok činit 10,92 %.

Výhoda pronájmu plyne i z další možnosti. Tou je v případě nedostatku finančních prostředků pořízení bytu za peníze získané z hypotečního úvěru a pronajmout ho minimálně za částku splácející úvěr. Průměrná cena bytu v Hradci Králové (40-65 m^2) se pohybuje v rozmezí 1,2-1,6 milionu korun. Čisté nájemné se v těchto bytech pohybuje od 5 000,- do 12 000,- Kč měsíčně. Pomocí hypoteční kalkulačky vychází, že i při hypotéce, která financuje 100% částku, se splátka pohybuje kolem 8 000,- Kč pro úvěr na 20 a více let. Z toho je evidentní, že nájemné dokáže pokrýt hypoteční splátku.

Nevýhody

Jako u rodinných domů, i zde platí, že nejvíce se vyhledávají byty k pronajmutí ve studentských městech. Pro pronajímatele bytu to může být určitou nevýhodou, protože nemusí mít nájemníky na delší časové období. Podobné je to i s vysokou pružností trhu, kdy se mnoho lidí často stěhuje a pokud nájemce nájemníky nehledá aktivně, může mu byt zůstat po delší dobu prázdný. Například pokud byt používá ke splácení hypotéky (viz. předešlý bod), tak náhlý nedostatek financí může celý tento plán ohrozit. A jako u rodinných domů a stavebních pozemků, i zde si musí dát pozor, v jaké lokalitě se bytová jednotka nachází.

I přes tyto menší nevýhody je investice do nemovitostí nejvhodnější právě u bytových jednotek. Svoji relativně nízkou cenou umožňují investovat širokému spektru obyvatel. Ti se navíc, díky vysokému zájmu o byty a flexibilitě trhu, nemusí obávat, že by ho nedokázali prodat či pronajmout, pokud budou aktivně hledat zájemce.

[41]Dostupné na webové stránce: http://kalkulacky.idnes.cz/

9 ZÁVĚR

Tato diplomová práce popsala, alespoň v hrubých obrysech, princip oceňování nemovitostí. Z provedené analýzy jdou poznat výrazné rozdíly mezi administrativní a tržní cenou. Je to způsobeno i snahou státu stanovit určité mantinely, aby se tržní cena „nevymkla“ kontrole a nemovitosti se neprodávaly za nerealistické ceny.

Zároveň zde byly ukázány oceňovací programy, práce s nimi a především výstup v podobě znaleckého posudku. Ten sloužil jako praktická ukázka toho, jak má posudek vypadat. Byly na něm demonstrovány veškeré důležité náležitosti nutné k porozumění a orientaci v takovémto dokumentu.

Dílčím cílem této diplomové práce bylo vytvořit doporučení pro investování do nemovitostí. Prokázalo se, že teorie správného výběru a prodeje nemovitostí se v mnohém shoduje s praxí. Poloha, technický stav a druh nemovitosti byly u teoretického i praktického přístupu nejdůležitějšími vlastnostmi. Zkoumaná data, i přes mnohé rozdíly (dle použitého zdroje), poskytla dostatek informací k provedení analýz. Začlenění poznatků a zkušeností získaných od odborníka v oboru, pana Bohumila Vašíčka, vedoucího realitní kanceláře REX Jaroměř s.r.o., umožnilo vybrat optimální druh nemovitosti pro investování. Investování do finančních instrumentů bude s velkou pravděpodobností i nadále hlavní doménou pro mnohé zájemce. Na druhou stranu investování do nemovitostí si jistě najde také své příznivce.

Tomu přispívají i mnohé znaky uvedené Českou národní bankou ve zprávě o finanční stabilitě pro rok 2014. Z ní vyplývá, že ceny nemovitostí za poslední léta stagnovaly, ale je velká pravděpodobnost, že v roce 2015 by se měly zvedat. Velký vliv na to má zvyšování počtu hypotečních úvěrů na bydlení a celkový růst nabídkových cen nemovitostí, především bytů.

Vytvoření diplomové práce, týkající se oceňování a investování do nemovitostí, bylo pro autora odborným přínosem. Velkou zásluhu na tom měla možnost spolupráce s realitním expertem. Celkově se jednalo o výborný vhled do fungování trhu s nemovitostmi, včetně popisu činností nutných k jejich obchodování a oceňování.

