

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Diplomová práce

**Ocenění celého podniku a porovnání oceňovacích
metod nemovitosti v ČR a SRN**

Anja Nadine Storrer

© 2015 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Anja Nadine Storrer

Provoz a ekonomika

Název práce

Ocenění celého podniku a porovnání oceňovacích metod nemovitosti v ČR a SRN

Název anglicky

Valuation of the venture and comparing real estate valuation methods in the Czech Republic and Germany

Cíle práce

Cílem práce je dle analytického přístupu k problematice znalectví a oceňování majetku, zejména nemovitostí, a porovnání metod oceňování v České republice a Spolkové republice Německo, vymezit závěry a doporučení, a to na základě konkrétní modelové firmy typu společnosti s ručením omezeným.

Metodika

Prvním krokem je literární rešerše, kde budou zdroje dat získávány z odborných publikací, relevantních zákoníků a ověřených webových aplikací (právníkové firmy, justice). Použitá metoda: analýza dokumentů. Druhým krokem bude základní charakteristika firmy a její identifikace, bude také provedena vlastní analýza z firemních dat a účetních výkazů. Bude popsán systém fungování a harmonizace pravidel oceňování majetku v České republice. Následovat bude porovnání určitých metod oceňování se Spolkovou republikou Německo, kde bude okrajově také vymezen systém fungování oceňování majetku. V závěru budou vymezeny návrhy a doporučení.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

oceňovací metody, s.r.o., ocenění podniku, znalectví a oceňování majetku, nemovitost, znalci, odhadci, znalecký posudek, administrativní cena, obvyklá cena, tržní hodnota

Doporučené zdroje informací

- Bradáč A., Fiala J., Hlavinková V. Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy, 4. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha, a.s., 2007, str. 741 ISBN: 978-80-7201-679-2
- Brinsa T., Deutsch Immobilienbewertungsstandards im Wege einer Globalisierung, GRIN Verlag, 2004, 105s. ISBN: 9783638303323
- Gajdová K. Oceňování nemovitostí ve vybraných evropských zemích, nakladatelství ČVUT v Praze, 2009, str. 141 ISBN: 978-80-01-04290-8
- Mařík M. a kolektiv: Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy, Ekopress, 2003, Praha
- Mařík M., Dědič J. Akvizice oceňování podniků, Vysoká škola ekonomická v Praze, 1992, str. 84 ISBN: 80-7079-938-2
- Schneiderová Heralová R. Oceňování nemovitostí, nakladatelství ČVUT v Praze, 2008, str. 152 ISBN: 978-80-01-04032-4
- Smolka M., Streit C., Rottmann L., Neue Unternehmensbewertungsmethoden, GRIN, 2005, 57 s., Seminararbeit
- Vogel P., Unternehmensbewertung – eine Dartsellung der Grundsätze und Methoden, GRIN Verlag, 2005, 23.s. ISBN: 978-3-638-93865-5
- Vochozka M. Metody komplexního hodnocení podniku, Grada Publishing, a.s., 2011, str. 248 ISBN: 978-80-247-3647-1
-

Předběžný termín obhajoby

2015/16 ZS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Ondřej Škubna

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 6. 10. 2014

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 6. 10. 2014

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 10. 11. 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Ocenění celého podniku a porovnání oceňovacích metod nemovitosti v ČR a SRN" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne _____

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Ondřeji Škubnovi za odborné konzultace a rady v průběhu zpracování této diplomové práce, odhadci, který mi byl nápomocen se dostat hlouběji do uvedené problematiky a firmě, která mi poskytla potřebná data a podklady, které byly využity ke zpracování této práce.

Ocenění celého podniku a porovnání oceňovacích metod nemovitosti v ČR a SRN

Valuation of the venture and comparing real estate valuation methods in the Czech Republic and Germany

Souhrn

Diplomová práce na téma „Ocenění celého podniku a porovnání oceňovacích metod nemovitosti v ČR a SRN“ je rozdělena na tři části, a to na teoretickou, analytickou a praktickou část. V teoretické části je popsán systém fungování a harmonizace pravidel oceňování nemovitého majetku v České republice a ve Spolkové republice Německo, kde je okrajově také vymezen systém fungování oceňování podniku. Analytická část zahrnuje charakteristiku modelové firmy a její identifikaci, kde je provedena vlastní analýza dat, dále finanční analýza účetních výkazů a majetkové ocenění, jež obsahuje popis metody ocenění. Z důvodu anonymity jsou všechny podklady či data pozměněny

Praktická část je zaměřena na odhad tržní hodnoty obchodních podílů ve společnosti XXX, s.r.o. a to k datu ocenění 31.12.2012, pomocí substanční metody. Zvolená metoda oceňuje hodnotu obchodních podílů čtyř společníků (50%), ocenění je požadováno pro pomoc při rozhodování, zda vstoupit do zahraniční společnosti. V rámci ocenění podniku se oceňuje nemovitý majetek, kde se porovnává vliv vybraných metod (výnosová a porovnávací) oceňování v ČR a SRN.

V závěru práce jsou uvedeny doporučení pro obchodní podílníky, týkající se ocenění podniku a porovnání oceňovacích metod nemovitosti v rámci ocenění podniku v ČR a v SRN.

Summary

My Diploma thesis on “Valuation of the entire company and to compare valuation methods of real estate in the Czech Republic and Germany” is divided into three parts, namely the theoretical, analytical and practical. The theoretical part describes the system operation and harmonization of rules of real estate valuation in the Czech Republic and the

Federal Republic of Germany, where is also marginally defined a system of functioning business valuation. The analytical part includes a description of the model company and its identification, which conducted its own analysis of the data, as well as financial analysis of financial statements and valuation of property which includes a description of the method of valuation. Because of the anonymity, all documents and data are altered.

The practical part is focused on estimating the market value of the shares in the company XXX, Ltd., using the Substance methods. The valuation date is 31.12.2012. The chosen method appreciates the value of the shares of four partners (50%), the valuation is required to assist in deciding whether to enter into a foreign company. Within the valuation of the company is valued real estate, where the impact of selected methods is compared (comparative and yield method) valuation in the Czech Republic and Germany. In conclusion, recommendations are given for business shareholders regarding business valuation and comparing the valuation methods of real estate valuation in the context of the Czech Republic and Germany.

Klíčová slova: oceňovací metody, s.r.o., ocenění podniku, znalectví a oceňování majetku, znalci, odhadci, znalecký posudek, administrativní cena, obvyklá cena, tržní hodnota

Keywords: valuation methods, Ltd., business valuation, expertise and valuation of property, experts, appraisers, expert advice, administrative costs, usual value, market value

OBSAH

SOUHRN	6
1. ÚVOD.....	10
2. CÍL A METODIKA.....	12
2.1 CÍL PRÁCE	12
2.2 METODIKA PRÁCE	12
3. PŘEHLED ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY	14
3.1 OBECNĚ K OCEŇOVÁNÍ PODNIKŮ	14
3.3.1 <i>Substanční hodnota na principu reprodukčních cen</i>	20
3.2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTI V ČR A SRN	22
3.2.1 <i>Nemovitost v ČR a SRN</i>	25
3.2.2 <i>Katastr nemovitostí v ČR a SRN</i>	25
3.2.3 <i>Subjekty v ČR a SRN</i>	27
3.2.4 <i>Znalci a odhadci v ČR a SRN</i>	28
3.2.5 <i>Právní úprava znalecké činnosti v ČR a SRN</i>	30
3.2.6 <i>Soudní znalci, odhadci v ČR a SRN</i>	31
3.2.7 <i>Cena versus hodnota v ČR a SRN</i>	34
3.2.8 <i>Základní přístup v ČR a v SRN</i>	37
3.2.9 <i>Účely k oceňování v ČR a SRN</i>	39
3.2.10 <i>Administrativní a tržní oceňování nemovitého majetku</i>	40
3.2.12 <i>Metody oceňování nemovitostí v rámci ocenění celého podniku v ČR a SRN</i> ..	44
3.3 PŘEHLED POUŽITÝCH ZÁKLADNÍCH POJMŮ	52
4. ANALYTICKÁ ČÁST	54
4.1 METODIKA OCENĚNÍ	55
4.2 STRATEGICKÁ ANALÝZA	55
4.2.1 <i>Analýza současného a budoucího vývoje národního hospodářství</i>	56
4.2.2 <i>Rámcová analýza relevantního trhu</i>	57
4.2.3 <i>Popis současného stavu společnosti</i>	58
4.3 FINANČNÍ ANALÝZA	59
4.3.1 <i>Analýza účetních výkazů</i>	59
4.4 MAJETKOVÉ OCENĚNÍ	61
4.4.1 <i>Popis metody ocenění</i>	61
5. OCENĚNÍ ANALYZOVANÉHO PODNIKU SUBSTANČNÍ METODOU	62
5.1. OCENĚNÍ AKTIV SPOLEČNOSTI	62
5.2 OCENĚNÍ MOVITÉHO MAJETKU	63
5.3 OCENĚNÍ NEDOKONČENÉHO DLOUHODOBÉHO MAJETKU	64
5.4 OCENĚNÍ ZÁSOB	65
5.5 OCENĚNÍ POHLEDÁVEK	65
5.6 OCENĚNÍ KRÁTKODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU	66
5.7 OCENĚNÍ ZÁVAZKŮ SPOLEČNOSTI	66
5.8 OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU	67
5.8.1 <i>Stanovení hodnoty nemovitostí v rámci ocenění podniku metodou výnosovou a porovnávací používané v ČR a v SRN</i>	71

5.8.2 Rekapitulace výsledků použitých českých metod:	80
5.9 SUBSTANČNÍ HODNOTA PŘEDMĚTU OCENĚNÍ A STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY	81
5.11 ZÁVĚR OCENĚNÍ A STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY	82
5.12 ZÁVĚR POROVNÁNÍ VYBRANÝCH METOD V ČR A SRN	83
6. ZÁVĚR	86
7. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	91
8. SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK.....	95
9.PŘÍLOHY	96

1. ÚVOD

Diplomovou práci na téma Ocenění celého podniku a porovnání oceňovacích metod nemovitosti v ČR a SRN jsem si vybrala z důvodu mého zájmu již v minulosti, kdy jsem se potýkala s tématem likvidace podniku. Zde je zároveň nutné ocenění podniku. Chtěla jsem se proto dostat hlouběji do této problematiky. Při praxi v daňové kanceláři, která spolupracuje i s některými odhadci nemovitostí mne zaujala myšlenka právě tyto dvě oblasti v mé diplomové práci spojit.

Čím dál tím více lidí se dostává s touto problematikou do styku a to již nejen v pracovním životě ale i osobním, kdy si lidé musí nechat vytvořit odhad vlastních nemovitostí. Ocenění podniků a znalecké posudky jsou široce využívány v mnoha oblastech, jako jsou soudy, notáři, exekutoři, dražebníci, finanční úřady, banky apod.

Nemovitosti v současné době se oproti devadesátým létům značně liší. A to nejen architekturou, ale hlavně technologií výstavby nebo při používání stavebních materiálů či technického vybavení. Trendem je stavět velmi rychle. Případně se stavba zbourá a postaví se nová. Nastává situace kdy převládá využití cizího kapitálu, kam se řadí zejména hypoteční úvěry a tím se samozřejmě zvyšuje počet odhadů, které jsou nedílnou součástí těchto procesů. Proto je dle mého názoru důležité se v této oblasti alespoň trochu orientovat.

Při praxi v daňové kanceláři jsem vypomáhala i u firmy, která mi poskytla veškeré podklady. Když tato firma zjistila můj zájem psát na výše uvedené téma diplomovou práci, poskytla mi další interní informace. Dostala jsem nabídku ocenit hodnotu obchodních podílů čtyř společníků, kteří vlastní shodou okolností velkou nemovitost. Odhad má posloužit k rozhodnutí o možném přistoupení do společnosti třetí osoby (jim spřízněné). Především zde bude důležité zjistit výši výnosů a zda bude pro třetí osobu v rozmezí jeho očekávání. Veškeré informace či data, která by mohla identifikovat firmu, jsou z důvodu anonymity pozměněny. Společnost je v práci pod názvem XXX, s.r.o.

Tržní oceňování nemovitosti s sebou nese mnoho pozitiv i negativ. Znalci i odhadci při určení obvyklé ceny využívají metodu nákladovou, výnosovou či porovnávací.

V této práci budou tyto metody teoreticky popsány, ale v praktické části se použijí metody jen dvě a to výnosová a porovnávací.

Zároveň se naskytuje problematika v případě spolupráce se zahraničím, konkrétně s Německou Spolkovou republikou. Mezinárodní vztahy jsou silně propojeny a to se týká také oceňování nemovitostí (v tomto případě v rámci ocenění společnosti). Proto jsem se rozhodla provést náhled souvisle i do této problematiky, kde se hodlám věnovat rozdílům týkajícím se právě oceňování nemovitostí v rámci oceňování podniku.

„Při studiu trhu nemovitostí nebo při práci v tomto oboru jako realitní makléř, developer, facility manager nebo třeba odhadce nemovitostí je třeba si stále uvědomovat, že se tento trh neustále vyvíjí a mění a že naše představy o vhodné investici nebo naše zkušenosti z předchozích let již nemusí platit na současném trhu a již vůbec ne na trhu budoucím.

Na rozdíl od trhu movitostí a nehmotných aktiv, který se stává stále více globálním, bude trh nemovitostí, alespoň na straně nabídky, vždy trhem lokálním. Podmínky, v nichž se český trh nemovitostí vytvořil na počátku 90. let minulého století, se již nikdy nebudou opakovat. Doufejme, že v budoucnu se náš český trh stane standartním trhem s nemovitostmi, tak jak jej známe ze starší historie nebo ze zemí, kde měla tržní ekonomika možnost se po dlouhou dobu relativně nerušeně vyvíjet bez válek, hlubších ekonomických krizí apod.“ (ORT, 2008, str. 2)

2.CÍL A METODIKA

2.1 Cíl práce

Cílem práce je dle analytického přístupu k problematice znalectví a oceňování majetku, zejména nemovitostí v rámci oceňování podniku, a porovnání metod oceňování v České republice a Spolkové republice Německo, vymežit závěry a doporučení, a to na základě konkrétní modelové firmy typu společnosti s ručením omezeným.

Nedílnou součástí práce je ocenit hodnotu obchodních podílů čtyř společníků (hodnota obchodních podílů je celkem 50%), kteří ocenění požadují pro účely převodu svých obchodních podílů na třetí (jim spřízněnou) zahraniční osobu. Jedná se o firmu typu s.r.o. a veškeré podklady či data jsou z důvodu anonymity pozměněny.

2.2 Metodika práce

První částí je literární rešerše, kde budou zdroje dat získávány z odborných publikací, zákoníků a ověřených webových aplikací (právnícké firmy, justice). Bude popsán systém fungování a harmonizace pravidel oceňování majetku v České republice a ve Spolkové republice Německo, kde bude okrajově také vymezen systém fungování oceňování majetku. Použitá metoda: analýza dokumentů.

Druhou částí bude analytická část, která bude zahrnovat charakteristiku firmy a její identifikaci, kde bude také provedena vlastní analýza dat. Zároveň bude tato část zahrnovat finanční analýzu účetních výkazů (rozvaha, výkaz zisku a ztrát) a majetkové ocenění jež bude obsahovat popis metody ocenění a v rámci toho budou rozdělena aktiva na provozní potřebné a nepotřebné. Tato část je obsažena v kapitole 4, přičemž jsou všechny podklady či data pozměněny z důvodu anonymity. Společnost bude v práci pod názvem XXX, s.r.o. Jedná se o firmu zabývající se především pronájmem nemovitostí a dle uzavřených smluv bude nadále zabezpečovat správu svých nemovitostí.

Dalším krokem bude praktická část zahrnující odhad tržní hodnoty obchodních podílů ve společnosti XXX, s.r.o. a to k datu ocenění, tj. k 31.12.2012. Kde bude použito majetkové ocenění, a to metodou substanční¹ na principu reprodukčních cen (going

¹ Podstatou substanční metody je ocenění jednotlivého identifikovaného majetku a snížení jeho celkové hodnoty závazků, přičemž výnosový potenciál je spatřován právě v jednotlivém majetku podniku.

concern) řídicí se zákonem o účetnictví § 25. Pro substanční metodu bude použito ocenění na bázi tržních cen, čili na bázi cen, které by byly dosažitelné na běžném trhu. Použití této metody je pokládáno v daném případě za nejvhodnější.

Metoda objektivně zobrazuje aktuální majetkovou hodnotu čistého obchodního majetku (resp. jmění) společnosti, a tím i odhad hodnoty obchodních podílů společníků společnosti. Odhad jejich hodnoty (celkem 50%) je požadován pro účely převodu obchodních podílů na třetí (jim spřízněnou) zahraniční osobu. Jedná se tedy o pomoc při rozhodnutí zda mají obchodní podílníci přistoupit do společnosti v zahraničí a vloží svůj podíl neboli vstupní hodnotu. V kontextu ocenění tohoto konkrétního podniku je důležité ocenění nemovitých složek majetku kde je vhodné porovnat vliv případných oceňovacích metod v ČR a SRN. Bude se jednat o výnosovou a porovnávací metodu. Veškeré výpočty použitých dat budou za období 2008-2012.

V závěru budou vymezeny návrhy a doporučení a zároveň upozorněno na rozdíly při používání oceňovacích metod (výnosová a porovnávací) v rámci ocenění podniku v porovnání s používáním v České republice a ve Spolkové republice Německo. Dále bude vymezeno doporučení obchodním podílníkům (50%) ze společnosti XXX, s.r.o., zda je výhodné dle výsledné hodnoty přistoupit do společnosti zahraniční osoby.

3. PŘEHLED ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

3.1 Obecně k oceňování podniků

Na úvod je potřeba si nejprve vymezit co se vlastně oceňuje a jaký by měl být výsledek. Co je tedy rozuměno pod pojmem podnik a na jakých základních hladinách může být oceňován. Následně jsou uváděny předpisy, podle kterých se podnik oceňuje.

Oceňovatelé se řídí dle definice podniku uváděné v obchodním zákoníku pod § 5 jako:

„...soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání. K podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku nebo vzhledem k své povaze mají tomuto účelu sloužit. Podnik je věc hromadná ...“²

Podnik lze oceňovat dle dvou hodnot. Jedná se o hodnotu brutto a hodnotu netto.³

Tímto se také zabývá obchodní zákoník. Hodnota brutto je definována pod § 6, odst. 1a je označena jako obchodní majetek. Hodnotu netto je možné nalézt pod § 6, odst. 3 jako čistý obchodní majetek.

„Podnik sám o sobě nemá žádnou objektivní, věcně zdůvodnitelnou, zdokumentovanou a na okolnostech a podmínkách nezávislou hodnotu. Z toho plyne závěr, že neexistuje jediné, obecně platné a „správné“ univerzální ocenění. V tomto ohledu je důležité již nyní podotknout, že neexistuje ani jediný „správný“ model pro oceňování. Výsledek procesu oceňování je závislý na mnoha faktorech, především na účelu ocenění, na zkušenostech odhadce, jakož i na množství a kvalitě dostupných informací, na časové dimenzi pro zpracování, apod.“ (KISLINGEROVÁ, 2001, str. 6)

² MAŘÍK (2007) tuto definici ještě doplňuje poznámkami: Každé podnikání využívá závazky všeho druhu a proto je brát při oceňování v úvahu. Dále uvádí upřesnění výrazu „soubor“. Poukazuje zde na mylnou představu, že se jedná o souboru různých majetkových položek, nejedná se ale o „hromadu věcí“ nýbrž o, jak říká zákon „věc hromadnou“ což je zcela odlišné. Je nutno pohlížet na podnik z ekonomického hlediska jako na funkční celek.

³ Hodnota brutto – je hodnotou podniku jako celku, která zahrnuje hodnotu pro vlastníky i věřitele. Hodnota netto – zde se jedná o hodnotu, kde se oceňuje na úrovni vlastníků podniku, čili vlastní kapitál. Toto pojetí ale nemusí vždy souhlasit s pojetím účetním. (MAŘÍK, 2007)

V České republice momentálně neexistuje žádný předpis či zákon, který by byl obecně závazný při oceňování podniku. Převážně se oceňovatelé opírají o ekonomickou teorii. I přesto jsou předpisy, které by měli vědět, jelikož se alespoň určitým dílčím způsobem uplatňují.