10 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní zdroje

1. BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. Vydání V. Brno: Akademické nakladatelství CERM s.r.o., 2001, 615 s. ISBN 80-7204-188-6
2. BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2014b*. Brno: Akademické nakladatelství CERM s.r.o., 2014, 331 s. ISBN 978-80-7204-892-2
3. ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Zpráva o výkonu dohledu nad finančním trhem: Zpráva o výkonu dohledu nad finančním trhem v roce 2013*. Česká národní banka, 2003 ISBN 978-80-87225-54-7. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/souhrnne_informace_fin_trhy/zpravy_o_vykonu_dohledu/download/dnft_2013_cz.pdf
4. ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. *Zpráva o finanční stabilitě: Zpráva o finanční stabilitě 2013/2014. Praha: Česká národní banka, 2014*. ISBN 978-80-87225-52-3. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2013-2014/index.html#1
5. KIYOSAKI, R.T., LECHTER, S. *Bohatý táta, chudý táta*. Praha: Pragma, 2001, 214 s. ISBN 80-7205-822-3
6. KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí.* 1. vyd. Brno: Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství, 2012, 62 s. ISBN 978-80-214-4567-3
7. MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. *Situační a výhledová zpráva půda 2006*. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky, 2006, 80 s. ISBN 80-7084-566-X
8. MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. *Situační a výhledová zpráva půda 2009*. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky, 2009, 91 s. ISBN 80-7084-800-5
9. MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ ČR. *Situační a výhledová zpráva půda 2012*. Praha: Ministerstvo zemědělství České republiky, 2012, 100 s. ISBN 879-80-7434-088-8
10. ORT, P. a kol. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy.* Praha: Verlag Dashöfer, 2008, 408 s. ISSN 1803-5159
11. POLÁČEK, A. ATTL, J. *Posudek znalce a podnik.* 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, 181 s. ISBN 80-7179-503-8
12. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitostí.* Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2008, 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4
13. TEMROVÁ, P. *Realitní kuchařka.* Praha: AMOS repro, 2013, 135 s. ISBN 978-80-260-5163-3

Věstníky

1. MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Cenový věstník: Cenový věstník 14/2013*. Praha, Ministerstvo financí ČR, 2013, Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/cenovy-vestnik/2013/cenovy-vestnik/-14-2013-15682
2. MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Cenový věstník: Cenový věstník 14/2012*. Praha, Ministerstvo financí ČR, 2012, Dostupné z:http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/cenovy-vestnik/2012/cenovy-vestnik-142012-7704
3. MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Cenový věstník: Cenový věstník 14/2011*. Praha, Ministerstvo financí ČR, 2011, Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/cenovy-vestnik/2011/cenovy-vestnik-142011-1105
4. MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Cenový věstník: Cenový věstník 14/2010*. Praha, Ministerstvo financí ČR, 2010, Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/cenovy-vestnik/2010/cenovy-vestnik-142010-1121
5. MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Cenový věstník: Cenový věstník 15/2009*. Praha, Ministerstvo financí ČR, 2009, Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/cenovy-vestnik/2009/cenovy-vestnik-152009-1136
6. MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Cenový věstník: Cenový věstník 15/2008*. Praha, Ministerstvo financí ČR, 2008, Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/cenovy-vestnik/2008/cenovy-vestnik-152008-1153
7. MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Cenový věstník: Cenový věstník 15/2007*. Praha, Ministerstvo financí ČR, 2007, Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/cenovy-vestnik/2007/cenovy-vestnik-152007-1170
8. MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Cenový věstník: Cenový věstník 10/2006*. Praha, Ministerstvo financí ČR, 2006, Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/cenovy-vestnik/2006/cenovy-vestnik-102006-1198
9. MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Cenový věstník: Cenový věstník 15/2005*. Praha, Ministerstvo financí ČR, 2005, Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/cenovy-vestnik/2005/cenovy-vestnik-152005-1226

Internetové zdroje

1. Cena půdy. *Bioreality* [online]. 2014 [cit. 2014-10-15]. Dostupné z: http://www.bioreality.cz/cena-pudy
2. Ceny bytů začínají růst. Přišel čas na investice do nemovitostí? *Investiční web*[online]. 2013 [cit. 2014-10-15]. Dostupné z: http://www.investicniweb.cz/2014/4/3/ceny-bytu-zacinaji-rust-prisel-cas-na-investice-do-nemovitosti/
3. Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2001-2013. *Český statistický úřad* [online]. 2014 [cit. 2015-01-30].
   Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/2014edicniplan.nsf/publ/014006-14-r_2014
4. ČNB: Ceny nemovitostí porostou až v roce 2015. *Hypoindex.cz* [online]. 2014, [cit. 2015-02-05]. Dostupné z http://www.hypoindex.cz/cnb-ceny-nemovitosti-porostou-az-v-roce-2015/