Mezi tři nejdůležitější se řadí:

1. České předpisy, které se aplikují v případech pro vymezený okruh případů.

a) Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a na něj navazující vyhlášky Ministerstva financí ČR

b) Metodický pokyn ZNAL České národní banky⁴

2. Mezinárodní a Evropské oceňovací standardy. Jedná se o soubory mezinárodně uznávaných doporučení. Jsou velmi rámcová a spíše se týkají více oceňování nemovitostí než podniku.

3. Národní standardy Ameriky a Německa

a) Americké oceňovací standardy US PAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practise), které jsou zpracovány Americkou společností odhadců (ASA). Součástí těchto standardů jsou také standardy týkající se oceňování podniku (BVS). Mnoho oceňovacích postupů má právě kořeny v tomto prostředí.

b) Německý standard IDW S1, je vydáván institutem německých auditorů IDW (Institut der Wirtschaftsprüfer). Oproti US PAP a BVS má výhodu, že je speciálně určen při oceňování podniků. (MARÍK, 2007)

Je potřeba uvedené standardy sledovat, jelikož jsou neustále upravovány a aktualizovány. U mezinárodních a evropských standardů jsou nová vydání přibližně každé dva roky, u německého je to po několika letech.

BRADÁČ, FIALA A HLAVINKOVÁ (2007) uvádí, že se oceňování podniků provádí pro různé účely. Například se jedná o koupi, prodej, darování podniku, zvýšení kapitálu, dědictví, úvěrové řízení, uzavírání pojistných smluv, likvidaci podniku, změny organizační struktury a další.

⁴ Dříve Komise pro cenné papíry

Volba vhodné metody je hlavním problémem při oceňování podniků. Je potřeba dobře zvážit, zda zvolit metodu výnosovou či věcnou, aritmetický průměr vážený nebo prostý, či jinou metodu.⁵

Odhadce musí být při oceňování podniku odborníkem mnoha oborů, nejen ekonomického. Pokud je odhad rozsáhlejší, je prováděn specializovanou firmou (znalecký ústav) nebo je sdruženo více odhadců (forma sdružení podle občanského zákoníku, která byla dříve nazývána konsorcium).

„Dalšími nutnými znalostmi při oceňování by měly být také:

- zda se jedná o odhad hodnoty pro výběr partnera, který zatím není znám, nebo už pro jednání s konkrétním partnerem,

- zda případný partner bude český nebo zahraniční, v případě zahraničního partnera je třeba doporučit i provedení odhadu nejen podle českého trhu, ale souběžně i v zahraniční cenové úrovni, aby objednatel měl představu, jakou hodnotu má takový podnik v zemi partnera, a tím i velmi silné argumenty, které může dobře využít při jednání,

- zda po případném prodeji podniku bude podnik dále pokračovat v nezměněné výrobě, nebo zde budou provedeny změny,

- zda koupí není sledován záměr zastavit nebo zcela změnit výrobu, a tak vyřadit konkurenta,

- zda koupí získá kupující ochrannou známku prodávajícího podniku, která mu umožní zvýšit ceny a odbytové možnosti, zda se s podnikem nezískají i zajímavé trhy pro podnik kupujícího a tím se tedy nezvýší i hodnota podniku kupujícího,

- nebo zda opačně nezíská takové výhody prodávající subjekt. „ (BRADÁČ, 2007, str. 488)

Vyvstává otázka, jak se vlastně určí správná cena podniku. Jak již bylo řečeno, jsou ocenění podniků zpracována podle různých účelů, z toho vyplývá, že i výsledky použitých metod se výrazně liší.

⁵ Srovnávací metoda převážně není brána v úvahu.

Evropský odborník profesor BELLINGER (1992) odlišuje ocenění podniků:

A. Ocenění, které se uskutečňuje v závislosti na vůli vlastníků

- Prodej a koupě podniku, podílů, nebo jeho částí,
- Restrukturalizace společnosti,
- Podíly na společnosti jsou použity jako zástava,
- Fúze více dosud právně nezávislých podniků,
- Podnik získává další vlastní nebo cizí kapitál,
- Rozdělení podniku na menší samostatné části,
- Analýza podniku, případně podílu na podnik, u příležitosti zvláštní vývojové fáze: Transformace v jinou právní formu, růstu, racionalizace, sanace,
- Leveraged Management-Buy-Outs
- Mergers a Acquisitions,
- Uvedení podniku na burzu

B. Ocenění, která se uskutečňují nezávisle na vůli vlastníka, například při:

- oceňování z daňových důvodů (daň z majetku)
- vyrovnání dědiců,
- vyvlastnění,
- smlouva o rozvodu,
- zkoumání bonity podniku při poskytování úvěru,
- vystoupení společníka z personální společnosti

Z hlediska potřeb podnikatelů, má oceňování podniků samotné dva základní stupně. V prvním se oceňuje podnik „sám o sobě“ neboli „stand-alone basis“, „going concern“. V druhém jsou zohledněny záměry uskutečňující se v budoucnosti. Tento typ se používá po spojení s jinou firmou. Pohled do budoucnosti může zahrnovat i první případ, ale pouze na základě nynějšího stavu, což znamená, že se nemohou zahrnout zásadní změny, o kterých by mohl případný nový vlastník uvažovat. (MAŘÍK, DĚDIČ, 1992)

Jednotlivé metody oceňování pro podnik jsou buďto na základě současného stavu, který zahrnuje i další vývoj podniku (bez doteď neuskutečněných změn) nebo se určuje hodnota podniku s přihlédnutím k záměrům podnikatele.

V prvním případě se může jednat o zjištění ceny, tedy minimální, kterou by měl kupující zaplatit. (MAŘÍK, DĚDIČ, 1992)

„ Pro účely oceňování se používá celá řada technik. Tyto techniky můžeme rozdělit do následujících skupin:

1. určení hodnoty vlastního kapitálu (případně výpočet substanční hodnoty)
2. metody založené na oceňování výnosů podniku:
 - a) metoda diskontovaného cash flow,
 - b) metoda kapitalizovaných zisků,
 - c) korigované výnosové metody,
3. určování tržní hodnoty:
 - a) hodnota na bázi srovnatelných podniků,
 - b) hodnota na bázi srovnatelných transakcí,
 - c) Levaraged Buy-Out,
 - d) Break up value.“ (MAŘÍK, DĚDIČ, 1992, str. 35)

V druhém případě se jedná o oceňování z hlediska kupujícího podniku. Je zde možné využít synergické⁶ efekty plynoucí ze spojení částí do celku. Z podnikatelského pohledu má synergie význam pouze tehdy, kdy samy o sobě vytvářejí přírůstek hodnoty.

Příkladem je, že jsou podniky A a B. Oba podniky jsou jednotlivě oceněny a značí se a H_B . Prodávající může uplatnit své vědomosti o možných synergiích, tudíž je zaplacená cena za podnik B vyšší než jeho hodnota. Tato zaplacená cena je označena P_B .

Oceněním synergie je $\Delta H = H_{AB} - (H_A + H_B)$

⁶ „2+2=5. zde skutečnost, že součet hodnot dvou samostatných firem je menší než hodnota spojené firmy“ (MAŘÍK, DĚDIČ, 1992, str. 81)

Rozdíl mezi zaplacenou cenou a hodnotou samostatného podniku je náklad akvizice

$$\text{Náklad akvizice} = P_B - H_B$$

Zisk z akvizice společnosti získávající, tedy čistá současná hodnota se vypočte dvěma způsoby:

$$\Delta \text{ ČSH} = [H_{AB} - (H_A + H_B) - (P_B - H_B)]$$

V první části je vyjádřen jaký efekt akvizice přinesla, čili jakou hodnotu synergie a druhá část vyjadřuje způsob rozdělení tohoto efektu. Tento výraz na základě poměru sil mezi oběma stranami.

$$\Delta \text{ ČSH} = H_B + \Delta H - P_B$$

V obou uvedených případech musí být výsledek stejný. (MAŘÍK, 2007)

Tabulka 1: Základní metody pro oceňování podniku

<p>1. Ocenění na základě analýzy výnosů (výnosové metody)</p> <ul style="list-style-type: none">- Metoda diskontovaných peněžních toků (DCF)- Metoda kapitalizovaných čistých výnosů- Kombinované (korigované) výnosové metody- Metoda ekonomicky přidané hodnoty
<p>2. Ocenění na základě analýzy trhu (tržní metody)</p> <ul style="list-style-type: none">- Ocenění na základě tržní kapitalizace- Ocenění na základě srovnatelných podniků- Ocenění na základě údajů o podnicích uváděných na burzu- Ocenění na základě srovnatelných transakcí- Ocenění na základě odvětvových multiplikátorů
<p>3. Ocenění na základě analýzy majetku (majetkové ocenění)</p> <ul style="list-style-type: none">- Účetní hodnota vlastního kapitálu na principu historických cen- Substanční hodnota na principu reprodukčních cen- Substanční hodnota na principu úspory nákladů- Likvidační hodnota- Majetkové ocenění na principu tržních hodnot

Zdroj: MAŘÍK, 2007, str. 37

3.3.1 Substanční hodnota na principu reprodukčních cen

V případě této metody se vychází z předpokladu trvalé existence podniku, tedy princip going concern, což je jinými slovy ocenění na principu reprodukčních cen. Skrze tuto metodu je snaha zjistit kolik by musel investor zaplatit v případě, že by chtěl obdobný podnik znovu zřídit. Hodnota je rozlišována na brutto a netto hodnotu. (Kislingerová, 2001)

Musí se provést rozdělení majetku na provozně nutný a nenutný, každá část se totiž oceňuje jiným způsobem. U provozně nutného majetku slouží reprodukční ceny a to respektující po úpravách stav majetku a jeho opotřebení. U provozně nepotřebného majetku se nezjišťuje za kolik by se dal opatřit, ale za kolik by bylo možné jej odprodat a proto se oceňuje na principu likvidační hodnoty. (MAŘÍK, 2007)

Řídí se zákonem o účetnictví § 25:

- Pořizovací cena – je cena pořízení včetně nákladů na pořízení
- Reprodukční cena – je cena pořízení v době účtování
- Cena pořízení – je cena pořízení bez nákladů na pořízení
- Vlastní náklady
- Nominální hodnota – je přiřazená položka aktiv

Ocenění movitého majetku

Dle KISLINGEROVÉ (2001) ocenění movitého majetku zahrnuje – identifikaci, stanovení technické hodnoty, stanovení časové hodnoty a stanovení obvyklé (tržní) ceny.

a) Identifikace předmětného majetku

Je soubor oceňovaného majetku sloužící pro účely podnikání.

b) Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je zbytkem technickoekonomického života oceňovaného majetku v porovnání s majetkem novým.

Technická hodnota je stanovována i s přihlédnutím k provozním podmínkám a je vypočtena dle vzorce:

$$TH = \frac{THV \times (100 - ZA) \times (100 + PS)}{10\,000} (\%)$$

THV – výchozí technická hodnota

ZA – základní amortizace dle amortizačních stupnic, technologických zařízení strojů

PS – přírážky, srážky – určují rozdíl proti standardnímu opotřebení, nebo vyjadřují vliv ostatních parametrů

c) Časová cena (CČ)

Časová cena je stanovena tak, že od výchozí ceny se odečte částka odpovídající skutečnému opotřebení, ke kterému došlo v době od uvedení do provozu do dne ocenění.

Časová cena tedy vyjadřuje míru technickoekonomického opotřebení bez ohledu na výši účetních odpisů.

Výpočet časové ceny:

$$CČ = \frac{TH}{100} \times CN \text{ (Kč)}$$

CČ – cena časová

CN – cena výchozí (Kč)

TH – technická hodnota (%)

Cena výchozí (CN) je cenou výrobku továrně nového.

d) Ocenění – obvyklá

Poměr mezi cenou časovou a odhadovanou cenou tržní je označen jako koeficient prodejnosti.

Obvyklá cena je stanovena na základě analýzy stavu trhu s oceňovaným majetkem.

Základním předpokladem je prodej za obvyklých podmínek bez vlivu omezujících faktorů, časové, či finanční tísně na straně ani prodávajícího, ani kupujícího.

3.2 Metody oceňování nemovitosti v ČR a SRN

V ČR

Pojem oceňování má v literatuře vícero definic. Příkladem může být „oceňování je postup, jímž se získá cena nebo hodnota majetku“(KOKOŠKA, 1998, str. 17) nebo „činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžítý ekvivalent“. (BRADÁČ, 2009, str. 47)

Je velmi důležité uvést, že je vývoj a současný stav oceňování nemovitostí úzce spjat s trhem nemovitostí a jeho vývojem. Tento trh se v České republice začal postupem času rozvíjet po roce 1989. S rozvojem je spojeno odstraňování rozdílných administrativních čili legislativních bariér týkající se fungování a dále s postupujícím vývojem poptávky a nabídky. To je důvod, proč se jednotlivé části trhu nemovitostí rozvíjejí tak rozdílným tempem.

U nás má na rozvoj praxe oceňování nemovitostí velký vliv i vývoj trhu a to hypotečního financování. První impuls (probíhající od srpna roku 1996) byl způsoben poskytováním státní podpory hypotečním úvěrům, především fyzickým osobám.

Druhým byl významný pokles úrokových sazeb, který byl umožněn výraznými nárůsty objemů úvěrů, a byly doprovázeny bojem mezi poskytovateli úvěrů. Což platí i v současnosti.

(Oceňování nemovitostí u nás a v zahraničí, <http://slon.fsv.cvut.cz/lama/?p=98>>, 24. 10. 2014)

V ČR se oceňování nemovitostí setkávám s dvěma odlišnými přístupy, jeden je dle tzv. cenových předpisů čili se řídí podle platné oceňovací vyhlášky a druhý je tzv. tržní oceňování.(GAJDOVÁ, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, 2009)

„Výsledkem ocenění dle cenových předpisů je cena administrativní nebo též cena zjištěná. Zjednodušeně lze říci, že administrativní oceňování některou z metod stanovených v zákoně o oceňování majetku směřuje ke stanovení určité hypotetické ceny oceňovaného majetku. Snahou je, aby tato cena do jisté míry odrážela reálné tržní podmínky, ovšem přes veškerou tuto snahu cena zjištěná postupem podle cenových předpisů nemá nic společného s tržní cenou, jako výsledkem dohody prodávajícího a

kupujícího. Každá i nepatrná změna v tržních podmínkách totiž může zaznamenat změnu ceny a z tohoto pohledu je tedy sjednaná cena vždycky jiná než cena jakkoliv úředně vytvořená.“(SEJÁK, 1999, str. 109)

Je nutno uvést pojem tržní hodnota, která se vyskytuje v české legislativě také pod pojmem cena v místě a čase a cena obvyklá. Tržní hodnota je výsledkem tržního ocenění. Může se říci, že se při tržním ocenění jedná o nejpřesnější odhad reálné tržní hodnoty oceňovaného majetku. V tomto případě je též nutno podotknout, že je značný rozdíl mezi stanovením administrativní ceny a oceňováním majetku, které je založené na principech tržní ekonomiky. Při tržním oceňování je vyžadována jak hluboká znalost tržních mechanismů a stavu trhu (v daném regionu tedy poměr nabídky a poptávky u jednotlivých komodit), tak je zapotřebí i znalost oceňované věci. Další vědomosti jsou potřeba při klasifikaci posuzování nemovitosti (nadstandardní, podstandardní či luxusní) a samozřejmě znát standart trhu. V zásadě je základní filozofií trhu neexistence omezení, metodiky nebo také systémy, jejímž posláním je jednoznačná regulace cen majetku na trh, kromě trhu samotného. (KOKOŠKA, 2000)

Pokud se jedná o postup při oceňování, lze říci, že je velmi svobodný, výjimkou jsou omezení diktující účel ocenění nebo zákon. Aby byl postup uplatňování při stanovení ceny majetku přesný, je dána potřeba, podmínky a také účel oceňování. V případě žádosti posudku od FÚ⁷ a to za účelem daňového řízení, je zvoleno ocenění, které je založeno na bázi cenových předpisů (je dáno zákonem a není možnost jiné volby). Je-li žádost o posudek vyžadován potenciálním investorem, je v tomto případě pravděpodobné zvolení tržního výnosového přístupu, jelikož zajímá investora hodnota investice výnosová a ne nákladová (čili za jakou výši byla postavena nemovitost). Je tedy zřejmé, že mají na hodnotu nemovitosti vliv nejrozdílnější faktory, jako třeba stav, stáří, poloha, ale i sousedi apod. (Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. února 2008 sp. zn. 22 Cdo 3285/2007)

Lze tedy říci, že je potřeba oceňování konat komplexně a měli by se zvažovat veškeré okolnosti týkající se případu.

⁷ Finanční úřad

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, je určena obvyklá cena základním způsobem oceňování, pokud v zákoně není stanoveno jinak. Další tímto zákonem dány způsoby oceňování majetku jsou způsoby výnosový, nákladový a porovnávací a to dle hodnoty kursově, jmenovité a účetní a sjednanou cenou. Způsoby výnosový, nákladový a porovnávací jsou upraveny oceňovací vyhláškou a týkají se nemovitostí. V pozdější části práce jsou jmenované způsoby blíže popsány.

V SRN

Když byla Spolková země Německo v roce 1990 sjednocena, potýkaly se obě bývalé země několik let s mnohými úskalí při snaze zharmonizovat práva a zvyklosti ve všech sférách společnosti. Problémy se týkali i oblasti oceňování. Východní část byla hlavně z ekonomických a politických důvodů přinucena převzít fungující systém v západní části. Na znalcích a odhadcích právě z východní části pak bylo se se změnami vyrovnat a naučit se tak novým metodám, postupům a hlavně novému způsobu myšlení. (REHKUGLER,2003)

„V Německu je dáno zákonem o hypotečních bankách (Hypothekengesetz – HBG), že každá hypoteční banka a stavební spořitelna musí mít stanovena svoje pravidla pro oceňování předmětů zajištění. Každý tento peněžní ústav má svůj vlastní seznam externích odhadců, kteří vypracovávají odhady cen nemovitostí podle metodik jednotlivých bank.

V mezinárodních společnostech dochází k oceňování nemovitostí zpravidla podle mezinárodních principů (většinou převzatých z Velké Británie).“

(GAJDOVÁ, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, 2009, str. 57)

Cílem ocenění je určit tržní hodnotu. Výsledek ocenění a cena, která je skutečně dosažena na trhu, se od sebe mohou značně lišit. Toto může nastat z mnoha důvodů, příkladem je také zvláštní zájem. V těchto případech koupí například soused objekt za vyšší cenu než je tržní hodnota. Také se při oceňování mohly lišit podklady s předpokladem právního a technického skutečného stavu. Expert musí často splnit řadu předpokladů, které se mohou lišit od skutečných okolností. Zejména v dobách rychlých výkyvů na trhu, je velice obtížné pro hodnotitele posoudit současnou situaci na trhu a předvídat tak jeho budoucí vývoj. (REHKUGLER, 2003)

3.2.1 Nemovitost v ČR a SRN

V ČR

Dle american-appraisal.cz se dá nemovitost definovat podle právního řádu v ČR takto: Právní řád České republiky upravuje definici nemovitosti zákonem č. 40/1994, v platném znění (Občanský zákoník), který v § 119 stanoví, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

V evropských zemích je nemovitost definována jako fyzický pozemek včetně jeho příslušenství, např. staveb. (american-appraisal.cz 2015, 11. 3. 2015)

V SRN

Pojem nemovitost pochází z latinského slova in-mobilis. Je to obecný pojem pro všechny nemovitý majetek. Mezi ně patří nemovitost, nemovitý majetek nebo jiný nemovitý majetek a všechny součásti s tím spojené, jako jsou budovy, stromy, minerály a jakákoli práva. Nemovitost podléhá jak při vlastnických přechodech tak i během použití zvláštním právním předpisům. U institucionálních investorů se nemovitosti v posledních letech ukázaly jako samostatná třída aktiv. (<http://www.versicherungsmagazin.de> 2015, 12.3.2015)

3.2.2 Katastr nemovitostí v ČR a SRN

V ČR

„Katastr nemovitostí České republiky je soubor údajů o nemovitostech v České republice, který zahrnuje jejich soupis a popis a jejich polohové a geometrické určení. Součástí katastru nemovitostí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k nemovitostem. Katastr nemovitostí je veřejný a budou poskytnuty každému na vyžádání. V případě, že budete žádat o výpis z katastru nemovitostí, který má charakter veřejné listiny, obraťte se na katastrální úřad příslušný podle místa polohy nemovitosti.“

(Portál veřejné správy, <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vypis-z-katastru-nemovitosti-8490.html>, 16. 3. 2015)

Dále je podle businessinfo.cz katastr nemovitostí specializovaný informační systém, který obsahuje, jak je již uvedeno, údaje o nemovitostech ČR. Informace získané z katastru lze využít čistě soukromě, informativně a také pro řadu odborných úkonů.

Základní uzemní jednotka katastru je katastrální území, tzv. katastrální operát.⁸

Na stránkách ČÚZK⁹ je možnost využití online aplikace Nahlížení do katastru, kde se mohou bezplatně získat informace o vybraných parcelách a budovách, které jsou evidovány v katastru nemovitostí spolu s obrazem katastrálních map. Vyhledávání je dle jednoho ze tří kritérií, a to buď parcela, budova nebo jednotka.

V SRN

Parcela je kontinuální pozemek, který patří stejnému majiteli (vlastníkovi) a nachází se na jednom katastrálním území (výjimkou jsou některé základní parcely, které mají vícero klasifikací).

Parcely jsou rozděleny na stavební pozemky (budova s příslušenstvím a městskou plochou) a základní parcely (všechny ostatní). Obě skupiny mají vlastní pořadová čísla, která se dělí lomítkem.

(<http://www.provinz.bz.it/kataster-grundbuch/buerger/dienste-grundkataster.asp>, 2015, 13.3.2015)

Katastr budov

Vlastnická jednotka je částí nemovitosti, která je vhodná k produkci svých vlastních příjmů a nachází se výhradně ve správní komunitě. Od roku 2000 byl tento pojem v katastru nemovitostí rozšířen o nové zemědělské stavby. Budovy, které obsahují několik jednotek jsou rozděleny do stavebních jednotek. Každá stavební jednotka je označena pořadovým číslem a to jednotlivě za stavební parcelu. Z toho vyplývá, že pořadové číslo obsahuje stavební pozemek a stavební jednotku. Vlastnická jednotka může mít i několik označení (v případě, že se nachází na vícero stavebních parcelách).

⁸ „souborné označení pro dokumentační materiály potřebné pro vedení katastru“ (Portál veřejné správy, <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/nahlizeni-do-katastru-nemovitosti-1464.html>, 16. 3. 2015)

⁹ Český úřad zeměměřický a katastrální

Za účelem rozdělení příjmů jsou majetkové jednotky rozděleny do kategorií, které jsou shrnuty do 5 skupin: A,B,C,D a E. V prvních třech skupinách jsou registrovány nemovitosti, které jsou určeny pro běžné účely. Výnosy jsou určeny skrze klasifikaci. (<http://www.provinz.bz.it/kataster-grundbuch/buerger/dienste-gebaeudekataster.asp>, 2015, 14.3.2015)

3.2.3 Subjekty v ČR a SRN

V ČR

V současné době se v ČR provádí oceňování nemovitostí pomocí tzv. subjektů. Dá se říci, že se v praxi vyskytují hlavně tři skupiny zabývající se touto činností.

V první řadě se jedná o skupinu znalců (fyzické osoby) a znaleckých ústavů (právnícké osoby), kteří jsou jmenováni buď předsedou krajského soudu anebo ministrem spravedlnosti a to dle zákona 36/1976 Sb., o znalcích a tlumočnících v platné znění.

Druhá skupina zahrnuje odhadce, což jsou podnikatelé, kteří jsou jak fyzickými tak právníckými osobami. Jejich podnikání je na základě koncese, která je vydána živnostenským úřadem dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (také pod názvem „živnostenský zákon“)

V neposlední řadě je skupina třetí, kterou představují zaměstnanci právníckých osob (mohou, ale nemusí působit v oboru oceňování či v souvisejících oborech). Právě řada bankovních ústavů využívá své interní odhadce.

V SRN

Podobně jako v České republice, existují ve Spolkové republice Německa dva druhy odborníků (znalci a odhadci), kteří se zabývají oceňováním nemovitostí. Počet znalců je omezený a jsou veřejně jmenováni soudem či obchodní komorou. Na rozdíl od znalců není profese odhadců upravena zákonem, nejsou ani vyžadovány licence. Stejně jako v celé Evropě probíhají jejich certifikace na základě normy EN ISO/IEC 17 024.

(GAJDOVÁ, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, 2009)

3.2.4 Znalci a odhadci v ČR a SRN

Hlavním cílem při oceňování podniku je vyjádření jeho hodnoty pomocí peněžní částky. Výslednou hodnotu je možné stanovit několika metodami, které jsou rozdělené na metodu analýzy trhu, výnosovou metodu a metodu analýzy majetku. (KUBICA, 2009)

Na oceňování nemovitostí existují v České republice dva druhy odborníků, a to znalci a odhadci. Oproti jiným zemím u nás nemají takovou prestiž, přeci ale jsou veřejností vnímáni s respektem. V zásadě i proto, že mají vysoké odborné znalosti a mravní vlastnosti.

Tzv. specializačním studiem, což je forma celoživotního vzdělávání, je možné v oboru oceňování nemovitostí získat podmínku, která je potřeba k jmenování znalce a i k udělení koncesní listiny odhadců. Toto studium je momentálně umožněno neboli vyučováno na Ústavu soudního inženýrství při VUT v Brně, na Institutu oceňování majetku při V3E v Praze a také na Bankovním institutu vysoké školy Praha. (GAJDOVÁ, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, 2009)

Rozdíl mezi znalcem a odhadcem

Oba názvy jsou pro tzv. lajky matoucí a vlastně pořádně neví jaký je v nich rozdíl. Tudíž je důležité tuto informaci uvést.

Soudní znalec je jmenován buď ministrem spravedlnosti, nebo předsedou krajského soudu, který by za tímto účelem byl jmenován ministrem spravedlnosti. Oproti tomu odhadce nemovitosti svou činnost provozuje na bázi certifikace, kterou musí složit u zvoleného certifikačního orgánu.

Zároveň by měl být soudní znalec činný hlavně v oblasti, kde se zpracovávají znalecké posudky zpracované pro účely soudu, pod který spadají, zároveň ale může zpracovávat ocenění i pro jiné. Dá se tedy říci, že je poradním orgánem soudu.

Odhadce oproti soudnímu znalci není oprávněn vypracovávat tzv. administrativní ocenění, které je dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku a vyžadováno zákonem. Jako příklad lze uvést daň z nabytí movitých věcí neboli cena zjištěná. Též nesmí odhadce zpracovávat ocenění, která jsou pro účely soudu, v tomto případě jsou možné výjimky. Odhadce zpracovává především tedy odhady (ocenění) na tržních principech. (<http://www.odhad.net/> 2015, 16. 3. 2015)

Obrázek 1: Odborníci na oceňování nemovitostí pro různé účely



Zdroj: GAJDOVÁ, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, 2009, str. 17

V SRN

Ocenění pozemků se provádí zpravidla u kvalifikovaných osob. Termíny jako „expert/i“ nebo „odhadce/i“ nejsou v Německu chráněné.

V podstatě je od odborníků očekáváno, že mají několikaleté zkušenosti, nadprůměrné znalosti o nemovitostech, mohou poskytovat odborná stanoviska, žijí v ekonomicky uspořádaných vztazích a poskytují záruku nestrannosti a nezávislosti.

Odborníci mají obvykle vědecké univerzity nebo technické vysokoškolské vzdělání v oborech jako je architektura, stavebnictví, geodetické inženýrství, obchodní administrativa, stavební ekonomie, realitní ekonomika, městské plánování nebo geografie a zároveň několikaletou odbornou praxi či další vzdělávání v oboru oceňování nemovitostí.

(REHKUGLER, 2003)

Profese odborníka hraje velmi důležitou a všestrannou roli jak uvnitř tak i vně oblasti realit. Jeho hodnocení jsou potřeba v souvislosti s nákupem a prodejem. Tedy pronájem objektu, vyvlastnění majetku pro hypoteční účely čili poskytování úvěrů, z daňových důvodů, při přebírání firmy a při rozvodech.

V anglosaských zemích jsou vlastnosti nemovitosti považovány za ekonomické aktivum, jehož hodnota je v první řadě určena dle principů nabídky a poptávky. Z tohoto důvodu jsou v popředí vedle právních a technických vztahů hlavně ekonomické aspekty. Odborník je vyškolen ve všech třech oblastech a je převážně zaměstnán v oboru oceňování, auditu či poradenské nebo brokerské společnosti.(REHKUGLER, 2003)

3.2.5 Právní úprava znalecké činnosti v ČR a SRN

V ČR

V současné době se znalecká činnost v ČR řídí stále legislativou z roku 1967, kde se jedná o zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb. Ve znění vyhlášek č. 11/1985 Sb., č. 184/1990 Sb., č. 77/1993 Sb. a 432/2002 Sb. je výše uvedenému zákonu vyhláškou.

V závislosti na to, situaci změnit, probíhaly a probíhají snahy, tím, že bylo vytvořeno několik návrhů zákonů, které se týkají problematiky. Jako příklad lze uvést zákon „o komoře soudních znalců České republiky a o změně zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících“. Tímto zákonem by funkce Komory soudních znalců byla obdobná funkci Komor, které jsou v jiných oborech (např. lékaři, daňový poradci, auditoři apod.). Následovaly další pokusy, které ale nebyly přijaty, jako například návrh Ministerstva spravedlnosti z roku 2003, kdy se jednalo o možnost rozdělení stávajících znalců na dvě skupiny. Na „soudní znalce“ a na „znalce podnikající podle živnostenského zákona“. Velká část znalců byla proti. Schválen nakonec byl do dnešní doby pouze zákon č. 322/2006 Sb., který změnil zákon č. 36/1967 Sb. Tato novela ujasnila, jak si mají znalci a odhadci, kteří jsou plátcí DPH, účtovat odměny.(GAJDOVÁ, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, 2009)

Na internetových stránkách <http://portal.justice.cz> je možno nalézt seznam znaleckých ústavů a znalců.

V SRN

Oceňování nemovitostí je v Německu řízeno zákony a předpisy např.:

- Stavební zákon (BauGB – Baugesetzbuch)
- Směrnice pro stanovení hodnoty (WertR – Wertermittlungslinien)
- Nařízení o zásadách pro stanovení aktuálních cen pozemků na trhu (WertV – Wertermittlungsverordnung)
- Výnos o užívání staveb (BauNVO)
- Vyhláška průmyslové a obchodní komory pro soudní znalce a jiné
- Normy DIN 276 a DIN 277

Principy těchto ocenění se mohou srovnat s ostatními zeměmi. V Německu jsou užívané tři základní metody, které jsou stanovené ve výše uvedené „Směrnici pro stanovení hodnoty“, je to metoda nákladová, výnosová a porovnávací. Doplnující doporučení obsahuje „Nařízení o zásadách pro stanovení aktuálních cen pozemků na trhu“. Metody se oproti využívání v jiných zemích moc neliší, až na metodu výnosovou, kde se nemovitost pro účely ocenění rozděluje zvlášť na pozemek a stavbu. (<http://www.gesetze-im-internet.de>, 2015, 25.3.2015)

3.2.6 Soudní znalci, odhadci v ČR a SRN

V ČR

Komora soudních znalců

„Komora soudních znalců ČR je dobrovolnou organizací sdružující soudní znalce všech profesí, jmenované Ministerstvem spravedlnosti a krajskými soudy. Byla založena v roce 1990 jako Sdružení znalců ČR. Současný název "Komora soudních znalců ČR" byl přijat sněmem, který se konal v roce 1993. Posláním komory je jednak prosazovat a obhajovat zájmy znalců ve vztahu ke státním orgánům i jiným organizacím a osobám, podílet se na vypracování a projednávání návrhů právních předpisů týkajících se znalecké činnosti, jednak formulovat a prosazovat etické a morální zásady znalecké činnosti.“
(Komora soudních znalců ČR, <http://www.kszcr.cz/podminky-clenstvi.html>, 22. 5. 2015)

Komora soudních znalců ČR si získala za dobu své činnosti) dobré jméno a též respekt ústředních státních orgánů působící jako zástupci znalců. Právě účast zástupců byla ve chvíli přípravy nové vyhlášky o oceňování nemovitostí velmi významná. Znalci jsou rozdělení v rámci sekcí ze všech oborů. Odborné otázky jsou řešeny komorou v rámci oborových rad. Představenstvo, které je složené z představitelů jednotlivých oborů, pak řeší obecné otázky znalecké činnosti. Od roku 1994 působí přímo v Praze kancelář se stálým pracovníkem, která zajišťuje administrativu ústředí komory a zároveň vydává interní časopis Znalec. (<http://www.kszcr.cz> 2015, 22. 5. 2015)

Vyplněním přihlášky na webových stránkách KSZ ČR je formálně založeno členství, přičemž je potřeba uhradit jednorázové zápisné stanovené valnou hromadou sekce a členský příspěvek ve výši 1 100,-Kč (stanovena sněmem KSZ ČR a s účinností od roku 2010). (<http://www.kszcr.cz> 2015, 22. 5. 2015)

Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců¹⁰

„Založena jako profesní sdružení občanů ve smyslu zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů ze dne 27. 3. 1992. Registrována na MV pod čj. VSC/1-10735/92-R.

Jedná se o zájmové, nezávislé a neziskové sdružení podnikatelů (fyzických i právnických osob), podnikajících (§ 2 odst. 1 obchodního zákoníku) v oblasti oceňování majetku. Za stanovených podmínek mohou být členy Komory i fyzické nebo právnické osoby, které nepodnikají v oblasti oceňování majetku.

Komora je členem mezinárodních organizací a institucí, jejichž cíle a všeobecné zásady uznává a ztotožňuje se s nimi.“ (Česká komora odhadců majetku, profesní sdružení znalců a odhadců, <http://www.ckom.cz/index.php/ckom>, 22. 5. 2015)

Česká komora odhadců majetku vydává odborný čtvrtletník, který je určen nejen pro odhadce majetku.

Novela Živnostenského zákona č. 130/2008 Sb. z 20. 3. 2008, vstupující v platnost od 1. 7. 2008, upravuje podmínky pro výkon profese odhadce majetku. Dle uvedeného zákona je možná žádost o vydání živnostenského oprávnění a to pro jednotlivé kategorie oceňování majetku, jimiž jsou věci movité a nemovité, finanční majetek a podniky.

Požadavky na vzdělání čili odbornou praxi stanovuje zákon č. 130/2008 Sb.

¹⁰ ČKOM je zároveň zakladatelskou organizací a to hned dvou dceřiných společností, jimiž jsou Ústava pro oceňování majetku, ČKOM, a.s. a Společnost pro personální certifikaci, o.p.s.

V SRN

Spolkový svaz německých odhadců a odborných znalců¹¹

V Německu mohou být odhadci certifikováni v souladu s mezinárodně uznávanými standardy/předpisy, tím si vytváří dlouhodobý a opodstatněný základ pro své znalecké posudky. Soudy, banky, podniky a soukromé osoby kladou stále větší důraz na certifikaci, aby tak bylo zaručeno rozsáhlé uznání a zároveň udržitelnost odborných znalostí.

Sdružení, obchodní podniky, ale také organizace jako TÜV a DEKRA nyní nabízejí pro odborníky v různých oblastech certifikační programy. Základy těchto certifikátů jsou však organizacemi stanoveny samy a tudíž se nemohou brát jako univerzálně platné.

Na stránkách jsou uváděny dva způsoby certifikace. Jedním z nich je certifikace dle DIN EN ISO 9001: 2008. ISO 9001: 2008 je světově nejznámějším standardem, který je nyní používán více než 1,2 miliony společností na celém světě. Zavedení systému managementu jakosti dle normy ISO 9001: 2008, má za cíl zefektivnit procesy a přizpůsobit je požadavkům zákazníka. Zákazník tak může očekávat profesionální obchodní organizaci, která je nezbytným základem pro seriózní a kvalitní služby. Dalším způsobem je akreditovaná certifikace dle DIN EN ISO / IEC. Vzhledem k mezinárodně uznávané normě DIN RN ISO / IEC 17024 mají stanoviska odborníků mezinárodní platnost, která je důležitá zejména v přeshraničních případech. (<http://www.bdsf.de/zertifizierung-fuer-sachverstaendige/zertifizierungsnormen-fuer-sachverstaendige>, 2015, 22.5.2015)

Odborníci ve stavebnictví

Odborníci jsou profesionálové s odborným základním vzděláním a s rozsáhlými praktickými zkušenostmi.

Odborníci ve stavebnictví jsou rozděleny do tří skupin:

1) Státem uznávaní odborníci (saSV) fungující v rámci stavebního řízení o povolení. Tvoří nebo kontrolují konstrukční důkazy a provádějí namátkové kontroly odběrem vzorků v průběhu výstavby. 2) Veřejně jmenující znalci (öbuvSV) provádějí ověření, např. posuzují poškození konstrukce, oceňují nemovitosti nebo řeší spory. 3) Kontrolní odborník (PrüfSV) zkoumá případy, kdy je první uvedení od provozu, v případě velkých změn před

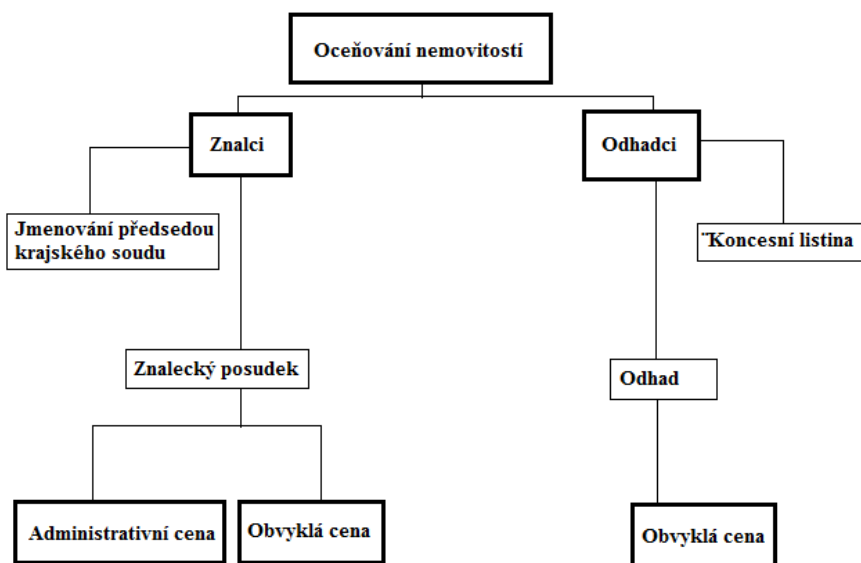
¹¹ Bundesverband deutscher Sachverständiger und Fachgutachter

znovu uvedení do provozu, při opakujících se potřebných testech dobrého stavu týkající se i provozní spolehlivosti technických systémů.

První a druhá skupina je uznávána Komorou inženýrů NRW, která na něj dohlíží. Třetí skupina je uznávána okresní vládou.

(<http://www.ikbaunrw.de/ueber-uns/sachverstaendige/>, 2015, 22.5.2015)

Obrázek 2: Odborníci na oceňování nemovitostí



Zdroj: GAJDOVÁ, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, 2009, str. 20

3.2.7 Cena versus hodnota v ČR a SRN

V ČR

Cena

Dle Bradáče (2009) je pojetí cena vysvětleno jako použití požadované, nabízené nebo skutečně zaplacené částky buď za službu či zboží. Částka zůstává historickým faktem, ať už je zveřejněna či ne. To samé platí při přisuzování věci jiné osobě, kde cena nemusí mít (ale může) vztah k hodnotě.

Dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, § 1, odst. 2 je definice ceny:

„Cena je peněžní částka

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) zjištěná podle zvláštního předpisu¹² k jiným účelům než k prodeji“

Tabulka 2: Systém cen v České republice podle cenového práva

A: Ceny smluvní zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	volné	
	regulované	úředně (§5)
	(seznam regulovaných cen se zveřejňuje v Cenovém věstníku)	věcně (§6)
		časově (§8)
	cen. mor.	(§9)
B: Ceny zjištěné podle zvláštního předpisu zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb. s novelou vyhl. č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb. a č. 76/2007 Sb.	ceny majetku	nemovitosti
		věci movité
		majetek finanční
		majetek ostatní
	ceny služeb	

Zdroj: BRADÁČ, FIALA, HLAVINKOVÁ, 2007, str. 75

Tabulka č. 2 má stav k 1. červnu 2007, od 1. ledna 2011 nastala změna v seznamu regulovaných cen a to tak, že bylo odebráno časové hledisko. Stát je oprávněn regulovat ceny tedy úředně, věcně a cenovým moratoriem.

Úředně – jedná se o maximální (cena, která se nesmí překročit), pevnou (cena, kterou není možno změnit) nebo minimální cenu (cena, která se nesmí snížit), která je stanovena cenovými orgány, čili ceny určeného druhu zboží.

Věcně – v tomto případě se jedná o stanovení podmínek cenovými orgány pro sjednání cen. Je povolené procentní navýšení z důvodu zvýšení nákladů na pořízení zboží.

Cenové moratorium – Tento stav nařizuje vláda a zároveň o dění informuje zákonodárné sbory. Jedná se o tzv. zmrazení existujících cen, kdy je nejdelší doba po 12 měsíců.

Hodnota

Pojem hodnota je důležité odlišit právě od pojmu cena, jelikož se tyto dva pojmy velmi často pletou.

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní stav mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná

¹² Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, jaké vlastnosti, věci vyjadřují (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy třeba zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“ (BRADÁČ, FIALA, HLAVINKOVÁ, 2007, STR. 75)

Není tedy cena jako cena a proto je nutné jednotlivé typy hodnot a cen stručně přiblížit.

V SRN

Cena

Dle stavebního zákona §194 je aktuální neboli obchodní cena¹³ definována takto:

Aktuální cena na trhu je definována jako cena, kterou by bylo možno dosáhnout při běžné transakci v čase a místě ocenění, přičemž se berou v úvahu existující právní podmínky a současně charakteristiky, obecné podmínky a umístění nemovitosti nebo jiného objektu ocenění, zvláštní osobní vztahy a jiné vztahy nejsou brány v úvahu. (GARTHE, 2009)

„Definice aktuální ceny na trhu podle německého Stavebního zákoníku přibližně odpovídá definici obvyklé ceny v českých předpisech (Zákon č. 151/1991 Sb. Oceňování majetku a o změně některých zákonů). Obdobně jako u nás nebo ve většině jiných zemí vedou ke zjištění této tržní hodnoty následující tři základní metody:

- Metoda věcné ceny (neboli nákladový způsob),
- Metoda výnosové ceny (výnosový způsob)
- Metoda srovnávací ceny (porovnávací způsob).“ (GAJDOVÁ, SCHNEIDEROVÁ

HERALOVÁ, 2009, str. 58)

¹³ Verkehrswert

Hodnota

Dále je dle stavebního zákona §194 definována hypoteční hodnota¹⁴: Hypoteční hodnota je definována jako cena, která může být očekávána v čase ocenění v průběhu dlouhého časového období za normálních obchodních podmínek, na základě zkušeností vyplývajících z dlouhodobých trendů trhu a uvažují-li se dlouhodobé vyhlídky týkající se nemovitosti. (GARTHE, 2009)

V německé oceňovací praxi se dále používají hodnoty jako je pojistná hodnota¹⁵ a daňová hodnota neboli jednotná hodnota¹⁶. Pojistná hodnota se používá při ocenění za účelem uzavírání smluv a pojištění nemovitostí. Stanovuje se dle současné ceny čili hodnoty novostavby a řídí se všeobecnými podmínkami pro protipožární pojištění. Daňová hodnota se používá za účelem daňovým, dědickým a darovacím. V případě, že je nemovitost ve vlastnictví (čili obsazená vlastníkem) je hodnota stanovena věcnou cenou (nákladovým způsobem), v případě pronajaté nemovitosti je stanovena hodnota cenou výnosovou (výnosovým způsobem). (GAJDOVÁ, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ,2009)

3.2.8 Základní přístup v ČR a v SRN

V ČR

Dle MAŘÍKA (2007) je oceňování nemovitostí disciplínou, která leží na pomezí ekonomie, práva a stavebnictví. Aby bylo možné stanovit hodnotu objektivně, je potřeba zohlednit nejen technické, ekonomické i právní vlastnosti, ale i relevantní informace o trhu nemovitostí. Pojem hodnota nemovitostí přímo ovlivňuje účel ocenění, zároveň je nutné, aby odpovídala použitá metodika ocenění. To je důvod, proč jsou ocenění nemovitostí, která jsou zpracována pro různé účely, zaměnitelná.

Dále výše uvedený autor uvádí, že lze okruhy případů oceňování nemovitostí z praktického hlediska rozlišit takto:

- a) Ocenění nemovitostí, které souvisí v rámci ocenění podniku s provozem podniku.

¹⁴ Beleihungswert

¹⁵ Versicherungswert

¹⁶ Einheitswert

- b) Ocenění nemovitostí, které nesouvisí v rámci oceňování podniku jako celku s hlavním provozem podniku. Dá se tedy hovořit o ocenění nemovitostí, které jsou pro účely převodu jejich vlastnického práva.
- c) Ocenění nemovitostí dle zákona neboli příslušné vyhlášky¹⁷, v místě kde je ocenění požadováno.
- d) Ocenění nemovitostí, které zajišťuje provozní nebo investiční úvěr, který je poskytnut podniku.

Na základě modelů probíhá proces ocenění nemovitostí a to za pomoci uznávaných metod. Pokud se jedná o oceňování nemovitostí, používají se tři různé metody. Metoda porovnávací, vědná a výnosová. Tyto metody jsou v další části práce blíže popsány.

Mezi základní podklady, které jsou potřeba k ocenění nemovitosti, patří zejména výpis z katastru nemovitostí a k tomu katastrální mapa či geometrický plán, který v některých případech doplňuje katastrální mapu, dále sem patří výkresová dokumentace (pohledy, technická zpráva, řezy, půdorysy), stavebně právní dokumentace (ohlášení stavebních prací, územní rozhodnutí, stavební povolení atd.), nájemní smlouvy a smlouvy, které vznikly na základě případných omezení vlastnického práva. Podle charakteru nemovitosti mohou být doplněny další podklady či informace. (MAŘÍK, 2007)

Je nutné uvést též faktory, které ovlivňují hodnotu podnikových nemovitostí.

„Klíčovou úlohu při úvahách o hodnotě (podnikových) nemovitostí hraje jejich poloha. Ta má významný vliv na řadu faktorů, které mají vazbu na hodnotu nemovitosti, Patří sem zejména:

- a) výše nájemného,
- b) pronajímatelnost, míra (ne)obsazenosti,
- c) výše stavebních nákladů,
- d) hodnota pozemku,
- e) prodejnost.

Jednotlivé typy nemovitostí potom mají své specifické faktory, které ovlivňují jejich hodnotu.“ (MAŘÍK, 2007, str. 334)

¹⁷ MF ČR

V SRN

V ostatních evropských zemích často dochází k nedorozumění co se týče německého oceňovacího systému a to hlavně proto, že se v oceňování prolínají přesně dané právní předpisy, které jsou pro jednotlivé účely ocenění doporučeny či přímo přikázány. Tedy je dáno, zda se má použít jedna či více konkrétních metod.

Znalecké posudky se vyžadují v mnoha případech jako je koupě či prodej nemovitosti, pojištění, v případě půjčky (nejčastěji hypotéky), ručení, v případě kdy probíhá dědické či rozvodové řízení, sestavování bilancí společnosti, v případě vyvlastňování majetku, nucené dražby, daňové účely a také v případě různých soudních sporů. (GAJDOVÁ, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, 2009)

V Německé legislativě se uvádí také pojem „smírčí posudek“, který je používán (za předpokladu, že se zúčastněné strany takto dohodnou) při objasnění určité smlouvy, při sporně věcné otázce bez nutnosti tento spor řešit soudní cestou. (BRINSA, 2004)

3.2.9 Účely k oceňování v ČR a SRN

V ČR

„Nejčastějšími účely oceňování jsou zejména:

- a) Změna vlastnictví
 - pro převod, přechod, dělení nebo navyšování vlastnictví, ocenění věcných břemen, pro potřeby restitucí,
 - pomoc potenciálním kupujícím při vytváření poptávky,
 - pomoc potenciálním prodávajícím při určování prodejní ceny.
- b) Financování a úvěrování
 - odhad hodnoty jistiny, která je nabízena při žádosti o hypoteční úvěr,
 - vytvoření základny pro rozhodování v oblasti zajištění úvěrů.
- c) Kompenzace vyplývající obviněným ze soudních rozhodnutí
 - odhad tržní hodnoty majetku předtím, než došlo ke škodám,

- odhad tržní hodnoty majetku po jeho poškození,
- odhad škod vzniklých na majetku.
- d) Účetní záležitosti
 - ocenění aktiv pro účetnictví např. pro vklad nemovitostí do majetku obchodní společnosti
- e) Daňové záležitosti
 - výpočet daňového základu (daň darovací, dědický, z převodu nemovitostí)
- f) Poradenství při rozhodování o investicích
 - pro potřeby splátkového kalendáře,
 - pomoc bankám a pojišťovnám.“ (ŽÍTEK, 2004, str. 28)

V SRN

Nejběžnějšími účely jsou:

- Ocenění za účelem prodeje
- Ocenění v rozvodových sporech (určení zisků příštích období)
- Ocenění v dědických sporech
- Oceňování uzavření trhu
- Oceňování pro účely půjčování
- Oceňování pro účely účetnictví – IAS 40: Investice do nemovitostí
- Oceňování pro účely zdanění
 - zjištění hodnoty jednotky (§§ 19. ff BewG)
 - zjištění hodnoty pozemku (§§ 138 ff. BewG)
- Oceňování pro účely stanovení pojistné hodnoty (KOCH,2014)

3.2.10 Administrativní a tržní oceňování nemovitého majetku

V ČR a v SRN

Jak již bylo výše uvedeno, je v ČR i v SRN existence dvou druhů odborníků zabývajících se oceňováním nemovitostí – znalci a odhadci, to samé platí o hlavních druzích oceňování. V tomto případě se jedná o oceňování administrativní a oceňování tržní.

Administrativní oceňování se řídí zákonem o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláškou. Tímto způsobem se stanovuje cena úřední, zjištěná nebo administrativní. Většinou tuto cenu stanoví znalec¹⁸, výsledek jeho činnosti je znalecký posudek.

Pojem tržní (obvyklé) oceňování není úplně jednoznačný, proto je možné mluvit také o odhadu tržní hodnoty nebo ceny, ocenění obvyklou hodnotou, stanovení tržní hodnoty nebo ceny, odhadu obvyklé ceny apod. Na rozdíl od administrativního oceňování, je v tomto případě hodnota nemovitosti stanovena výhradně metodami, které používají informace pocházející z trhu. Ocenění může být zpracováno odhadci (výsledek je nazýván odhad, stanovení nebo ocenění ceny apod.) i znalci (výsledek je znalecký posudek). Při tomto oceňování je využito hlavně svých znalostí a zkušeností. (GAJDOVÁ, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, 2009)

Ceny, které jsou založené na tržních principech spolu se stanovením cen (dle legislativního předpisu) se někdy shodují a jindy se zase velmi liší. Shoda nastává, když se znalec zabývá identickými předměty zkoumání, tedy pozemky a stavbami. Odlišný je avšak způsob zkoumání při oceňování nemovitosti. V případě, že má znalec za úkol stanovení administrativní ceny, má jako jedinou úlohu aplikovat správně legislativní předpis a to pro účel předem stanovený, jedná se například o stanovení základu daně. (DÖRFL, KRATĚNA, ORT, 2009)

„Definice obvyklé ceny v zákoně v podstatě odpovídá v zahraničí všeobecně uznávané definici tržní hodnoty. Dále zákon stanovuje jiné způsoby oceňování, z nichž pro nemovitosti přípustné jsou nákladový, výnosový a porovnávací způsob. Způsoby ocenění podrobně popisuje vyhláška, která stanovuje konkrétní vzorce a uvádí všechny hodnoty vstupující do výpočtu ceny nemovitosti. Zde je nutno podotknout, že tento stav je v rozporu s praxí běžnou v zahraničí a v tržním oceňování i v naší zemi, protože metoda nákladová, výnosová a porovnávací jsou metody právě vedoucí ke stanovení tržní hodnoty (ovšem pokud hodnoty vstupující do výpočtu jsou převzaty výhradně z trhu a nikoli z tabulky vydané ve vyhlášce. Zákon o oceňování majetku tedy vůbec neříká, jakým způsobem má být obvyklá cena stanovena.“(GAJDOVÁ, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, 2009, str. 19)

¹⁸ Jmenován je buď ministrem spravedlnosti, anebo předsedou krajského soudu

Stávajícím problémem je fakt, že se část znalců (mohou být zároveň také odhadci) zabývá tržním oceňováním jen povrchově. Nejsou vždy schopni stanovit údajnou obvyklou cenu a to právě způsobem dle vyhlášky, jen dopíše obdobnou větu, že lze stanovenou cenu považovat za cenu obvyklou. Tento případ s narůstajícími vědomostmi jak znalců, tak i odhadců již ubývá. Nejčastěji je tato situace způsobena objednatelem, který požaduje ocenění oběma způsoby, tedy úředně dle vyhlášky a následně i tržně.

Jedná se tedy o dva způsoby, dle kterých se nemovitosti oceňují, tržní metodou a metodou stanovenou dle vyhlášky, tedy administrativní cenou. Výsledkem tržního přístupu je podoba tržní hodnoty, oproti tomu je výsledek dle administrativního přístupu neboli ocenění dle vyhlášky hlavně pro daňové účely také cena.

Oceňování administrativní cenou (úřední, zjištěnou)

„Zákon stanoví, že oceňování nemovitostí administrativní cenou, tzn. Podle vyhlášky, se provádí pro účely stanovené následujícími zvláštními předpisy:

- § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech,
- § 5 odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb.,
- § 33 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením
- § 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministra financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim,
- § 3 vyhlášky Ministra spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví,
- § 2,4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č.81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.“

(GAJDOVÁ, SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, 2009, str. 21)

Tento způsob oceňování je používán nejčastěji z důvodu převodu nemovitosti. V zásadě se v této situace nezdá tak důležitá, jelikož se prodejní cena může stanovit dle dohody mezi kupujícím a prodávajícím, kde se přihlíží na stav nabídky a poptávky téhož

typu nemovitosti v místě a datu prodeje. Avšak stejně je potřeba znát administrativní cenu a to z důvodu, kdy je potřeba platba daně z převodu nemovitosti.

Ocenění provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

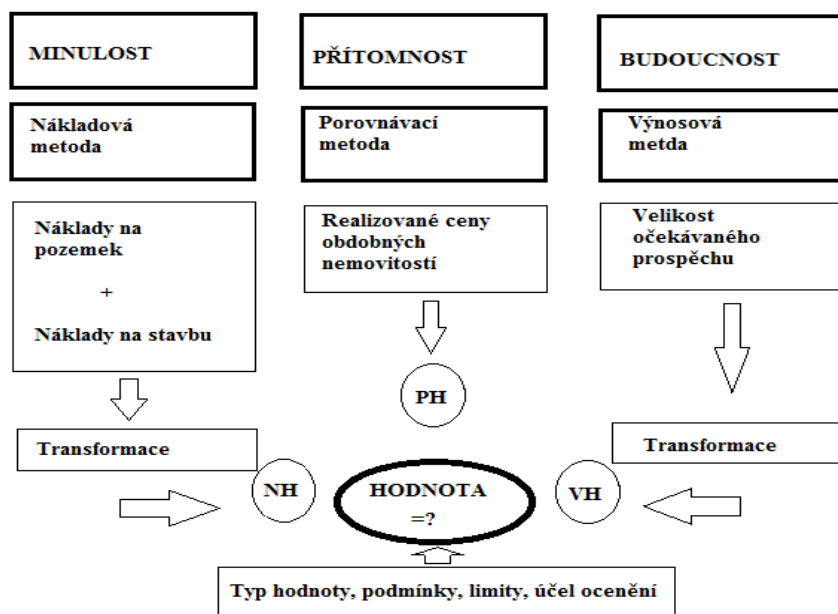
Administrativní ocenění používá způsoby ocenění neboli metody nazývané jako nákladový způsob, výnosový způsob a porovnávací způsob, které jsou popsány v zákoně a ve vyhlášce.

Oceňování tržní

Tento způsob oceňování je upravován zákonem o oceňování majetku. Až po Sametové revoluci, která byla roku 1989, význam tohoto pojmu vzrostl. V případě oceňování se postup velmi často liší, vždy ale vychází z porovnání cen. Právě při tomto typu oceňování jsou kladeny velice vysoké nároky jak na znalce, tak i odhadce. Je pro ně nezbytné získat důležité znalosti o konkrétní nemovitosti, potřeba řádně sledovat situaci na trhu a další faktory, mající zásadní vliv na situaci. Toto vše je důležité, jelikož je jejich výsledek odhad hodnoty nemovitosti. Z toho vyplývá, že neexistuje žádný univerzální postup, spíše se může mluvit o často používaných schématech. I zde se nacházejí způsoby

pohledu k ocenění a to opětovně stejně pojmenované jako při administrativním ocenění, avšak se liší díky tomu, že tržní přístupy vycházejí pouze z údajů pocházející z trhu. (HEŘMAN, 2005)

Obrázek 3: Základní oceňovací model



Zdroj: ZAZVONIL, 2012, str. 237

3.2.12 Metody oceňování nemovitostí v rámci ocenění celého podniku v ČR a SRN

Je nutné na hodnotu nemovitosti nahlížet z dlouhodobého hlediska, jelikož se jedná o majetek dlouhodobé povahy, který má životnost v desítkách až stovkách let. Vliv na hodnotu nemovitosti na trhu má mnoho faktorů, mezi které se může řadit její současný stav, budoucí výhled jejího využití, historie nemovitosti a také situace na trhu s nemovitostmi. (KALABIS, 2011)

V uvedeném schématu (obr. 3) jsou vidět jednotlivé fáze životnosti a tři základní přístupy, které jsou při oceňování nemovitosti využívány. Pohled na historii objektu reprezentuje nákladový přístup, zkoumání aktuální situace na realitním trhu a možnost umístění nemovitosti právě na tomto trhu je prováděno porovnávacím přístupem a třetí přístup výnosový je využíván při predikci budoucích výnosů a nákladů.

Nákladová metoda v ČR

Nákladová metoda je založena na odhadu nákladů, který je nezbytně nutný v případě pořízení (výstavby) předmětné či shodné nemovitosti. Když se rozhoduje obezřetný investor, je pro něj důležitým faktorem porovnat nabídky existující nemovitosti spolu s možností pořízení vlastní nemovitosti. Zde je předpoklad, že je možné pořídit volný pozemek v dané lokalitě, který má shodné vlastnosti a to zejména co se týče funkčního využití. Při nákladovém ocenění je výsledek zjištění reprodukční ceny staveb, ta je vypočtena na základě součtu nákladů na výstavbu staveb a hodnoty nezastavěného pozemku. Souběžně je zjišťována věcná hodnota. (KALABIS, 2011)

„Mezi tržní nákladové přístupy můžeme zařadit tři základní metody: rozpočtovou metodu, metodu agregovaných položek a metodu technicko-hospodářských ukazatelů. Výsledkem všech tří výše uvedených metod je nákladová hodnota stavby aneb „za kolik byla nemovitost postavena“.