5. Daň z nemovitostí. *Penize.cz* [online]. 2014, [cit. 2014-10-11]. Dostupné z: http://www.penize.cz/80286-dan-z-nemovitosti
6. Daň z příjmů fyzických osob obecně. *Penize.cz* [online]. 2015, [cit. 2015-23-2]. Dostupné z: http://www.penize.cz/80285-dan-z-prijmu-fyzickych-osob-obecne
7. Delta-NEM. *ACsoftware.cz* [online]. 2015, [cit. 2014-12-10]. Dostupné z: http://www.acsoftware.cz/ocenovani-nemovitosti/index.html
8. Demografický vývoj města Hradec Králové. *Hradeckralove.org* [online]. 2014, [cit. 2015-02-15]. Dostupné z: http://www.hradeckralove.org/urad/demografie
9. Historie hypotečních úvěrů. *Partners* [online]. 2015, [cit. 2015-02-05]. Dostupné z: http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/
10. Hypotéky letos slaví 20leté jubileum. *Hypoindex.cz* [online]. 2015, [cit. 2015-02-05]. Dostupné z: http://www.hypoindex.cz/hypoteky-letos-slavi-20lete-jubileum-celkem-jiz-banky-pujcily-pres-1-bilion-kc/
11. Inflace. *Český statistický úřad* [online]. 2015 [cit. 2015-02-15]. Dostupné z: http://www.czso.cz/xs/redakce.nsf/i/mira_inflace
12. Investice do nemovitosti vynese víc než spoření. *Idnes/finance* [online]. 2013 [cit. 2014-10-15]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/rady-jak-investovat-do-nemovitosti-d6k-/inv.aspx?c=A130930_123612_inv_sov
13. Lesní těžba. *Lesy ČR* [online]. 2014 [cit. 2014-10-15]. Dostupné z: http://www.lesycr.cz/drevo/lesni-tezba/Stranky/default.aspx
14. MIKŠ, L. Nejčastější vady a nedostatky znaleckých posudků. Příspěvek XV. mezinárodní konference soudních znalců – Brno, leden 2006. Dostupné z: http://www.sinz.cz/archiv/docs/si-2006-03-167-168.pdf
15. *MMreality.cz* [online]. 2015, [cit. 2015-02-15]. Dostupné z: http://www.mmreality.cz/
16. Nařízení vlády č. 79/2007 Sb., o podmínkách provádění agroenvironmentálních opatření § 13. *Eagri zemědělství* [online]. 2015 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: http://eagri.cz/public/web/mze/zemedelstvi/hnojiva/legislativa/cross-compliance/100055631.html
17. NEM ExpressAC. *Diotima.cz* [online]. 2015, [cit. 2014-12-10]. Dostupné z: http://www.pluto.cz/default.htm
18. NemKalk7. *Diotima.eu* [online]. 2015, [cit. 2014-12-10]. Dostupné z: http://www.diotima.eu/cz/
19. Nové byty Hradec Králové. *Kollarova.cz* [online]. 2015, [cit. 2015-02-15]. Dostupné z: http://www.kollarova.cz/
20. Park silničních vozidel v České republice trvale stárne. *Sdružení automobilového průmyslu*. 2014 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: http://www.autosap.cz/tiskove-informace/
21. *RealityIdnes.cz* [online]. 2015, [cit. 2015-02-15]. Dostupné z: http://reality.idnes.cz/
22. Realizovaná poptávka po průmyslových nemovitostech. *CB Richard Ellis* [online]. 2013, [cit. 2015-02-15]. Dostupné z: http://www.cbre.cz

23. *REX-Jaromer.cz* [online]. 2015, [cit. 2015-02-15]. Dostupné z: http://www.rex-jaromer.cz/
24. rvj. Názory české veřejnosti na vybrané aspekty týkající se kvality bydlení. In: *Ceskenoviny.cz* [online]. 2014-3-27, 2 pm[cit. 2014-10-11]. Dostupné z: http://magazin.ceskenoviny.cz/zpravy/index_img.php?id=296511
25. *Sreality.cz* [online]. 2015, [cit. 2015-02-15]. Dostupné z: http://www.sreality.cz/
26. Stabilizace českého zemědělství před vstupem ČR do Evropské unie. *Konfederace zaměstnavatelských a podnikatelských svazů České republiky* [online]. 2003 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: http://kzps.cz/aktualni-otazky/stabilizace-ceskeho-zemedelstvi-pred-vstupem-cr-do-evropske-unie/
27. Územní plán obce Jaroměř. *Jaroměř-Josefov* [online]. 2015 [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: http://www.jaromer-josefov.cz/upj/index.htm
28. Výpočet úrokové míry z jednorázového vkladu. *Idnes/finance* [online]. 2015 [cit. 2015-02-15]. Dostupné z: http://kalkulacky.idnes.cz/
29. Výroba a užití ryb v České republice. *Rybářské sdružení České republiky*[online]. [cit. 2015-02-10]. Dostupné z: http://rybsdr.fishnet.cz/ryby_cr.htm

Ostatní zdroje

1. Nahlédnutí do smluv realitní kanceláře REX Jaroměř s.r.o. leden-únor 2015
2. Rozhovory s realitním expertem panem Bohumilem Vašíčkem leden-únor 2015
3. Znalecké posudky od znalce oboru v oceňování nemovitostí pana Pavla Bartoně 2015

11 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1 - Ceny nemovitostí, realizační ceny 15
Obrázek č. 2 - Výnosy z pronájmu bytu 17
Obrázek č. 3 - Plánovaná nabídka a poptávka na trhu komerčních nemovitostí 18
Obrázek č. 4 - Interface pro oceňovací program NeKalk7 26
Obrázek č. 5 - Výstup z Criterium DecisionPlus 31
Obrázek č. 6 - Objem poskytnutých hypoték v České republice v letech 1995-2014 43
Obrázek č. 7 - Realizovaná poptávka po průmyslových nemovitostech v České republice 55
Obrázek č. 8 - Graf vývoje tržní a administrativní ceny bytů pro Jaroměř v letech 1997-2014 59
Obrázek č. 9 - Graf vývoje tržní a administrativní ceny bytů pro okres Náchod v letech 2001-11 .. 59

12 SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1 - Výše daně z nemovitostí u pozemků 23
Tabulka č. 2 - Výše daně z nemovitostí u staveb..... 23
Tabulka č. 3 - Průměrné kupní a odhadní ceny bytových jednotek v letech 1994-2014 46
Tabulka č. 4 - Průměrné kupní a odhadní ceny rodinných domů v letech 1993-2014 48
Tabulka č. 5 - Průměrné kupní a odhadní ceny stavebních pozemků v letech 1993-2014..... 51
Tabulka č. 6 - Průměrné kupní a odhadní ceny zemědělských pozemků v letech 1993-2014..... 53
Tabulka č. 7 - Průměrné kupní ceny garáží v letech 2001-2009..... 55
Tabulka č. 8 - Základní a upravené administrativní ceny pro různé typy nemovitostí vypočtené dle jednotlivých oceňovacích vyhlášek 58
Tabulka č. 9 - Rozdíly tržní a administrativní ceny pro vybrané nemovitosti 61

13 PŘÍLOHY

1 – Index polohy

Znak			Kvalitativní pásma					
				Druh a účel stavby na pozemku				
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	Stavby pro rodinnou rekreaci	Budovy pro školství a zdravotnictví	Budovy pro obchod a administrativu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01	1,00	0,85	0,55	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,03	0,04	0,01	0,10	0,08
		II.	Obchodní centra	0,01	0,02	-0,01	0,00	0,10
		III.	Rekreační oblasti	-0,02	-0,01	0,05	-0,15	-0,05
		IV.	Bez zástavby	-0,03	-0,03	0,02	0,00	-0,01
		V.	Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	-0,10	-0,10	-0,05	-0,05	0,00
		VI.	Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	0 až -0,15	0 až -0,15	0 až -0,20	-0,10	-0,02
		VII	Stavby pro zemědělství	0 až -0,10	0 až -0,10	0 až -0,05	-0,10	-0,05
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce – centrum obce	0,01	0,03	-0,01	0,10	0,10
		II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00	0,02	0,00	0,08	0,05
		III.	Okrajové části obce	-0,01	-0,05	0,05	0,02	0,00
		IV.	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02	-0,08	0,07	0,00	-0,03
		V.	Samoty	-0,08	-0,10	0,08	-0,05	-0,10
		VI.	Ostatní neuvedené	-0,03	-0,03	0,03	0,05	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10	-0,10	-0,05	-0,07	-0,08
		III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	-	-	-0,15	-	-
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02	-0,01	0,00	0,00	-0,01
		III.	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05	-0,02	0,00	-0,01	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08	-0,08	-0,05	-	- 0,10
		II.	Příjezd pouze jednostopým vozidlem	-0,07	-0,07	-0,04	-	-0,07
		III.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,05	-0,05	-0,03	-0,07	-0,05
		IV.	Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03	-0,02	-0,02	-0,03	-0,03
		V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02	0,00	-0,01	-0,02	-0,02
		VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		VII.	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01	0,01	0,00	0,05	0,10
7	Osobní hromadná doprava,*	I.	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07	-0,07	-0,01	-0,05	-0,1 0
		II.	Zastávka od 201 do 1000 MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01 až -0,06	-0,01 až -0,06	0	-0,01 až -0,03	0,01 až -0,06
		III.	Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce,	0 až 0,02	0 až0,02	0,00	0 až 0,01	0 až 0,02
		IV.	MHD – centrum obce	0,03	0,03	0,00	0,02	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I.	Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01	-0,01	0,00	0,00	-0,03
		II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,01	0,04	0,01	0,05	0,05
		IV.	Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,02	0,08	0,02	0,10	0,10
9	Obyvatelstvo	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0 až -0,30	0 až-0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bez problémové okolí	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02	-0,01	0,00	0,00	0,00
		II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Nižší než je průměr v kraji	0,02	0,01	0,00	0,00	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené**	I.	Vlivy snižující cenu	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30	0 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		III.	Vlivy zvyšující cenu	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30	0 až 0,30

Index polohy: $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{n} P_i)$

2 – Index trhu

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	**Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi**	I.	Poptávka nižší než nabídka	-0,01 až -0,06
		II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
		III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06
2	**Vlastnické vztahy**	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce),	-0,01
		IV	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
		V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	**Změny v okolí**	I*	Negativní	-0,01 až-0,08
		II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
		III.*	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí	0,01 až 0,08
4	**Vliv právních vztahů na prodejnost** (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I*	Negativní	-0,01 až -0,04
		II.	Bez vlivu	0,00
		III.*	Pozitivní	0,01 až 0,04
5	**Ostatní neuvedené** (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	I*	Vlivy snižující cenu	-0,10 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0
		III.*	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30
6	**Povodňové riziko**	I.	Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70
		II.	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
		III.	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu: $I_T = P_0 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)$				