- **Rozpočtová metoda** – jednoduše sčítá všechny jednotlivé stavební položky (množství * cena za měrnou jednotku): zdivo, okna, síťové rozvody atd.
- **Metoda agregovaných položek** – sčítá agregované položky, tedy např. základy, svislé a vodorovné konstrukce, zastřešení...
- **Metoda THU** – pracuje ještě s vyšším stupněm agregace položek a to pouze s ukazatelem obestavěného prostoru (cena za m³ obestavěného prostoru – www.stavebnistandardy.cz)

Tato metoda je nejméně přesná, ale zároveň mimořádně oblíbená pro svoji jednoduchost. Objem obestavěného prostoru lze snadno získat ze stavební dokumentace. Výslednou hodnotu vždy korigujeme o časové opotřebení.“

(Jermář Petr, oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven. Hypoindex, <http://www.hypoindex.cz/clanky/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-banka-pojistoven/>, 18. 6. 2015)

Metoda hodnot aktiv (Sachwertverfahren) v SRN

Při použití metody věcné hodnoty (německá normalizovaná metoda) je hodnota stavby, jako jsou budovy, pozemky a speciální provozovny a hodnota ostatních aktiv oddělena od hodnoty pozemku určena dle normálních výrobních nákladů. Stejně jako u výnosové metody i zde je hodnota pozemku určena srovnávací metodou. Metoda hodnota aktiv se používá zejména pro vlastníky nemovitostí, jako jsou rodinné domy. Dle §§ 21 až 23 ImmoWertV se následně ještě dodatečně upraví tak aby se dostalo na úroveň regionálního trhu. (SOMMER, KRÖLL, 2013)

Výnosová metoda v ČR

Výnosová metoda je založena na predikci čistých výnosů, které plynou z pronájmu nebo z provozu nemovitosti. Právě tyto dva typy jsou základem zisku, ze kterých může v budoucnu plynout vlastnictví nemovitosti. Tento zisk je diskontováním převáděn na současnou hodnotu a následně jsou k němu přičítány další (zisky se sčítají). Porovnáním výnosů a cen podobných nemovitostí se zjišťují míra kapitalizace a diskontní míra. Výnosová metoda oceňování je používána hlavně objekty, které jsou určené ke komerčnímu využití. (KALABIS, 2011)

Mezi tržními výnosovými přístupy jsou řazeny tři základní metody, mající výnosovou hodnotu nemovitosti vždy za výsledek.

- **Věčná renta** – založena na principu předpokládající situaci, kdy v budoucnu přibývá hodnota peněz rovnoměrně po dlouhou dobu
- **Dočasná renta** - je obdobou věčné renty
- **DCF** – nazývá se též metodou diskontovaných peněžních toků. Když je používána tato metoda, je sledováno, jak se vyvíjí nájemné v nemovitosti po dobu určitou a zároveň se předpokládá její následný prodej

Základem při výpočtu všech tří uvedených metod je čistý roční výnos (ČSV) z pronájmu, od kterého se odečítají provozní náklady, jako jsou údržby, opravy, ztráty vznikající z nájemného atd. Tím se získává z nemovitosti čistý roční výnos.

Nemovitost je obvykle pronajímána jako celek, tzn. pozemek a budova, proto se upravuje ČSV o část, která připadá na pozemek a tak se získává čistý roční výnos stavby. Z této hodnoty se následně dopočítá výsledná výnosová hodnota stavby (na základě zvoleného časového horizontu). Problém nastává při určení kapitalizační míry, neboť se zde jedná o velice citlivý parametr.

Kapitalizační míra je obecně brána za to, že je přímo úměrná riziku. V případě, že se jedná o stavby s různorodým využitím a zároveň stabilním trhem, bude kapitalizační míra nižší, naopak je to u staveb, které nemají žádné alternativní možnosti využití, jako jsou například výrobní komplexy. (<http://www.hypoindex.cz/clanky/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-banka-pojistoven/> 2015, 18. 6. 2015)

Dle příslušné vyhlášky v cenovém předpise, se míra kapitalizace pohybuje v rozmezí 4-12%, výše závisí na typu stavby. Zahrnutý jsou i případná rizika spojena s vlastnictvím daného typu stavby.

Propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného nájemného má vzorec:

$$\text{Výnosová hodnota} = \frac{\text{Stabilizovaný výnos} * 100 (\%)}{\text{Úroková míra kapitalizace} (\%)}$$

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Doporučeno je úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmů pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze „čisté nájemné“ (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za: teplo a

teplou vodu, vodu a stočné, elektrickou energii, výkony spojů, případné další služby sjednané individuálně, vybavení bytu apod.

Výnosová metoda (Ertragswertverfahren) v SRN

Výnosová metoda se řídí dle § 199 odstavec 1 Stavebního zákona a to § 17¹⁹.

Jednou z nejčastějších metod pro stanovení hodnoty metoda výnosová. Tato metoda je založena na výpočtu, který zahrnuje rozpočet zisků a ztrát a následně jsou pomocí diskontování vypočteny budoucí příjmů přebytku hodnoty vlastního kapitálu k datu ocenění. Proto se vychází z toho, že se generuje výsledek, který ukáže možné budoucí zisky. Tato metoda zohledňuje investiční alternativy potenciálních kupujících, kteří mohou s kapitálem buď získat firmu nebo investovat své peníze na kapitálovém trhu.

Základní otázka zní: Jak vysoká může být hodnota, aby byl generovaný zisk přiměřený investovanému kapitálu neboli kupní ceně? U čisté výnosové metody odpovídá hodnota všem budoucím možným výnosům-přebytkům. Hodnota se proto určuje očekávaným úspěchem v následujících letech a úrokovou mírou kapitalizace²⁰.

Hodnota výnosu se vypočítá pomocí dvou faktorů: za prvé, očekávaných budoucích příjmů, a jednak vnitřní úrokovou sazbou. V tomto případě, se předpokládá, že s neomezenou životností společnosti.

Výnosová metoda je v souladu se zásadami řádného ocenění podniku. Očima kupujícího, nemá být kupní cena vyšší než očekávané výnosy. Není dostatečné zvažovat pouze hodnoty z minulosti.

Hodnota výnos se vypočítá pomocí dvou faktorů: zaprvé, očekávaných budoucích příjmů, a jednak vnitřní úrokovou sazbou, zvané také diskontní sazba. V tomto případě, se předpokládá, že s neomezenou životností společnosti. Zpravidla, sledovaného období je 3 roky. (<http://www.controllingportal.de/Fachinfo/Unternehmensbewertg./Ertragswertverfahren.html>, 2015, 23.6.2015)

¹⁹ § 199 Absatz 1 des Baugesetzbuchs, § 17 Ermittlung des Ertragswerts

²⁰ Kapitalisierungszinssatz

Vzorec pro výpočet výnosové metody:

$$\text{Výnosová hodnota}^{22} = \frac{\text{Budoucí výnos}^{21} * 100 (\%)}{\text{Úroková míra kapitalizace}^{23} (\%)}$$

Výše úrokové míry kapitalizace je v zásadě závislá od budoucího výnosového rizika. Řídí se dle § 193 odstavec 5 věta 2 číslo 1²⁴.

Výnosová hodnota sice poskytuje smysluplný základ pro jednání o smlouvách týkající se koupě či prodeje, přesto se ale musí brát jako orientační hodnota. Kupci a prodejci si musí stanovit individuální hranice hodnoty a následně se pokusit najít cenu, která by byla pro obě strany vyhovující.

(<http://www.dr-winkler.org/glossar/glossarbuchstabee.html>, 2015, 23.6.2015)

Porovnávací metoda v ČR

Už z názvu vyplývá, že se jedná o metodu vycházející ze situace, kdy se porovnává prodej podobných nemovitostí za podobných podmínek. Porovnání může být buď přímé a to mezi oceňovanou nemovitostí a prodávanou nebo nepřímé, kdy je zpracována průměrná, standartní nemovitost a to ze soubor údajů týkající se prodávaných nemovitostí a jejich cen. Ta je následně porovnávána s nemovitostí oceňovanou.

U této metody se předpokládá dostatek informací, které pojednávají o nabídkách či realizovaných prodejkách nemovitostí, které se nacházejí v podobné či blízké lokalitě a mají obdobný charakter nemovitosti.(KALABIS, 2011)

Objektivita výsledku porovnávací metody závisí splněných následující podmínkách:

- Dostatečný počet realizovaných obchodů
- Dobrá srovnatelnost nemovitostí

²¹ Künftiger Erstragsüberschuss

²² Ertragswert

²³ Kapitalisierungsrate

²⁴ § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1

- Stejné podmínky
- Aktuálnost ceny

V případě nesplnění některé z podmínek, bude aplikace této metody o něco složitější a také může dojít k částečnému zkreslení. Vždy ale záleží na individuálním přístupu odhadce a znalce, kteří se s takovouto situací musí vypořádat. (ZAZVONIL, 2012)

Průběh porovnávacího procesu je rozdělen do tří přípravných fází. Porovnávací metoda je indikována na základě dosahovaných cen u nemovitostech obdobných věcí. Vlastní proces a vývoj má více možností postupů. Základní fáze:

- Přípravná fáze – spočívá ve sběr dat a informací
- Porovnávací fáze – Zahrnuje provedení výběru vzorků, dále se volí vhodné způsoby a jednotky porovnání.
- Fáze závěrečná – V této fázi se analyzují a vyhodnocují dílčí výsledky a výsledná indikace porovnávací hodnoty. (ZAZVONIL, 2012)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo budoucích prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Předpokládá se s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné a vyhodnocované prodeje (údaje) by neměly být starší než 1. rok. Za delší dobu by údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitosti, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6 ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Srovnávací metoda (Vergleichswertverfahren) v SRN

Srovnávací metoda se řídí dle § 13 Stavebního zákona²⁵.

V případě srovnávací metody (německá normalizovaná metoda) se počítá s kupní cenou takových pozemků, které na základě jejich vnitřních hodnot převyšují hodnotu oceňovaného pozemku (tzv. porovnávací pozemky). Vhodná je tato metoda zvláště při posuzování nezastavěných ploch a vlastnických bytů. Předpokladem je, že je dostatečný počet srovnatelných objektů. O co specifitější je nemovitost, o to méně je vhodné použití srovnávací metody v praxi. (dle § 15 ImmoWertV).(SOMMER, KRÖLL, 2013)

Ocenění nemovitosti je smysluplné právě v okamžiku kdy se jedná o nákup, prodej, zdanění dědictví, výkazy majetku, přidanou hodnotu prostřednictvím přestavby nebo rozšíření. V případě ocenění metodou srovnávací se používá průměr z dostatečného počtu srovnatelných nemovitostí v dané oblasti.

V domech a bytech je samozřejmě mnoho různých parametrů, které se používají. Faktory při porovnávání budov: Typ stavby, návrh stavby, způsob stavby, velikost stavby, kvalita vybavení, zbývající životnost, stav stavby, energetický stav stavby a při pronajímání je samozřejmě zahrnut i příjem z pronájmů.

(<http://www.immobilienscout24.de/immobilienbewertung/ratgeber/wissen/vergleichswertverfahren.html>, 2015, 16.6.2015)

²⁵ § 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, Baugesetzbuch

3.3 Přehled použitých základních pojmů

Dle PEŠTOVÉ (2004) a ORTA (2007) jsou v této části popsány základní pojmy, které jsou následně uvedeny v práci.

FINANČNÍ SITUACE PODNIKU – je zjištěna na základě rozboru účetních výkazů, přičemž se jedná o hodnocení finančního řízení podniku a celkové úrovně hospodaření. Celkově je finanční situace podniku posouzena dle základních ukazatelů, kterými jsou například finanční stabilita podniku, likvidita podniku, míra zadluženosti atd.

NEMOVITOST – jako nemovitost je brána stavba a pozemek, které jsou spojené se zemí. Stavba ale není součástí pozemku.

NEBYTOVÝ PROSTOR – existují dva zákony, které vymezují tento pojem. První je zákon č. 116/1990 Sb, který definuje nebytové prostory jako místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory a části veřejně přístupných prostorů budov. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, prádelny, sušárny, kočárkárny a pudy. Nebytovými prostory jsou dle tohoto zákon rovněž byty, u kterých byl udělen souhlas k jejich užívání k nebytovým účelům. Druhý zákon č. 72/1994 vymezuje nebytové prostory trochu odlišně. Považuje za nebytový prostor místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Za nebytové prostory ovšem nelze považovat příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Také pro posouzení toho, zda se jedná o nebytový prostor, je rozhodující (stejně jako u bytu) podmínka spočívající v rozhodnutí stavebního úřadu.

OCEŇOVÁNÍ – vyjadřuje statky v penězích.

PARCELA – je obraz pozemku, který má přidělené parcelní číslo, je určen polohově a je možno jej zobrazit v katastrální mapě.

PODNIK – právně a funkčně samostatný subjekt, který je zakládán a provozován podnikatelem, jehož cílem je dosáhnout podnikatelského zisku.

POZEMEK – je přírodní částí zemského povrchu, který je od ostatních částí oddělen hranicí. V katastrální mapě jsou evidovány druhy pozemků, například zemědělské, lesní, stavební, vodní nádrže a toky, jiné pozemky jako neplodná půda, močál, bažina atd.

PRVKY NEMOVITOSTI – součásti věcí čili i nemovitostí jsou dle § 120 Občanského zákoníku definovány jako: „Součástí věci je vše, co k ní podle její povah náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.“

PŘÍSLUŠENSTVÍ NEMOVITOSTI – příslušenstvím věci jsou dle § 121 Občanského zákoníku věci náležící vlastníku věci hlavní a určeny tak aby mohly být hlavní věci natrvalo používány. Jako příklad lze uvést byt, který má jako příslušenství vedlejší prostory a místnosti příslušné k bytu a jsou tedy užívány s bytem. Přesná definice, co to pojem příslušenství znamená, v zásadě není. Z hlediska praxe je na vlastníkovu věci hlavní, jak vymezí příslušenství. Za ně se dají považovat i venkovní úpravy například plotů a vrat či přípojek sítí anebo také dokumentace, například dokladová, projektová apod.

STAVBA – stavby se člení dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování, ve znění pozdějších předpisů na:

- a) Pozemní stavby
 - Budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.
 - Venkovní úpravy
- b) Speciální pozemní stavby a inženýrské stavby
- c) Vodní nádrže a rybníky
- d) Jiné stavby

VÝNOSY – jsou peněžním vyjádřením provedených výkonů podniku (např. prací a služeb, výrobků). Jsou protipólem celkových nákladů podniku. Z rozdílu mezi výnosy a náklady se zjišťuje zisk nebo ztráta, čili výsledek hospodaření.

4. ANALYTICKÁ ČÁST

Modelový příklad je znázorněn na společnosti, jejíž právní formou je s.r.o. (společnost s ručením omezeným). Z důvodu anonymity jsou veškeré informace a data, které by mohly vést k identifikaci, pozměněny a proto je společnost uváděna pod fiktivním názvem XXX, s.r.o..

Analytická část se věnuje charakteristice předmětu ocenění, metodice ocenění, strategické analýze, která je rozdělena na vnější a vnitřní, rámcové analýze relevantního trhu, popisu současného stavu společnosti, finanční analýze, kdy jsou analyzovány účetní výkazy jako je rozvaha a výkaz zisku a ztrát a nakonec i majetkovému ocenění, kdy se popisuje metoda ocenění a důvody jejího zvolení a tudíž i následného použití.

Charakteristika předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou obchodní podíly následujících fyzických osob:

- Elena Kronberger, dat. nar. 24. 3. 1960
- Hans Kronberger, dat. nar. 6. 9. 1986
- Johannes Kronberger, dat. nar. 10.11.1990
- Axel Kronberger, dat. nar. 5.2.1984

Součet obchodních podílů uvedených osob činí celkem 50%.

Obchodní podíl je definován obchodním zákoníkem § 114 odst. 1 jako: „Obchodní podíl představuje účast společníka na společnosti a z této účasti plynoucí práva a povinnosti. Jeho výše se určuje podle poměru vkladu společníka k základnímu kapitálu společnosti, nestanoví-li společenská smlouva jinak.“

Dle výpisu z Obchodního rejstříku ke dni 31. 12. 2012²⁶:

Obchodní firma: XXX, spol. s.r.o.

Datum zápisu: 20. 10. 1991

Sídlo: Praha 5, Lidická 54, PSČ 150 00

Právní forma: společnost s ručením omezeným

²⁶ Úplný výpis z OR pořízen dne 26.5.2013 – zdroj www.justice.cz

Předmětem podnikání je: pronájem průmyslového zboží, pronájem motorových vozidel, koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, realitní kancelář, správa a údržba nemovitostí, hostinská činnost

Jednatel: Petr Puščík, dat. nar. 24. 5. 1955

Způsob jednání: Jednatel je oprávněn jednat jménem společnosti samostatně

Tabulka 3: Společníci

Jméno	Datum narození	Vklad	Splaceno	Obchodní podíl
Petr Puščík (jednatel)	24.5.1955	100 000 Kč	100%	50%
Elena Kronberger	24.3.1960	22 000 Kč	100%	11%
Hans Kronberger	6.9.1986	22 000 Kč	100%	11%
Johannes Kronberger	10.11.1990	22 000 Kč	100%	11%
Axel Kronberger	5.2.1984	34 000 Kč	100%	17%
Základní kapitál				200 000 Kč
Datum uzavření spol. smlouvy				21.9.1991

Zdroj: vlastní zpracování

4.1 Metodika ocenění

K odhadu tržní hodnoty obchodních podílů ve společnosti XXX, spol. s r.o. je použito majetkové ocenění společnosti, a to metodou substanční²⁷.

Použití této metody je pokládáno v daném případě za nejvhodnější. Metoda objektivně zobrazuje aktuální majetkovou hodnotu čistého obchodního majetku (resp. Jmění) společnosti, a tím i odhad hodnoty obchodních podílů společníků společnosti.

4.2 Strategická analýza

Tato část se věnuje analýze současného a budoucího vývoje národního hospodářství, která je rozdělena na vnější prostředí a na vnitřní prostředí, které je zaměřeno na Českou republiku.

²⁷ Podstatou substanční metody je ocenění jednotlivého identifikovaného majetku a snížení jeho celkové hodnoty a hodnotu závazků, přičemž výnosový potenciál je spatřován právě v jednotlivém majetku podniku. Pro substanční metodu je použito ocenění na bázi tržních cen. To znamená na bázi cen, které jsou dosažitelné na běžném trhu.

4.2.1 Analýza současného a budoucího vývoje národního hospodářství

Vnější prostředí

Vnější prostředí je tvořeno zejména ekonomickou situací ve světě, která ovlivňuje též vývoj hospodářství v ČR.

Světová ekonomika se zotavovala z recese a eurozóna se snažila řešit dluhovou krizi některých svých členských států. Od jara 2010 docházelo ke zlepšování situace na akciových trzích a zhruba v téže době se začala oživovat i průmyslová výroba a export.

K silnému růstu oproti USA a EU se vrátila Čína a další asijské ekonomiky. Od druhé poloviny roku 2011 však dochází opět ke klesajícím tendencím, které v poslední době zesilují.

Celá EU se snaží uklidnit i situaci na finančních trzích, na nichž stále převládá volatilita v důsledku nejistého vývoje některých zadlužených ekonomik členských států EU.

Podle predikce vydané Evropskou komisí by měl hrubý domácí produkt EU27 v roce 2012 poklesnout o 0,2%. Nelze tedy opomenout významné riziko negativního vývoje HDP. K většímu růstu HDP by se podle zveřejněné prognózy měla EU27 dostat v roce 2013 (0,6%) a v samostatné eurozóně je očekáván růst také o 0,6%. Slabý růst souvisí stále s nejistotou na finančních trzích, které reagují na neudržitelnost vývoje veřejného dluhu některých evropských zemí (Řecko, Itálie, Španělsko atd.)

Vnitřní prostředí

Vnitřním prostředím je myšleno území ČR.

Měnová politika ČNB je založena na režimu cílování inflace. V březnu 2007 byl vyhlášen zatím poslední inflační cíl ve výši 2% platný od ledna 2010 s tím, že ČNB bude stejně jako doposud usilovat o to, aby se skutečná hodnota inflace nelišila od cíle o více než +/- 1 procentní bod (viz dokument ČNB „Nový inflační cíl a změny v komunikaci měnové politiky“).

Prognózy inflace ČNB z listopadu 2012 uvádí následující tabulka.