3 – Index omezujících vlivů

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	**Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku**	I.	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01 až -0,03
		II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	**Svažitost pozemku a expozice**	I.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	-0,02 až -0,04
		II.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	-0,01 až -0,02
		III.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	0,00 až -0,01
		IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	**Ztížené základové podmínky**	I.	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01 až -0,05
		II.	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	-0,01 až -0,05
		III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	**Chráněná území a ochranná pásma**	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
		II.	Ochranné pásmo[1)]	-0,01 až -0,05
		III.	Chráněná krajinná oblast[2)] v 1. a 2. zóně, nebo národní park[3)],	-0,01 až -0,05
		IV.	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka[4)]	-0,03 až -0,10
5	**Omezení užívání pozemku**	I.	Bez omezení užívání	0,00
		II.	Stavební uzávěra	-0,01 až -0,05
		III.	Stavba pod povrchem pozemku	-0,01 až -0,05
6	**Ostatní neuvedené**	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30
		II.	Bez dalších vlivů	0
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i$				

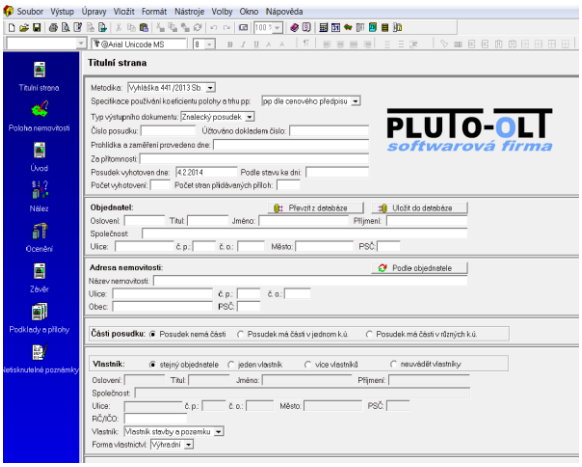
4 – Index konstrukce a vybavení

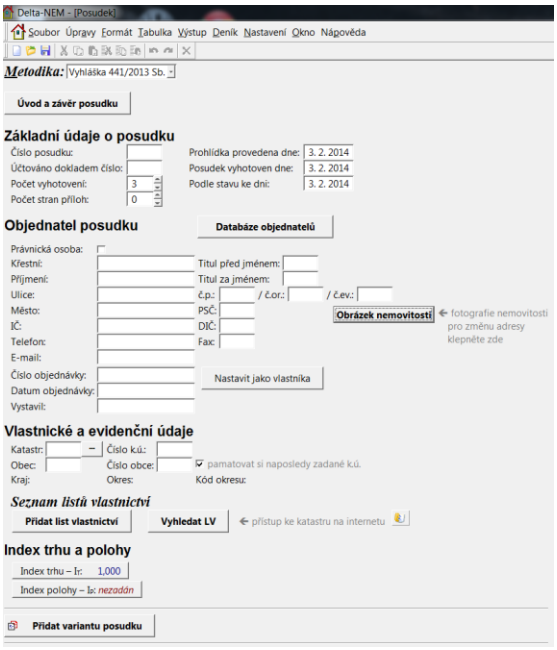
Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
1	2	3	4	5
0	Typ stavby[a)]	I	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A;B;E;F;CH;I;L;M
		II	Ditto - s plochou střechou	A;B;E;F;CH;I;L;M
		III.	Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	C;D;G;H;J;K;N;O
		IV.	Ditto - s plochou střechou	C;D;G;H;J;K;N;O
1	Druh stavby	I	Rekreační chalupa a rekreační domek	-0,02
		II	Dvojdomek; dům řadový	-0,01
		III.	Samostatný rodinný dům	0
2	Provedení obvodových stěn[b)]	I	Na bázi dřevní hmoty – nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
		II.	Železobetonová konstrukce – nezateplená	-0,01
		III.	Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0
		IV.	Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
		V	Ekologické stavby, nízkoenergetické a pasivní domy atd.	0,10
3	Tloušťka obvod. stěn	I	méně jak 45 cm	-0,02
		II	45 cm	0
		III.	více jak 45 cm	0,03
4	Podlažnost[c)]	I	Hodnota 1	0
		II	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
		III.	Hodnota větší než 2	0,02
5	Napojení na sítě (přípojky)	I	Žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	-0,10
		II	Přípojka elektro, vl. studna na pozemku	-0,05
		III.	Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0
		IV.	Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
		V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	I	Lokální na tuhá paliva	-0,08
		II	Lokální vytápění el. nebo plynem,	-0,04
		III.	Ústřední, etážové, dálkové	0
		IV.	V převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	0,05
		V.	Ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	0,06 až 0,10
7	Zákl. příslušenství v RD[d)]	I	Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod,chemické WC	-0,10
		II	Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	-0,05
		III.	Úplné - standardní provedení	0
		IV.	Úplné nadstandard. nebo více zákl.přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	0,05
		V.	Více základních příslušenství nadstandardního provedení	0,06 až 0,10
8	Ostatní vybavení v RD	I	Bez dalšího vybavení	0
		II	Např. sauna, centrál.vysavač, zimní zahrad., vířivé vany, vnitřní bazén	0,01 až 0,25
9	Venkovní úpravy	I	Zanedbatelného rozsahu	-0,05
		II	Minimálního rozsahu	-0,03
		III.	Standardního rozsahu a provedení	0
		IV.	Většího rozsahu nebo nadstand. provedení	0,04
		V.	Nadstandardní provedení a rozsah	0,05
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	I	Snižující hodnotu RD	-0,01 až -0,03
		II	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m^2	0
		III	Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m^2	0,05 až 0,10
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I	Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m^2	-0,01
		II	Od 300 m^2 do 800 m^2 celkem	0
		III.	Nad 800 m^2 celkem	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	I	Významně snižující cenu	-0,06 až -0,10
		II.	Mírně snižující cenu	-0,01 až -0,05
		III.	Bez vlivu na cenu	0
		IV.	Mírně zvyšující cenu	0,01až 0,05
		V.	Významně zvyšující cenu	0,06 až 0,10
13	Stavebně- technický stav	I	Stavba ve výborném stavu	1,05*
		II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
		III.	Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
		IV.	Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*
		V.	Stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,40*
Index konstrukce a vybavení: $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{13} V_i\right) \times V_{13}$				