Tabulka 4: prognóza inflace ČNB

	Horizont	Ve výši	Zveřejněno
Meziroční přírůstek indexu spotřebitelských cen	4.čtvrtletí 2013	2,30%	1.11.2012
	1.čtvrtletí 2014	1,60%	

Zdroj: ČNB, měřeno k danému horizontu oproti předchozím 12 měsícům, vlastní tvorba

Makroekonomickou predikci České republiky zpracovanou Ministrem financí ČR, odborem Finanční politika z října 2012 uvádí následující tabulka

Tabulka 5: Makroekonomická predikce Ministerstva financí ČR

Ukazatel/Rok	Skutečnost					Odhad				Predikce		
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
HDP b.c. v %, RI	9,20%	6,00%	7,60%	9,20%	5,10%	-2,80%	1,00%	0,90%	0,30%	1,60%	3,40%	4,10%
HDP b.c. v %, RI	4,50%	6,30%	7,00%	5,70%	3,10%	-4,70%	2,70%	1,70%	-1,00%	0,70%	1,90%	2,60%
Výdaje domácností b. c. RI	6,30%	3,40%	6,00%	7,30%	7,80%	-0,20%	1,10%	1,10%	0,20%	1,60%	3,50%	4,30%
Průměrná míra inflace	2,80%	1,90%	2,50%	2,80%	6,30%	1,00%	1,50%	1,90%	3,30%	2,10%	2,30%	2,00%
Míra nezaměstnanost	8,30%	7,90%	7,10%	5,30%	4,40%	6,70%	7,30%	6,70%	6,90%	7,30%	7,20%	7,00%
Prům. hrubá měsíční nomin. mzda	6,30%	5,00%	6,60%	7,20%	7,80%	3,30%	1,90%	2,70%	2,40%	2,50%	x	x

Zdroj: MF ČR, vlastní tvorba²⁸

I přes nejistý vývoj očekávané růstové tendence v EU a eurozóně směřují makroekonomická očekávání pro ČR od roku 2013 k růstu HDP a výdajů domácností a k poklesu průměrné míry inflace.

4.2.2 Rámcová analýza relevantního trhu

Hlavní činností společnosti XXX, spol. s.r.o. je pronájem bytových a nebytových prostor. Tato činnost přísluší dle klasifikace CZ-NACE do kódu 68.20²⁹. Za relevantní trh vymezený výše uvedeným CZ-NACE.

²⁸ HDP – hrubý domácí produkt, b.c. – běžné ceny, s.c. – stálé ceny, RI – řetězové indexy

²⁹ Pronájem správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí

Trh s nemovitostmi v ČR je souhrnným pojmem, který zahrnuje různé segmenty trhu, a to jak zeměpisně tak produktově určeným. Jedná se o trh s nemovitostmi kancelářskými, dále trh s nemovitostmi průmyslovými resp. obchodními, dále s nemovitostmi bytovými a residenčními a s pozemky. Trh s nemovitostmi v ČR je v globálním měřítku jen malým trhem, který je ovlivňován jednak globálnějšími faktory, které ovlivňují trhy s realitami zejména v Evropě, tak regionálními faktory (politické klima, národní zájmy, makroekonomická situace země atd.). Trh s nemovitostmi probíhá jak v oblasti primární (tedy novostavby), tak v oblasti sekundární (to znamená ve smyslu předprodeje nemovitostí, a to včetně investic do nemovitostí).

Trh s nemovitostmi v ČR po cca 20 letech růstu zaznamenává v posledních letech pokles, a to jak na straně nabídky, tak na straně poptávky.

Rezidenční trh v České republice formovaly v roce 2012 především dvě základní skutečnosti. První z nich byla cenová deregulace nájemného, která skončila k poslednímu roku 2012. Zároveň však český realitní trh zhruba od roku 2008 vykazuje stále silnější známky nasycení v oblasti vlastnického bydlení. Nedostatečný zájem o nové byty v letošním roce pokračoval a jeho důkazem byly i slevové a jiné cenové pobídky ze strany developerů. Spolu s tím se projeví i zvyšující se tlaky ze strany financujících bank směrem k developerům, které se týkaly požadavků na kvalitu připravovaných projektů a míru jejich předprodanosti.

4.2.3 Popis současného stavu společnosti

Společnost se zabývá správou, provozem a údržbou nemovitostí, a to bytových a nebytových prostor. Správu nemovitostí společnost provádí především, prostřednictvím dvou vlastních technickoprovozních zaměstnanců. A dalších externích v oblasti ekonomické a právní. V současné době spravuje bytové a nebytové jednotky v panelové domě v Praze.

Ke dni ocenění společnost vlastnila 125 bytových jednotek a 7 nebytových jednotek v domě na adrese Roudnická č. p. 3142,3143,3144,3145 Praha.

Společnost XXX, spol. s.r.o. v minulosti vlastnila celý bytový dům, který nabyt na základě kupní smlouvy v roce 1994.

V současné době uplatňuje v bytových jednotkách měsíční nájemné ve výši 127 Kč/m². Většina bytových jednotek je obsazena oprávněnými nájemci s nájemní smlouvou na dobu neurčitou. Byty, které byly postupem času uvolněny z různých důvodů, jsou následně rovněž pronajaty, a to nájemní smlouvou na dobu určitou. Výše nájemného pro tyto nově pronajímané byty je rovněž 127 Kč/m²/měsíc, což je cílové nájemné při uplatnění deregulaci. Dále společnost pronajímá nebytové plochy v 1.NP uvedeného bytového domu, a to za tržní nájemné

V roce 2008 vlastník objektu rozdělil Prohlášením vlastníka objekt na bytové a nebytové jednotky. Tímto Prohlášením vzniklo 176 bytových a 7 nebytových jednotek. Některé bytové jednotky byly v průběhu let 2008-2012 podány oprávněným nájemcům či třetím osobám.

Dle informace vlastníka se dále již další prodej bytových jednotek nechystá, společnost se nadále bude zabývat především pronájmem nemovitosti a bude dle uzavřených smluv zabezpečovat správu svých nemovitostí.

4.3 Finanční analýza

4.3.1 Analýza účetních výkazů

Cílem analýzy účetních výkazů je poznání majetkové a kapitálové struktury společnosti XXX, spol. s.r.o., zjištění minulého vývoje a případných tendencí. V následujících tabulkách je uvedena struktura rozvahy a výkazu zisku a ztráty společnosti za období 2011 až 2012.

Analýza rozvahy:

- Část aktiv tvoří dlouhodobý majetek hmotný. Jedná se o nemovitosti a movité věci (hlavně osobní automobily a výtahy). Pozemky jsou v rozvaze vedeny v brutto

hodnotě ve výši 2 428 tis. Kč, což se rovná i hodnotě netto. U staveb je hodnota brutto 12 248 tis. Kč, na základě korekce, která vychází z pravidelných odpisů, je netto hodnota 4 290 tis. Kč. Jedná se přitom pouze o účetní obraz, v žádném případě se nejedná o oba skutečné tržní hodnoty uvedených aktiv. V této části aktiv nedochází ve sledovaném období k významné změně. Pouze u movitých věcí došlo k nárůstu v důsledku nákupu osobního vozu.

- V oblasti oběžných aktiv je majetek tvořen zejména krátkodobými pohledávkami a dále krátkodobým finančním majetkem a zásobami. U pohledávek představuje hlavní podíl položka pohledávky z obchodního styku ve výši 7 075 tis. Kč. Převážnou část tvoří dlužné nájemné za minulé roky a zálohy do fondu SVJ a fondu oprav. Pohledávku ve výši 1 786 tis. Kč tvoří pohledávka za státem z titulu zaplacených záloh na daně.

Rozvaha společnosti za období 2011 až 2012 (v tis. Kč) se nachází v Příloze 1.

Analýza výkazu zisku a ztrát:

- Ve výkazu zisku a ztráty je patrný nárůst tržeb za prodej výrobků a služeb téměř o 50%, který je dán rozdílným účtováním tržeb za prodané byty ve sledovaných letech, kdy v roce 2011 byly tyto příjmy účtovány jako tržby za prodej zboží.
- Přidaná hodnota ve sledovaném období klesla v důsledku nárůstu nákladů u položky služby, což bylo v důsledku zvýšení nájemného za provozovnu v Husistské ulici. Dále pak jsou zde zahrnuty náklady související s rekonstrukcí dvou bytových jednotek v Roudnické ulici.
- Provozní výsledek hospodaření je ke dni ocenění ve ztrátě. Oproti minulému období, kdy byl vykázán zisk cca 12,5 mil. Kč. Tento pokles je způsoben výplatou odměny členům společnosti ve výši 21,3 mil. Kč.

Výkaz zisku a ztráty společnosti za období 2011 až 2012 (v tis. Kč) se nachází v Příloze 2.

Analýza a závazky ke dni 31. 12. 2011 za období 2011 a 2012 (v tis. Kč) budou předmětem ocenění v následujících kapitolách.

4.4 Majetkové ocenění

4.4.1 Popis metody ocenění

Ocenění na základě analýzy majetku obecně vede ke zjištění majetkové podstaty podniku, tzv. substance. Při ocenění substanční metodou je majetková hodnota podniku tvořena souhrnem individuálně oceněných položek aktiv. Od tohoto souhrnu přeceněných aktiv je pak odečtena suma individuálně oceněných závazků. Majetkové ocenění je založeno na předpokladu trvalé existence podniku tedy going concern principu (tzv. ocenění likvidační metodou).

V případě této práce je prováděno ocenění substanční metodou, za předpokladu existence podniku „going concern“. Důvodem volby této metody ocenění je fakt, že podnik společnosti XXX, spol. s r.o. je ke dni ocenění v provozu.

Při ocenění substanční metodou je hledána odpověď na otázku, kolik by stálo znovuvybudování neboli znovupořízení podniku (souboru aktiv), a to ve stavu k datu ocenění. Zde je zvažováno vyčíslení kvantifikovaných položek. Není bráno v úvahu vyčíslení obtížněji identifikovatelných a zejména kvantifikovatelných nehmotných aktiv je know how či ochranné známky. Určována je tzv. netto hodnota³⁰.

Rozdělení aktiv na provozně potřebná a nepotřebná:

Pro základní podnikatelské zaměření podnik potřebuje aktiva v určité velikosti a struktuře včetně přiměřených kapacitních rezerv. Tato aktiva nezbytná pro základní „business“ jsou označována jako aktiva provozně nutná, všechna ostatní jsou označována jako provozně nenutná.

Při ocenění aktiv podniku je uvažováno, že jsou k datu ocenění provozně potřebnými aktivy všechna oceňovaná aktiva.

³⁰ Hodnota individuálně oceněného majetku (aktiv podniku) s uvažováním odpočtu individuálně oceněných závazků.

5. OCENĚNÍ ANALYZOVANÉHO PODNIKU SUBSTANČNÍ METODOU

Tato část se jednotlivě věnuje ocenění aktiv Společnosti XXX, s.r.o., ocenění movitého majetku, ocenění nedokončeného dlouhodobého majetku, ocenění zásob a následně i pohledávek, ocenění krátkodobého finančního majetku, ocenění závazků společnosti a v neposlední řadě i ocenění nemovitého majetku. V poslední podkapitole se uvádějí způsoby metod a to výnosová a porovnávací, které jsou aplikovány dle České republiky a následně pro srovnání i dle Spolkové republiky Německo.

5.1. *Ocenění aktiv Společnosti*

V této části je postupně provedeno ocenění aktiv ke dni ocenění v následující struktuře:

- **Movitý majetek:** jedná se o osobní vozidlo a vybavení kuchyně v provozně restaurace Puštík v Roudnické ulici.
- **Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek:** Dle pokladů (rozvaha ke dni 31. 12. 2012) v účetní hodnotě 82 tis. Kč. Jedná se o přípravné práce na projektu plánování (dosud nerealizované) nástavby. Zahrnutý do této položky jsou i důsledky probíhající rekonstrukce dvou bytových jednotek v objektu Roudnická na tržní hodnotu oceňovaného majetku.
- **Zásoby:** Jedná se o zásoby zboží v účetní hodnotě 526 tis. Kč.
- **Pohledávky:** Dle podkladů (rozvaha ke dni 31. 12. 2012) v účetní hodnotě 8 861 tis. Kč.)
- **Krátkodobý finanční majetek:** dle podkladů (rozvaha ke dni 31. 12. 2012) v účetní hodnotě 2 592 tis. Kč.
- **Nemovitý majetek:** Jedná se o soubor bytových a nebytových jednotek včetně LV č. 3111 a LV č. 13517.

5.2 Ocenění movitého majetku

Úkolem je stanovení ceny určeného movitého majetku – vozidel, výtahů a profesionálního kávovaru ve vlastnictví posudku.

Metoda zjištění hodnoty viz literární rešerše:

Ocenění movitého majetku – identifikace, stanovení technické hodnoty, stanovení časové hodnoty a stanovení obvyklé (tržní) ceny.

Identifikace předmětného majetku

Soubor oceňovaného majetku slouží pro účely podnikání a je tvořen následujícími položkami:

Vozidla: 1) Chrysler Aspen Hybrid 5,7L V8 HEMI, 2) Mercedes Benz ML 350 CDI, 3) Škoda Fabia, 4) Ford Transit

Výtahy: 2ks umístěné v objektech Roudnická 2 a 6

Profesionální kávovar umístěný v restauraci provozované společností XXX, s.r.o.

Technický stav předmětného majetku:

Předmětem prohlídky bylo vozidlo Mercedes Benz a výtahy. Vozidlo Chrysler nebylo k dispozici, bylo prodáno. Vozidlo Škoda Fabia nebylo k dispozici, bylo prodáno. Vozidlo Tranzit nebylo k dispozici, bylo na výjezdu, zaslána mobilem fotografie z místa výjezdu.

Kávovar nebyl k dispozici, je umístěn mimo sídlo společnosti.

Vnější poškození prohlédnutého majetku nebylo zjištěno. Předpoklad funkčnosti majetku je přijatelný. Lze konstatovat, že oceňovaný majetek se nachází ve stavu obvyklého opotřebení za dobu provozu.

Ocenění vyspecifikovaného majetku je uvedeno v příloze.

Pro přehlednost je uvedeno shrnutí:

Tabulka 6: Shrnutí movitého majetku

Položka	Obvyklá cena (Kč)
Chrysler Aspen Hybrid 5,7L V8 HEMI	495 000
Mercedes Benz ML 350 CDI	995 000
Škoda Fabia	45 000
Ford Transit 260S	72 000
Kávovar	18 000
Výtah v bytovém domě	551 000
Výtah v bytovém domě	419 000
Celkem	2 595 000

Zdroj: vlastní zpracování

V uvedené tabulce je odhad obvyklé ceny veškerého vyspecifikovaného movitého majetku. Z hlediska ocenění nelze již přičítat hodnotu výtahů, které jsou vedeny v účetnictví. Jejich existence a stav budou zohledněny při odhadu ceny nemovitého majetku, proto je hodnota výtahů odečtena.

Propočtem je získáno:

$$2\,595\,000 - 970\,000 = 1\,625\,000 \text{ Kč}$$

Obvyklá (tržní) cena samostatných movitých věcí, činí bez DPH:

1 625 tis. Kč

5.3 Ocenění nedokončeného dlouhodobého majetku

- 1) Společnost vykazuje v majetku ke dni 31. 12. 2012 nedokončený dlouhodobý majetek v zůstatkové účetní hodnotě 82 tis. Kč. Jedná se o přípravné práce na projektu nástavby dvou podlaží na nemovitosti v Záběhlicích. Dle informací se projekt v zamýšleném rozsahu nerealizoval, a proto se s touto hodnotou neuvažuje.

- 2) Dále se práce zabývá důsledkem rekonstrukce dvou bytových jednotek v objektu Záběhllice. Při ocenění nemovitého majetku se vycházelo z právního stavu. Dle informace bylo proinvestováno ke dni ocenění 3 757 tis. Kč. Jednalo se o stavební práce dodavatelské firmy České stavitelství, s.r.o. Jde o náklady, které zvyšují užitnou i tržní hodnotu nemovitostí. Uvedené náklady jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce Služby. Hodnota předmětné nemovitosti se v důsledku rekonstrukce zvyšuje o tyto vynaložené náklady ke dni ocenění.

Z uvedeného plyne, že tržní hodnota nedokončeného dlouhodobého majetku společnosti:

3 757 tis. Kč

5.4 Ocenění zásob

V majetku společnosti byly zásoby v účetní hodnotě 526 tis. Kč.

Dle informací se jedná o zásoby pro provoz restaurací, které jsou plně využitelné. Na základě tohoto je odhadováno, že tržní hodnota zásob odpovídá uvedené účetní hodnotě a položka je ponechávána v plné výši.

Tržní hodnota zásob společnosti činí:

526 tis. Kč

5.5 Ocenění pohledávek

Společnost má v aktivech vykázány pouze krátkodobé pohledávky, a to konkrétně krátkodobé pohledávky v účetní hodnotě 8 861 tis. Kč, a to v následujícím členění:

- a) Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů v účetní hodnotě ve výši 7 075 tis. Kč.
- b) Krátkodobé pohledávky vůči státu v účetní hodnotě ve výši 1 786 tis. Kč.

- a) Dle informace se jedná o zálohy do fondu SVJ, fondu oprav, bezhotovostní platby v restauraci, dlužné nájemné za rok 2012 a dále dlužné nájemné za minulé roky, které je spláceno dle odsouhlaseného splátkového kalendáře.

Veškeré tyto krátkodobé pohledávky jsou dle sdělení dobytné a lze s nimi uvažovat v plné výši.

- b) Účetní hodnota „pohledávky – stát – daňové pohledávky“ činí 1 786 tis. Kč. Z povahy věci je zřejmé, že se jedná o pohledávky za státem z titulu daní, jedná se tak o bonitní pohledávky a lze s nimi uvažovat v plné výši.

Tržní hodnota pohledávek společnosti stanovená substanční metodou na bázi tržních cen činí:

8 861 tis. Kč

5.6 Ocenění krátkodobého finančního majetku

Společnost má k datu ocenění vykázán krátkodobý finanční majetek, a to pokladní hotovost ve výši 178 tis. Kč a bezhotovostní finanční prostředky na běžném bankovním účtu ve výši 2 414 tis. Kč.

Hotovostní a bezhotovostní prostředky jsou v účetnictví oceněny jejich nominálními hodnotami. V rámci ocenění na bázi tržních cen je stanovena hodnota tohoto majetku v souladu s ověřovatelskou praxí na úrovni nominální hodnoty, na kterou znějí, tj. 2 592 tis. Kč.

Tržní hodnota krátkodobého finančního majetku společnosti stanovená substanční metodou na bázi tržních cen činí:

2 592 tis. Kč

5.7 Ocenění závazků společnosti

Společnost má k datu ocenění vykázány dlouhodobé a krátkodobé závazky.

- a) Dlouhodobé závazky jsou tvořeny závazky z obchodních vztahů (197 tis. Kč) a závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení (3 617 tis. Kč).

- b) Krátkodobé závazky společnosti jsou tvořeny závazky z obchodních vztahů (3 315 tis. Kč), tj. k dodavatelům z titulu přijatých faktur, dále závazky k zaměstnancům (2 002 tis. Kč), institucím sociálního a zdravotního pojištění (315 tis. Kč) a daňové závazky (2 92 tis. Kč) a krátkodobé přijaté zálohy (3 537 tis. Kč)
- a) Jedná se o dlouhodobé závazky, které nejsou po lhůtě splatnosti ani nejsou rozporovány, proto je jejich hodnota stanovena na bázi tržních cen k datu ocenění ve výši 3 814 tis. Kč.
- b) Jedná se o krátkodobé závazky, které nejsou po lhůtě splatnosti ani nejsou rozporovány, proto je jejich hodnota stanovena na bázi tržních cen k datu ocenění ve výši 11 364 tis. Kč.

Tržní hodnota závazků společnosti stanovená substanční metodou na bázi tržních cen k datu ocenění činí:

15 178 tis. Kč

5.8 Ocenění nemovitého majetku

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)³¹.

Jak již bylo zmíněno v literární rešerši, jsou pro ocenění nemovitostí cenou obvyklou nejčastěji používány metody: nákladová, výnosová a srovnávací.