5 – Konstrukční koeficient K4

Čís. pol.	Konstrukce a vybavení	TYP BUDOVY									
		J	K	L	M	N	O	P	R	S	Z
1	Základy včetně zemních prací	0,054	0,060	0,083	0,104	0,103	0,108	0,104	0,109	0,132	0,131
2	Svislé konstrukce	0,182	0,188	0,214	0,233	0,239	0,256	0,253	0,258	0,304	0,304
3	Stropy	0,084	0,082	0,113	0,123	0,131	0,117	0,118	0,120	0,138	0,138
4	Zastřešení mimo krytinu	0,049	0,053	0,062	0,063	0,061	0,069	0,062	0,063	0,070	0,070
5	Krytiny střech	0,023	0,024	0,022	0,023	0,022	0,028	0,023	0,023	0,029	0,029
6	Klempířské konstrukce	0,007	0,007	0,006	0,006	0,006	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007
7	Úpravy vnitřních povrchů	0,057	0,069	0,058	0,054	0,053	0,044	0,047	0,043	0,042	0,039
8	Úpravy vnějších povrchů	0,029	0,031	0,032	0,032	0,032	0,031	0,030	0,030	0,029	0,027
9	Vnitřní obklady keramické	0,013	0,021	0,008	-	-	-	-	-	-	-
10	Schody	0,029	0,030	0,031	0,030	0,023	0,023	0,027	0,022	0,018	0,018
11	Dveře	0,033	0,032	0,032	0,031	0,032	0,024	0,029	0,023	0,024	0,024
12	Vrata	-	-	0,003	0,003	0,003	0,018	0,018	0,027	0,030	0,030
13	Okna	0,053	0,054	0,052	0,043	0,042	0,043	0,042	0,033	0,034	0,034
14	Povrch podlah	0,030	0,031	0,029	0,030	0,031	0,032	0,032	0,031	0,029	0,030
15	Vytápění	0,048	0,047	0,038	0,017	-	-	0,011	0,012	-	-
16	Elektroinstalace	0,051	0,052	0,064	0,073	0,071	0,070	0,071	0,072	0,058	0,061
17	Bleskosvod	0,004	0,004	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,004	0,004
18	Vnitřní vodovod	0,032	0,033	0,022	0,019	0,033	0,024	0,023	0,022	-	-
19	Vnitřní kanalizace	0,031	0,032	0,020	0,017	0,031	0,023	0,021	0,019	-	-
20	Vnitřní plynovod	0,004	0,004	-	-	-	-	-	-	-	-
21	Ohřev teplé vody	0,022	0,021	0,017	0,004	0,004	0,004	0,005	0,005	-	-
22	Vybavení kuchyní	0,019	0,018	-	-	-	-	-	-	-	-
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	0,039	0,038	0,029	0,028	0,027	0,023	0,021	0,020	-	-
24	Výtahy	0,013	0,013	0,010	-	-	-	-	-	-	-
25	Ostatní	0,057	0,056	0,052	0,064	0,053	0,053	0,053	0,058	0,052	0,054
26	Instalační prefabrikovaná jádra	0,037	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6 – Interface NemExpressAC (levý) a Delta-NEM (pravý)





7 – Údaje o lesnictví v letech 1989-2009 z publikace ČSÚ Česká republika v datech

10. LESNICTVÍ

10-1. Lesní pozemky, plochy dřevin, zalesňování a těžba dřeva

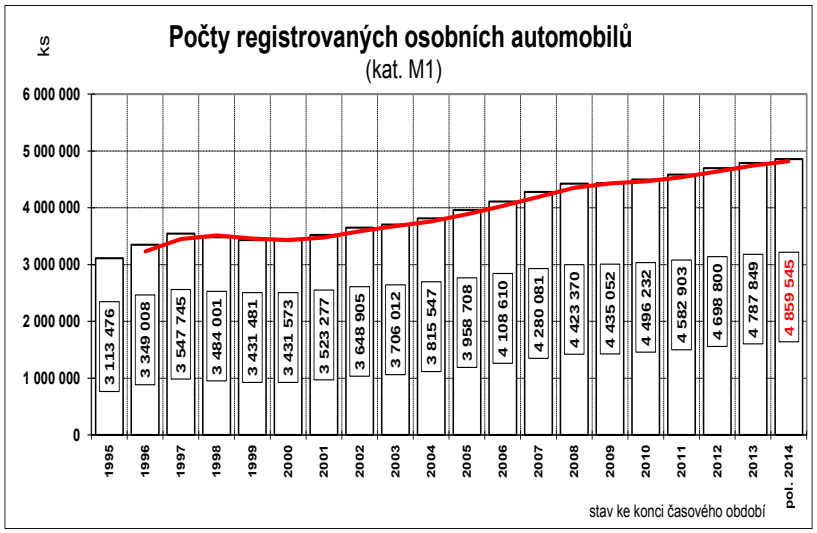
	Lesní pozemky (stav k 31. 12.)					Plochy dřevin [2]			Zalesňování			Těžba dřeva				
	celkem [1]	z toho			z toho půda porostní [2]	celkem	v tom		celkem	v tom		celkem	v tom		z toho	
		státní	měst a obcí	soukromých fyzických osob			jehličnaté	listnaté		jehličnaté	listnaté		jehličnaté	listnaté	nahodilá	z toho živelní
	ha											tis. m^3 bez kůry				
1989	2 628 993	.	.	.	.	.	.	.	35 016	29 216	5 800	12 303	10 922	1 381	4 994	3 256
1990	2 629 483	.	.	.	2 582 780	2 542 218	2 005 290	536 928	33 615	28 248	5 367	13 332	12 175	1 157	9 822	8 701
1991	2 629 295	.	.	.	2 583 039	2 542 328	2 001 600	540 728	31 516	26 978	4 538	10 751	9 510	1 241	6 939	5 309
1992	2 629 075	2 109 260	227 211	292 604	2 584 057	2 542 133	1 997 526	544 607	29 600	24 959	4 641	9 850	8 700	1 150	5 400	2 803
1993	2 628 628	2 015 628	235 950	346 550	2 584 077	2 542 658	1 994 794	547 864	27 698	22 896	4 802	10 406	9 686	720	8 100	3 935
1994	2 629 502	1 891 557	278 980	396 415	2 584 059	2 544 248	1 993 247	551 001	26 897	20 478	6 419	11 950	11 157	793	9 282	4 355
1995	2 630 129	1 859 357	293 715	399 348	2 584 461	2 545 572	1 991 382	554 190	30 128	21 861	8 267	12 365	11 308	1 057	7 855	2 766
1996	2 630 993	1 753 485	315 070	494 938	2 585 263	2 547 157	1 988 694	558 463	28 426	19 407	9 019	12 584	11 260	1 324	6 855	4 058
1997	2 631 802	1 736 248	331 160	504 818	2 582 889	2 546 882	1 985 908	560 974	24 038	15 660	8 378	13 491	11 942	1 549	5 527	3 982
1998	2 633 819	1 710 663	342 080	521 006	2 581 439	2 547 792	1 980 814	566 978	24 257	15 506	8 751	13 991	12 250	1 741	3 840	2 592
1999	2 634 470	1 695 546	344 223	534 606	2 581 845	2 549 619	1 978 733	570 886	23 165	14 746	8 419	14 203	12 422	1 781	3 736	2 743
2000	2 637 290	1 683 540	358 853	547 182	2 582 834	2 551 873	1 975 065	576 808	21 867	13 910	7 957	14 441	12 851	1 590	3 288	2 388
2001	2 638 917	1 649 852	379 843	558 576	2 585 987	2 556 224	1 973 099	583 125	19 109	12 533	6 576	14 374	12 680	1 694	2 373	1 488
2002	2 643 058	1 627 751	390 981	567 606	2 587 861	2 559 537	1 968 588	590 949	18 120	11 730	6 390	14 541	13 010	1 531	4 213	3 380
2003	2 644 168	1 627 776	397 400	560 463	2 589 162	2 562 171	1 961 958	600 213	17 164	10 974	6 190	15 140	13 660	1 480	8 194	6 116
2004	2 645 737	1 617 323	399 471	562 295	2 591 052	2 564 261	1 957 278	606 983	19 042	12 339	6 703	15 601	13 920	1 681	5 379	2 764
2005	2 647 416	1 612 451	402 151	566 377	2 590 904	2 564 588	1 951 036	613 552	18 318	11 658	6 660	15 511	13 883	1 627	4 539	2 303
2006	2 649 147	1 605 252	404 361	573 887	2 592 955	2 567 046	1 946 831	620 215	18 445	11 700	6 745	17 678	16 118	1 560	8 027	5 973
2007	2 651 209	1 601 517	406 760	567 031	2 595 182	2 569 130	1 941 582	627 548	18 804	11 999	6 805	18 508	17 278	1 230	14 885	12 652
2008	2 653 033	1 598 708	407 712	564 696	2 585 578	2 570 640	1 933 341	637 299	19 888	12 382	7 506	16 187	14 877	1 310	10 749	7 601
2009	2 655 212	1 599 615	409 439	547 665	2 588 908	2 566 353	1 922 625	643 728	20 900	12 795	8 105	15 502	14 047	1 455	6 628	3 246