V případě této práce je při stanovení obvyklé ceny použita kombinace výnosové a srovnávací metody.

³¹ „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiným způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Předmětem ocenění jsou bytové a nebytové jednotky ve vlastnictví společnosti XXX, spol. s r.o., na adrese Roudnická č. 3142 až 3145, Praha.

Předmětem podnikání společnosti je správa a pronájem bytových a nebytových prostor. Vychází se ze skutečného stavu ke dni ocenění, kdy nemovitý majetek slouží k vlastní podnikatelské činnosti podniku, tedy pronajímání uvedených prostor.

Pozemky nejsou samostatně oceněny. V případě ocenění nemovitostí výnosovou a srovnávací metodou je v ceně vždy zahrnuta stavba i pozemek pod stavbou a rovněž sousedící pozemky (zde k parkování), zajištění přístupu k objektu a jeho napojení na inženýrské sítě.

Bytové a nebytové jednotky jsou oceněny ke dni ocenění na základě podkladů, informací a na základě provedené prohlídky nemovitosti. Bytové jednotky nebyly zpřístupněny, neboť jsou pronajaty v současné době ze 100%.

Všeobecné místopisné údaje:

Město Praha je hlavním městem ČR, má cca 1 270 000 obyvatel. Městská část Praha 4 je správní celek hlavního města tvořený územím katastrálních obcí Nusle, Michle, Podolí, Braník, Hodkovičky a část obce Lhotka, dále částí katastrálních území Záběhlice a několika domů.

Záběhlice jsou katastrálním územím na jihovýchodě Prahy a nachází se v městských částech Praha 4 a Praha 10. Ve dvacátých a třicátých letech na okrajích území Záběhlice vznikly rozsáhlé čtvrti rodinných domků (Spořilov a Zahradní město). Ty byly po druhé světové válce rozšířeny rozsáhlými panelovými sídlišti a začátkem 21. století ve východní části Novým Zahradním městem.

Předmět ocenění (bytové a nebytové jednotky) se nachází v městské části Praha 4, v k.ú. Záběhlice. Všechny oceňované jednotky se nachází v jednom panelovém bytovém domě v Roudnické ulici čp. 3142, 3143, 3144, a 3145. Jedná se o bytový dům s 14.NP. Okolní zástavbu tvoří bytové budovy. V širším okolí oceňované nemovitosti je veškerá občanská vybavenost.

Jedná se o klasický panelový dům se čtyřmi vchody, kde v 1.NP jsou nebytové prostory a ve 2.NP až 14.NP jsou bytové jednotky. Dům je situován v ulici Roudnická, nedaleko napojení na hlavní pražské komunikace (Jižní spojka a ul. 5. května). Parkování je umožněno na přilehlých veřejných komunikacích. Okolní zástavbu tvoří sídlištní zástavba: převážně bytové domy a občanská vybavenost (obchody, školy, dětské hřiště atd.)

Údaje o oceňovaných nemovitostech:

Budova č. p. 3142, 3143, 3144, 3145 je nepodsklepená a má 14 nadzemních podlaží. Tvoří ji čtyři sekce, které jsou propojené únikovými chodbami. Jedná se o panelový dům postavený v roce 1985. Na chodbách je dlažba, okna jsou z části plastová a z části původní zdvojená dřevěná.

V domě je celkem 176 bytových jednotek. Jedná se převážně o původní stav bytů s umakartovým jádrem.

V 1.NP je 7 nebytových jednotek. Jedná se o provozovnu restaurace, vinotéky, trafiky, kadeřnictví, elektro a instalatérství (tato provozovna je ve dvou jednotkách).

V části bytů byly vyměněny okna za plastová. Rekonstruované byly z části společné prostory (výměna výtahů, vstupy).

Přístup k nemovitostem:

Hlavní vstup do nemovitosti k bytovým jednotkám je z ulice Roudnická, kde je i možnost parkování. Z opačné strany domu je přístup k části nebytových jednotek. V této části je nemovitost stavebně propojena s přesahující střechou kina Sigma, která tvoří zastřešený průchod.

Specifikace nemovitostí dle LV č. 3111 a LV č. 13517, k. ú. Záběhlice jsou uvedeny v Přílohách 3,4,5 a 6.

Následující tabulka ukazuje souhrn všech užitných (bytových a nebytových ploch) v domě č. p. 3142,3143,3144,3145.

Tabulka 7: Souhrn všech užitných ploch

budova	bytová plocha (m2)	počet bytů	nebytová plocha (m2)	počet nebyt. jedn.	užitná pl. Celkem (m2)
č.p. 3142	2 687,70	44	87,2	2	2 774,90
č.p. 3143	2 643,10	44	179,9	2	2 823,00
č.p. 3144	2 637,60	44	147,6	2	2 785,20
č.p. 3145	2 688,60	44	315,3	1	3 003,90
Celkem	10 656,90	176	730	7	11 386,90

Zdroj: vlastní zpracování

Uvedené přehledy bytových a nebytových ploch v jednotlivých domech zobrazují rozložení užitných ploch. Vyznačeny jsou také bytové jednotky, které byly v průběhu let 2008 až 2012 prodány do vlastnictví jiných vlastníků a nejsou tedy předmětem ocenění.

Předmět ocenění:

Předmětem ocenění této části jsou tedy bytové a nebytové jednotky, které byly ke dni 31.12.2012 ve vlastnictví společnosti XXX, spol. s.r.o..

Tabulka 8: Nemovitosti zapsané na LV č. 13517 a 3111, k.ú. Záběhllice

Pozemky		
Parc.č.	Výměra m2	Druh pozemku
2848/673	226	Zastavěná plocha a nádvoří
2848/674	281	Zastavěná plocha a nádvoří
2848/675	294	Zastavěná plocha a nádvoří
2848/676	275	Zastavěná plocha a nádvoří
2848/799	55	Zastavěná plocha a nádvoří
Budovy		
Typ stavby	Způsob využití	Na parcele
č.p. 3142	Bytový dům	2848/673
č.p. 3143		2848/674
č.p. 3144		2848/675
č.p. 3145		2848/676
		2848/799

Zdroj: vlastní zpracování

V příloze 7 je uveden podíl na společných částech domu a pozemku.

Následující tabulka ukazuje souhrn užitných (bytových a nebytových ploch) ve vlastnictví společnosti v domě č.p. 3142,3143,3144,3145.

Tabulka 9: Souhrn užitných (bytových a nebytových ploch) ve vlastnictví společnosti, v domě č.p. 3142,3143,3144,3145.

budova	počet bytů	bytová plocha	nájemné Kč/měs./ za byty	počet nebytů	nebyt. pl.	nájemné Kč/měs./za nebyty
č.p. 3142	31	1 890,60	200 455	2	87,2	13 047,00
č.p. 3143	33	1 948,30	236 388	2	179,9	28 475,00
č.p. 3144	31	1 888,20	220 269	2	147,6	4 000,00
č.p. 3145	30	1 785,00	168 753	1	315,3	x
Celkem	125	7 512,10	825 865	7	730	45 522,00

Zdroj: vlastní zpracování

Omezení týkající se zástavních nebo vlastnických práv:

Na LV č. 13517, k.ú. Záběhllice nejsou zapsána žádná zástavní práva či věcná břemena k bytovým nebo nebytovým jednotkám.

5.8.1 Stanovení hodnoty nemovitostí v rámci ocenění podniku metodou výnosovou a porovnávací používané v ČR a v SRN

Veškeré údaje a podklady jsou pro obě dále použité metody stejné.

Jak již bylo psáno v literární rešerši, je výnosové oceňování jednou ze standartních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.³²

Pro stanovení výnosové hodnoty je zde zvolen propočít způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného nájemného podle uvedeného vzorce v literární rešerši:

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace je doporučeno uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1. 7. 2012 v rozpětí 6,0 – 13,0 %.

³² Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristickou užitkovostí.

V současné době a pro tento konkrétní případ je uvažováno s mírou kapitalizace **6%.**

Pro stanovení výše nájemného jsou použity následující podklady:

- Požadované nájemné v dané lokalitě uvedené v inzerci
- Vlastní databáze cen pronájmů obdobných prostor
- Posouzení situace na trhu s nemovitostmi a konkrétních podmínek
- Uzavřené nájemní smlouvy.

Náklady které jsou hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, tj. pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Při úvaze o obvyklém nájemném za bytové a nebytové plochy se vychází především ze skutečného stavu.

Propočtem výše uplatňovaného nájemného za 1 m² a dále z předaných informací či zjištěných skutečností vyplývá:

- Výše skutečného nájemného v bytových domech je ve značném rozpětí, viz tabulky. Když se odhlédne od neobvykle nízké výše nájemného, která je dána osobními vztahy či jinými vazbami, výše skutečně uplatňovaného nájemného se pohybuje od 127Kč/m².
- Cílová výše měsíčního nájemného při skončené regulaci nájemného je v dané lokalitě 127Kč/m².
- Většina bytů je dosud obsazena nájemci, kde byla uplatněna deregulace a platí tedy cílové nájemné nebo vyšší, při zahrnutí do nájemného ještě nájem dalšího vybavení bytu.
- Uvolněné byty jsou ihned nabídnuty k pronájmu, většinou v původním stavu, za cílové nájemné (tedy 127Kč/m²)

- Pouze zrekonstruované byty byly pronajaty za vyšší nájemné, viz tabulka.
- Nebytové jednotky jsou pronajaty za nájemné od 55 do 164Kč/m², což odpovídá ročnímu nájemnému od 660 do 1968 Kč/m²/rok. Průměrné nájemné za nebytové plochy získané propočtem činí 110Kč/m²/měsíc, což odpovídá ročnímu nájemnému 1320Kč/m²/rok.

Dosažitelné nájemné:

Z uvedené analýzy skutečného stavu je stanovena výše nájemného, kterou je možno dosáhnout v daném typu nemovitosti a v dané lokalitě. Ve výpočtu se uvažuje následující:

- Dosažitelné nájemné ve všech bytech je minimálně na úrovni cílového nájemného při uplatnění deregulaci, tedy 127Kč/m². Tuto výši ve výpočtu jsou uplatněny u všech bytů, kde je v současnosti skutečně stanovena tato výše a dále také u bytů, kde je skutečně placené nájemné nižší. Tato výše je však (nižší jak 127Kč/m²) v místě a čase neobvyklá.
- U bytových jednotek, kde je uplatněno nájemné vyšší než cílové nájemné, je uvažováno ve výpočtu se skutečnou výši nájemného, neboť je považována za výši obvyklou.
- Ve výpočtu nájemného za nebytové plochy je uvažováno s nájemným ve výši odpovídající současnému stavu, tedy 110Kč/m²/měsíc (1320Kč/m²/rok). Tato výše nájemného je uplatněna jako nájemné obvyklé i pro provoz restaurace, kterou v současné době provozuje vlastník.

Ztráta z nájemného vlivem neobsazenosti:

Při úvaze o dlouhodobě dosažitelném nájemném je třeba vzít v úvahu všechny relevantní skutečnosti, které mají vliv na úroveň nájemného. Je třeba stanovit v souvislosti s předpokládanou mírou neobsazenosti.

Z dlouhodobého hlediska se musí počítat s rizikem ztráty výnosu z nájemného, která je dána neúplnou obsazeností vlivem možné občasné změny nájemce či eventuálním nevyužití celkového objemu ploch na 100%.

Pro užitnou bytovou i komerční plochu, ve které je uvažováno s výnosy z pronájmu je uvažováno se ztrátou z neobsazenosti v minimální výši 10%, která je dána vlivem běžného střídání nájemců, dobou nutnou na případnou rekonstrukci bytů apod.

Výpočet ročního příjmu:

Jak bylo uvedeno, v příjmové části je uvažováno s nájemným za bytové plochy ve skutečné výši, minimálně však ve výši 127Kč/m²/měsíc.

1) Z uvedených tabulek s přehledem skutečně placeného nájemného se přebírá hodnota (výše nájemného) pro byty s nájemným 127Kč/m²/měs. A více.

2) Je propočteno dosažitelné nájemné pro byty s nájmem nižším než 127Kč/,2/měs. a pro byty volné.

A.1 Výpočet pomocí české výnosové metody

Tabulka 10: Výpočet výše ročního nájemného v bytech

Budova č.p. 3142:

VÝPOČET PŘÍJMU - NÁJEMNÉ Z BYTOVÝCH PLOCH	Kč/měsíc	Kč/rok
a) byty se skutečnou výší nájemného 127 Kč/m ² /měs. a více	166 555	1 998 660
b) výpočet pro byty s nižším nájemným než 127 Kč/m ² /měs. a byty	80 747	968 959
Celkem	247 302	2 967 619

Budova č.p. 3143:

VÝPOČET PŘÍJMU - NÁJEMNÉ Z BYTOVÝCH PLOCH	Kč/měsíc	Kč/rok
a) byty se skutečnou výší nájemného 127 Kč/m ² /měs. a více	218 802	2 625 624
b) výpočet pro byty s nižším nájemným než 127 Kč/m ² /měs. a byty	40 653	487 832
Celkem	259 455	3 113 456

Budova č.p. 3144:

VÝPOČET PŘÍJMU - NÁJEMNÉ Z BYTOVÝCH PLOCH	Kč/měsíc	Kč/rok
a) byty se skutečnou výší nájemného 127 Kč/m ² /měs. a více	199 539	2 394 468
b) výpočet pro byty s nižším nájemným než 127 Kč/m ² /měs. a byty	52 954	635 447
Celkem	252 493	3 029 915

Budova č.p. 3145:

VÝPOČET PŘÍJMU - NÁJEMNÉ Z BYTOVÝCH PLOCH	Kč/měsíc	Kč/rok
a) byty se skutečnou výší nájemného 127 Kč/m ² /měs. a více	138 025	1 656 300
b) výpočet pro byty s nižším nájemným než 127 Kč/m ² /měs. a byty	85 585	1 027 024
Celkem	223 610	2 683 324

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 11: Výpočet výše ročního příjmu celkem

Bytová plocha			
Bytové jednotky č.p. 3142		Kč/rok	2 967 619
Bytové jednotky č.p. 3143		Kč/rok	3 113 456
Bytové jednotky č.p. 3144		Kč/rok	3 029 915
Bytové jednotky č.p. 3145		Kč/rok	2 683 324
Celkem bytová plocha		Kč/rok	11 794 314
Nebytová plocha			
Provozní plocha v 1. NP			
730 m ² * 1 320 Kč/m ² /rok		Kč	963 600
Celkem nebytová plocha		Kč/rok	963 600
Příjmy z nájemného celkem			
		Kč/rok	12 757 914
Odhad ztráty z nájemného		%	10
Příjmy z nájemného po započtení ztrát		Kč/rok	11 482 122

Zdroj: vlastní zpracování

Roční výdaje (náklady):

Vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy. Výdaje jsou stanoveny na základě předaných podkladů pro daň z nemovitosti a pojistné, u ostatních položek vlastním výpočtem či odborným odhadem.

Tabulka 12: Roční výdaje (náklady)

Daň z nemovitosti (budovy i pozemky)	Kč	110 000
Pojistné budovy (zákl. poj. Události)	Kč	100 000
Vytváření rezervy na obnovovací investice	Kč	1 300 000
Běžná údržba a opravy	Kč	350 000
Náklady na správu	Kč	200 000
Celkem	Kč	2 060 000

Zdroj: vlastní zpracování

Celková výše nákladů je odhadována ve výši 2 060 000 Kč, tj. na úrovni cca 16% z dosažitelných příjmů z nájemného (u pronájmu 100% ploch), což lze považovat za odpovídající.

Tabulka 13: Výpočet ročních výnosů

Příjmy z nájemného	Kč	11 482 122
Výdej (náklady)	Kč	2 060 000
Roční výnos	Kč	9 422 122

Zdroj: vlastní zpracování

Výnosová hodnota nemovitosti:

Tj. budovy a pozemku, dosažitelná kapitalizováním tohoto odčerpitelného ročního výnosu, činí při úrokové míře kapitalizace 6%:

$$\text{Výnosová hodnota} = 9\,422\,122 \cdot \frac{100\%}{6\%} = 157\,035\,367\text{Kč}$$

Cena nemovitosti stanovená výnosovou metodou je odhadována (zaokrouhleně) ve výši:

157 000 tis. Kč

A.2 Výpočet pomocí německé výnosové metody

Výpočet ročního výnosu je na základě výše uvedených údajů a stejně odhadované ztráty ve výši 10 % s postupem metody české stejný. Přičemž mají být údaje uvedeny za období tří let.

Roční výnos 9 422 122 x 3 roky = 28 266 366Kč

Vzorec dle české metody i dle německé jsou dle výše uvedené literární rešerše identické. Avšak rozdíl spočívá ve stanovení úrokové míry kapitalizace.

Výnosová metoda má velkou nevýhodu v obtížnosti stanovení úrokové míry kapitalizace, která je ovlivněna výší hodnocení rizik, stejně tak i předpokladem budoucích úrokových sazeb, inflace apod. Tím nastává v zásadě velké možné rozpětí.

Uvedený příklad výpočtu úrokové míry kapitalizace:

Bezrizikový úrok – 2%

Doplatek na nemovitosti - 1,5%

Odpočet na ochranu inflace - -0,5%

Rizikový doplatek -4%

Z toho vyplývá úroková míra kapitalizace 7%.

Výpočet výnosové hodnoty :

Za období 3 let

$$\text{Výnosová hodnota} = 28\,266\,366 * \frac{100\%}{7\%} = \mathbf{403\,805\,229\text{Kč}}$$

Pro možnost srovnání s českou metodou pro 1 rok

$$\text{Výnosová hodnota} = 9\,422\,122 * \frac{100\%}{7\%} = \mathbf{134\,601\,743\text{Kč}}$$

B.1 Výpočet pomocí české porovnávací metody

S přihlédnutím k typu nemovitosti, umístění nemovitosti, vybavení a způsobu využití je shledáván názor, že jsou oceňované nemovitosti obchodovatelné.

V průběhu let 2008 (kdy byl bytový dům rozdělen na jednotky) až 2012 bylo prodáno celkem 51 bytů z celkového počtu 176 bytů:

Tabulka 14: 51 prodaných bytů

budova	počet prodaných bytů	bytová plocha prodaných bytů	prodejní cena Kč	počet bytů celkem	bytová plocha celkem
č.p. 3142	13	797,1	28 286 340	44	2 687,70
č.p. 3143	11	694,76	22 515 710	44	2 643,10
č.p. 3144	13	749,3	22 461 750	44	2 637,60
č.p. 3145	14	903,6	28 988 357	44	2 688,60
Celkem	51	3 144,76	102 252 157	176	10 656,90

Zdroj: vlastní zpracování

Z uvedené tabulky vyplývá, že společnost XXX, s.r.o. v průběhu let 2008-2012 prodal cca 30% bytové plochy. Celková prodejní cena činila cca 102,2 mil. Kč, což představuje průměrnou prodejní cenu cca 32,5tis.Kč/m² za celé období 2008-2012.

Uvedenou průměrnou jednotkovou cenu tvoří ovšem značné rozpětí prodejních cen uplatňované v průběhu let. Jak vyplývá z výpočtů (viz tabulka výše) pohybuje se toto rozpětí od 23-73 tis. Kč/m² podlahové plochy bytu.

Výstupy z výpočtu odrážejí situaci na realitním trhu:

V roce 2008 byly ceny nejvyšší v historii ČR ve všech segmentech realitního trhu. Ceny obdobných bytů v Praze se v této lokalitě běžně pohybovaly na úrovni okolo 50 tis. Kč/m². Dle údajů o prodaných bytech v předmětném domě v roce 2008 činí průměrná prodejní cena bytu cca 53,4 tis. Kč/m².

V roce 2011 ceny panelákových bytů před rekonstrukcí (v původním stavu) zaznamenaly citelný pokles cca o 30-40%. Ve sledovaném domě se v posledním sledovaném roce 2012 pohybovaly prodejní ceny bytů nejčastěji v intervalu 27-34 tis. Kč/m² podlahové plochy bytu, ve sledovaném domě o více než 40%.