[1] Pramen: Český úřad zeměměřický a katastrální

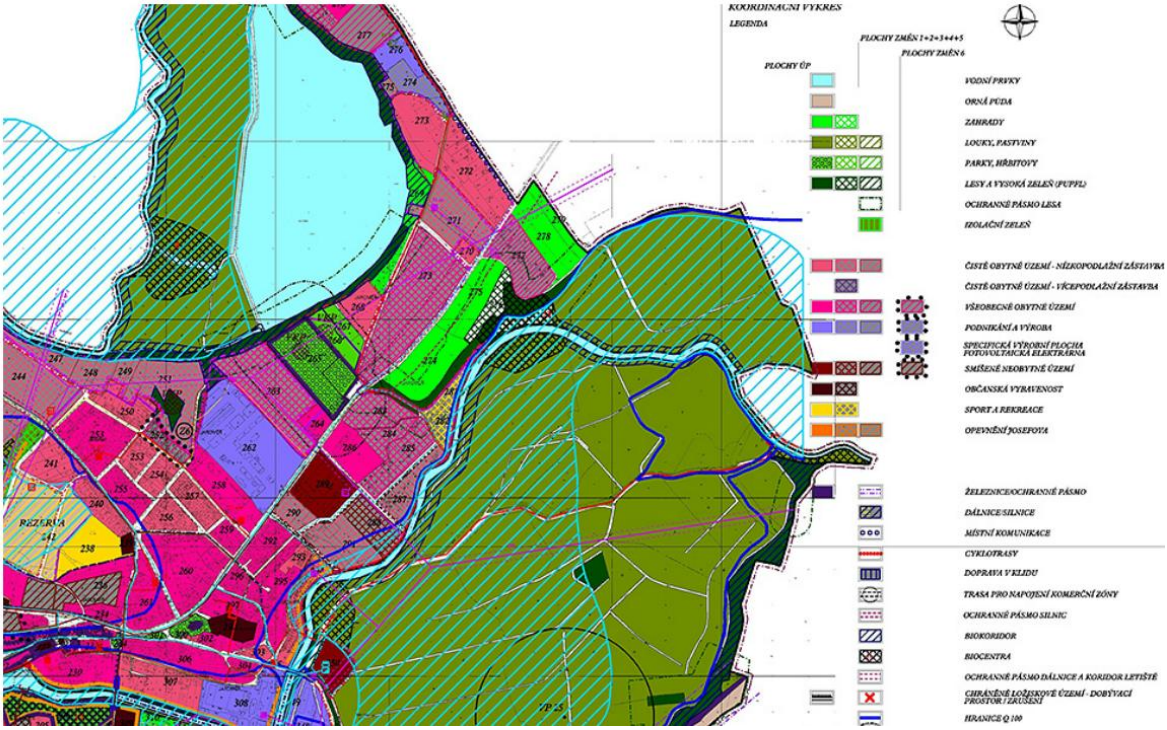
[2] Pramen: Ústav pro hospodářskou úpravu lesů

8 - Řadové garáže Jaroměř-Josefov (google maps)

9 – Počet osobních automobilů v ČR
http://www.autosap.cz/tiskove-informace/



10 - Katastrální území města Jaroměř
http://www.jaromer-josefov.cz/upj/index.htm



11 - Bytová výstavba v ČR 1998-2014

Rok	Počet nově postavených bytů
1998	35 027
1999	32 900
2000	32 377
2001	28 983
2002	33 606
2003	36 496
2004	39 037
2005	40 381
2006	43 747
2007	43 796
2008	43 531
2009	37 319
2010	28 135
2011	27 535
2012	23 853
2013	22 108
2014	24 351

14 ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

FIM UHK
UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu
Rokitanského 62, 500 03 Hradec Králové, tel: 493 331 111, fax: 493 332 235

Zadání k závěrečné práci

Jméno a příjmení studenta: **Ladislav Bartoň**

Obor studia: Informační management (5)
Jméno a příjmení vedoucího práce: **Jaroslava Dittrichová**

Název práce:
Oceňování a investice do nemovitostí

Název práce v AJ:
Assessment and investment into real estate market

Podtitul práce:

Podtitul práce v AJ:

Cíl práce: Komparace metod a programů pro oceňování nemovitostí, včetně analýzy možností investic do nemovitostí.

Osnova práce:
1. Úvod
2. Cíl a metodika
3. Teoretická část
3.1. Oceňování
3.2. Investice
4. Komparace programů pro oceňování
5. Modelové příklady pro vybrané typy nemovitostí
6. Shrnutí a výběr investiční komodity
7. Závěr

Projednáno dne: 7. 10. 2014

Podpis studenta

Podpis vedoucího práce