Následuje analýza současné situace:

Pro srovnávací metodu je čerpáno z údajů z vlastní databáze a rovněž z nabídek obdobných nemovitostí v inzertních novinách a časopisech. Ze současných nabídek k prodeji nemovitostí obdobných svým standardem (je předpokládáno, že jde o byty v původním stavu) a velikostí v lokalitě Praha 4 – Spořilov, Záběhllice atd. zveřejněných na realitních serverech (www.sreality.cz, www.reality.cz, www.centralniadreas.cz) je vybíráno z přílohy 8.

Vyhodnocení získaných informací:

Nabízené byty jsou dobře srovnatelné jak lokalitou (Praha 4), tak způsobem využití a technickým stavem. Jedná se pouze o panelákové byty v původním stavu. Ve všech případech se jedná o ceny požadované, které zpravidla bývají oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnoceny. Jelikož je stále nabídka takovýchto bytů dostatečná a v současné době převyšuje poptávku, toto nadhodnocení je odhadováno o 10-20%. Lze konstatovat, že jednotková cena se pohybuje v širokém rozpětí 28-45tis. Kč/m², s ohledem zejména na standard, konkrétní lokalitu (možnost parkování, dopravní dostupnost, apod.).

Při zvážení možného 20% nadhodnocení by rozpětí činilo cca 22,5-36 tis. Kč/m².

S ohledem na skutečnost, že nejsou známy konkrétní standardy v jednotlivých bytech, dále množství ploch, omezení smlouvami na dobu neurčitou, je odhadována jednotková cena bytu obezřetně při dolní hranici uvedeného rozpětí, tedy 22,5tis. Kč/m².

Jednotková cena nebytových prostor je uvažována ve výši 19 ti. Kč/m². Tato cena představuje sníženou cenu oproti ceně za bytovou plochu cca o 15%, což odpovídá stejnému poměru výše nájemného za bytovou a nebytovou plochu ve výnosové metodě.

Přesnější analýza není s ohledem na objem nebytových ploch nutná.

Tabulka 15: Propočet pro stanovení ceny metodou srovnávací

	Výměra (m²)	Jednotková cena (Kč/m²)	Cena celkem
<i>Bytová plocha</i>	7 512	22 500	169 020 000
<i>Nebytová plocha</i>	730	19 000	13 870 000
Celkem			182 890 000

Zdroj: vlastní zpracování

Cena předmětných nemovitostí stanovena srovnávací metodou je odhadována (zaokrouhleně) ve výši:

182 900 tis.Kč

B.1 Výpočet pomocí německé porovnávací metody

Z hlediska velké podobnosti této metody v porovnání s českou není potřeba výpočet jelikož by vyšel stejný výsledek. Dle literární rešerše se dospělo k názoru, že se postupy i aplikace metod v zásadě neliší. Jsou zohledňovány stejné faktory.

Dobré je věnovat pozornost fenoménu, který se začal v obou zemích pomalu rozšiřovat a to je nabídka ocenění nemovitosti přímo online právě pomocí porovnávací metody. Cílovou skupinou tohoto systému jsou soukromé osoby, které chtějí rychle znát odhadovanou tržní hodnotu nemovitosti a to nejčastěji právě před možným nákupem či prodejem.

5.8.2 Rekapitulace výsledků použitých českých metod:

- Hodnota majetku stanovena metodou výnosovou (zaokrouhleně) **157 000 tis. Kč**
- Hodnota majetku stanovena metodou srovnávací (zaokrouhleně) **182 900 tis. Kč**

Při stanovení ceny obvyklé je přiklášeno k hodnotě získané metodou srovnávací, která ke dni ocenění nejlépe vyjadřuje zájem o tento typ nemovitostí na příslušném segmentu trhu.

Na základě výše uvedených informací a výsledků získaných oběma metodami je stanovena tržní hodnota (obvyklá cena) oceňovaného majetku, tj. bytových a nebytových jednotek zapsaných na LV č. 13517 a LV č. 3111, k.ú Záběhlice, Praha ke dni ocenění ve výši:

182 900 tis. Kč

5.9 Substanční hodnota Předmětu ocenění a stanovení tržní hodnoty

Tato kapitola rekapituluje stanovení hodnoty jednotlivého majetku a závazků společnosti, které byly uvedeny výše.

Následující tabulka uvádí hodnotu celého oceněného podniku, tj. obchodní podíly (50%) jak jednatele pana Puštíka, tak i obchodní podíly (50%) Eleny Kronberger, Hanse Kronbergera, Johannesse Kronbergera a a Axela Kronbergera.

Tabulka 16: Stanovení substanční hodnoty společnosti na bázi tržních cen k 31. 12. 2012 (v tis. Kč)

Položka	Účetní hodnota (tis. Kč)	Přecenění (tis. Kč)
Movitý majetek	1 458	1 625
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	82	3 757
Zásoby	526	526
Pohledávky	8 861	8 861
Krátkodobý finanční majetek	2 592	2 592
Nemovitý majetek (pozemky a stavby)	6 718	182 900
Aktiva celkem	20 237	200 261
minus Závazky celkem	15 178	15 178
Hodnota předmětu ocenění na bázi tržních cen		185 083

Zdroj: vlastní výpočty

Na základě výpočtů provedených v předchozích kapitolách je stanovena hodnota společnosti substanční hodnotou na bázi tržních cen k datu ocenění ve výši (zaokrouhleně):

185 000 tis. Kč

Předmětem ocenění jsou obchodní podíly následujících fyzických osob:

- Elena Kronberger, dat. nar. 24. 3. 1960
- Hans Kronberger, dat. nar. 6. 9. 1986
- Johannes Kronberger, dat. nar. 10.11.1990
- Axel Kronberger, dat. nar. 5.2.1984

Součet obchodních podílů uvedených osob společnosti XXX, spol. s.r.o. činí celkem 50% (podrobněji viz výpis z Obchodního rejstříku)

Hodnota podílů jednotlivých společníků odpovídá vždy násobku jejich obchodního podílu a majetkové hodnoty jmění společnosti stanovené substanční hodnotou.

Tabulka 17: Hodnota podílů jednotlivých společníků

Společník	Podíl	Tržní hodnota podílu (tis. Kč)
Elena Kronberger	11%	20 350
Hans Kronberger	11%	20 350
Johannes Kronberger	11%	20 350
Axel Kronberger	17%	31 450
Celkem	50%	92 500

Zdroj: vlastní zpracování

5.11 Závěr ocenění a stanovení tržní hodnoty

Předmětem tohoto posudku je stanovení tržní hodnoty obchodních podílů čtyř společníků v celkové výši 50%, kteří ocenění požadují pro účely převodu obchodních podílů na třetí (jim spřízněnou) zahraniční osobu. Ocenění obchodních podílů ve společnosti je provedeno tržním způsobem k datu ocenění, tj. k 31. 12. 2012.

Na základě skutečností a výpočtů uvedených v tomto posudku byla při ocenění odhadována tržní hodnota veškerého čistého obchodního majetku resp. vlastního kapitálu společnosti. K určení tržní hodnoty bylo zvoleno ocenění substanční metodou na bázi tržních cen.

Tržní hodnota předmětných obchodních podílů k datu ocenění činí:

92 500 tis. Kč

Dle výše uvedených výsledků se dochází k závěru, že se doporučuje obchodním podílníkům společnosti XXX, s.r.o. (zabývající se především pronájmem nemovitosti a dle uzavřených smluv bude nadále zabezpečovat správu svých nemovitostí) vstoupit do společnosti zahraniční osoby, jelikož tato hodnota spadá do jeho představ výše vstupní hodnoty³³, která by byla přijatelná.

5.12 Závěr porovnání vybraných metod v ČR a SRN

Shrnutí výsledků metod:

Výnosová metoda dle ČR – 157 035 367,-Kč

Výnosová metoda dle SRN – 134 601 743,-Kč

Porovnávací metoda dle ČR – 182 900 000,-Kč

Porovnávací metoda dle SRN – 182 900 000,-Kč

Výsledná hodnota ocenění nemovitosti v rámci ocenění v podniku se může tedy pohybovat dle výše uvedených výsledků v rozmezí :

od 134 601 743,-Kč do 182 900 000,-Kč.

V případě výše oceněného podniku byla zvolena nejvyšší možná hodnota viz. výše. Záleží vždy na situaci pro kterou je ocenění provedeno, pokud by nastal případ že by se ocenění realizovalo např. pro jednatele, který sám vlastní 50% obchodních podílů, volil by nižší hodnotu z důvodu, že by chtěli zbylí obchodní podílníci chtít být vyplaceni.

Následující část se věnuje popisu výhod a nevýhod metod v porovnání s ČR a DE.

³³ Interní zdroj

Tabulka 18: Shrnutí výhod a nevýhod výnosových metod

VÝNOSOVÁ METODA	
Použita pro budoucnost	
V SRN	V ČR
VÝHODY	
a) jedná se o teoreticky nejpřesnější přístup zohledňující specifika konkrétní nemovitosti	a) teoreticky se jedná o nejpřesnější přístup zohledňující specifika konkrétní nemovitosti
b) velmi vhodné v případě faktoru investic do nemovitosti kdy je rozhodující příjem z pronájmu	b) založeno na určení současné hodnoty budoucích čistých peněžních toků, které jsou generovány danou nemovitostí
	c) výpočet za období jednoho roku
NEVÝHODY	
a) nesprávné určení výše úrokové míry kapitalizace může velmi zkreslit celkový výsledek	a) míra kapitalizace je citlivou položkou mající podstatný vliv na riziko dané investice
b) výpočet za období 3 let	b) nutné přijmout předpoklady spojené s určitou nejistotou (odhad budoucího vývoje cen z nájemného...)
c) spojení s určitou nejistotou	

Zdroj: vlastní zpracování

Výnosová metoda je v obou zemích pokládána teoreticky za nejpřesnější přístup, který zohledňuje specifika konkrétní nemovitosti.

Rozdílem při výpočtu je počet období, kdy se v České republice počítá s obdobím jednoho roku a ve Spolkové republice Německo s obdobím tří let. Tříleté období může být výhodné z hlediska ušetření nákladů na každoroční výpočet. Na druhou stranu se musí počítat s jistou neaktuálností odhadu po třech letech, jedná-li se o nemovitost v dynamicky se měnící oblasti, například okraje velkých měst, kdy se na začátku jednoho období daná nemovitost leží v obci, která nespadá pod město a třetí rok došlo k rozšíření hranic města a výše zmiňovaná obec už spadá do územního plánu města, čímž vzroste cena dané nemovitosti. Tudíž je z tohoto hlediska lepší jednorozhodní ocenění, které se používá v České republice kdy ocenění více odpovídá skutečnému stavu.

Přestože jsou obě metody obdobné, zásadní rozdíl se projevuje v jejich výpočtu, kdy hraje důležitou roli určení úrokové míry kapitalizace. V České republice je rozmezí pro běžné nemovitosti v období od 1.7.2012 doporučeno, a to jak již bylo výše uvedeno mezi 6% - 13%. Ve Spolkové republice Německo má výnosová metoda velkou nevýhodu v obtížnosti stanovení úrokové míry kapitalizace, která je ovlivněna výší hodnocení rizik, stejně tak i předpokladem budoucích úrokových sazeb, inflace apod. Tím nastává v zásadě velké možné rozpětí.

Je důležité mít na paměti, že je účelem těchto metod dosáhnout co nejpřesnějšího ocenění, nicméně se musí počítat s rizikem nepřesnosti ocenění, jelikož je nutné přijmout předpoklady spojené s určitou nejistotou.

Dle výše uvedeného jsem došla k názoru, že je při výpočtu oceňování nemovitosti v rámci ocenění podniku lepší a přesnější použít metodu českou.

Tabulka 19: Shrnutí výhod a nevýhod porovnávacích metod

POROVNÁVACÍ METODA	
Použita pro přítomnost, údaje objektů nesmí být delší jak rok	
V SRN	V ČR
VÝHODY	
a) velmi spolehlivá a snadno sledovatelná metoda	a) rychlý, efektivní a spolehlivý nástroj pro vyhodnocení
b) optimální nastavení reálné hodnoty nemovitosti s úrovní trhu	b) realizovaná cena obchodu
c) možnost online zjednodušeného odhadu	c) možnost online zjednodušeného odhadu
NEVÝHODY	
a) obtížné používat pokud chybí údaje ke srovnání hodnoty	a) obtížné používat pokud chybí údaje ke srovnání hodnoty
b) pro obzvlášť složité nebo neobvyklé stavy není tato metoda příliš vhodná	b) metoda není vhodná v případě příliš heterogení stavby
c) v praxi často není dostatečné množství objektů pro srovnání potřeba min. 10	c) v praxi často není dostatečné množství objektů pro srovnání, potřeba min. 10
d) oproti výnosové a nákladové metodě může výsledek kolísat, neboť je závislý na aktuální situaci na trhu	

Zdroj: vlastní zpracování

Ze shrnutí vychází, že jsou obě porovnávací metody stejné. Metoda je spolehlivá, rychlá a efektivní, která nastaví realizovanou hodnotu obchodu. Dle výše uvedené literární rešerše jsou při použití této metody v České republice i ve Spolkové republice Německo zohledňovány stejné faktory.

Použití této metody je podmíněno hned několika faktory. Porovnávaná nemovitost musí být homogenní, tedy nesmí se jednat o obzvlášť složitou nebo neobvyklou stavbu. Pro tuto metodu je potřeba minimálně 10 objektů s přibližně stejnými parametry. V případě, že není dostatek údajů, které jsou zapotřebí ke stanovení hodnoty, nelze tuto metodu použít.

6. ZÁVĚR

Současný stav oceňování se úzce spojuje s trhem nemovitostí tedy i jeho vývojem. Význam byl zásadně zvýšen po roce 1989, kdy nastal rychlý rozvoj trhu nemovitostí. S ním je propojeno odstraňování rozdílných legislativních či administrativních bariér, které se týkají fungování a postupného vývoje nabídky a poptávky. Oceňování nemovitostí nachází široké uplatnění v každodenní praxi.

Práce se zaměřuje dle analytického přístupu na problematiku znaleství a oceňování majetku, zejména nemovitostí v rámci oceňování podniku, a porovnání metod oceňování v České republice a Spolkové republice Německo, na vymezení závěrů a doporučení, a to na základě konkrétní modelové firmy typu společnosti s ručením omezeným. Nedílnou součástí práce je ocenit hodnotu obchodních podílů čtyř společníků (hodnota obchodních podílů je celkem 50%), kteří ocenění požadují pro účely převodu svých obchodních podílů na třetí (jim spřízněnou) zahraniční osobu. Jedná se o firmu typu s.r.o. a veškeré podklady či data jsou z důvodu anonymity pozměněny.

V teoreticko-metodologické části jsou vymezeny údaje a informace obecně k oceňování podniku a následně zaměřená na oceňování nemovitostí, a to z hlediska českého a německého, kdy je zpracování údajů potřebné k porovnání použitých oceňovacích metod v porovnání v České republice a ve Spolkové republice Německo.

V analytické části je zahrnuta charakteristika modelové firmy a její identifikaci. Z důvodu anonymity jsou všechny podklady či data pozměněny. Firma je v práci pod názvem XXX, s.r.o.. Jedná se o firmu, která se zabývá především pronájmem nemovitostí a dle uzavřených smluv bude nadále zabezpečovat správu svých nemovitostí. Část zahrnuje zároveň finanční analýzu účetních výkazů a majetkové ocenění.

Praktická část zahrnuje odhad tržní hodnoty obchodních podílů ve společnosti XXX, s.r.o., a to k datu ocenění, tj. 31.12.2012, kde je použita substanční metoda na principu reprodukčních cen řídicí se zákonem o účetnictví § 25. Metoda objektivně zobrazuje aktuální majetkovou hodnotu čistého obchodního majetku (resp. jmění) společnosti, a tím i odhad hodnoty obchodních podílů společníků společnosti.

V kontextu ocenění tohoto konkrétního podniku je důležité ocenění nemovitých složek majetku, kde je vhodné porovnání vlivu případných oceňovacích metod v ČR a SRN. Jedná se o metodu výnosovou a porovnávací. Veškeré výpočty použitých dat jsou za období 2008-2012.

V závěru je vymezeno doporučení obchodním podílníkům (50%) ze společnosti XXX, s.r.o., zda je výhodné dle výsledné hodnoty přistoupit do společnosti zahraniční osoby. V další části jsou vymezeny návrhy a doporučení a zároveň upozorněno na rozdíly při používání oceňovacích metod (výnosová a porovnávací) v rámci ocenění podniku v porovnání s používáním v České republice a ve Spolkové republice Německo.

Na základě substituční metody je **stanovena hodnota jednotlivého majetku a závazků celé společnosti**, kdy 50% obchodních podílů vlastní jednatel pan Puščík a druhých 50% obchodních podílů vlastní čtyři členové rodiny Kronbergerových.

Kronbergerovi požadují aktuální majetkovou hodnotu čistého obchodního majetku a tím i odhad hodnoty svých 50% obchodních podílů. Tato hodnota má posloužit k rozhodnutí, zda přistoupit do zahraniční společnosti a tím vloží svůj podíl neboli vstupní hodnotu. Jsou vypočteny následující jednotlivé položky:

Movité majetek v hodnotě 1 625 tis. Kč, nedokončený dlouhodobý hmotný majetek v hodnotě 3 757 tis. Kč, zásoby v hodnotě 526 tis. Kč, pohledávky v hodnotě 8 861 tis. Kč, krátkodobý finanční majetek v hodnotě 2 592 tis. Kč a nemovité majetek čili pozemky a stavby. Poslední položka je vypočtena za pomoci dvou českých oceňovacích metod nemovitostí v rámci ocenění podniku, a to výnosovou a porovnávací. Výpočty jsou zaokrouhleně. Výnosová metoda je v hodnotě 157 000 tis. Kč a porovnávací metoda je v hodnotě 182 900 tis. Kč. Při stanovení ceny obvyklé je přikláněno k hodnotě získané metodou porovnávací, která ke dni ocenění nejlépe vyjadřuje zájem o tento typ nemovitosti na příslušném segmentu trhu. Na základě informací a výsledků získaných oběma metodami je stanovena tržní cena (obvyklá cena) oceňovaného majetku, tj. bytových a nebytových jednotek zapsaných na LV č. 13517 a LV č. 3111, k ú Záběhlíce, Praha ke dni ocenění, tj. 31.12.2012 ve výši 182 900 tis. Kč. Celkem tvoří uvedené položky aktiva hodnotu ve výši 200 261 tis. Kč. Následně jsou odečteny závazky v hodnotě 15 178 tis. Kč. Hodnota ocenění vychází **185 083 tis. Kč**. Veškeré výpočty použitých dat jsou za období 2008-2012.

Součet obchodních podílů Kronbergerových společnosti XXX, s.r.o. činí celkem 50%. Hodnota podílů jednotlivých společníků odpovídá vždy násobku jejich obchodního podílu a majetkové hodnoty jmění společnosti stanovené substanční hodnotou.

Hodnoty podílů jednotlivých společníků: Tři z nich mají po 11% tudíž tržní hodnotu podílu po 20 350 tis. Kč a Axel Kronberger má 17% tudíž 92 500 tis. Kč tržní hodnoty podílu. Tržní hodnota předmětných obchodních podílů k datu ocenění činí: **92 500 tis. Kč.**

Dle výše uvedených výsledků se dochází k závěru, že se doporučuje obchodním podílníkům společnosti XXX, s.r.o. vstoupit do společnosti zahraniční osoby, jelikož tato hodnota spadá do jeho představ výše vstupní hodnoty, která by byla přijatelná.

V rámci ocenění podniku je oceněna položka nemovitý majetek, který je oceněn dle dvou vybraných oceňovacích metod (**výnosová a porovnávací**), a to pro srovnání dle českého a německého postupu. Shrnutí výsledků metod:

Výnosová metoda dle ČR je v hodnotě 157 035 367,-Kč.

Výnosová metoda dle SRN je v hodnotě 134 601 743,-Kč.

Porovnávací metoda dle ČR je v hodnotě 182 900 000,-Kč.

Porovnávací metoda dle SRN je v hodnotě 182 900 000,-Kč.

Výsledná hodnota ocenění nemovitosti v rámci ocenění v podniku se může tedy pohybovat dle výše uvedených výsledků v rozmezí:

od 134 601 743,-Kč do 182 900 000,-Kč.

V případě výše oceněného podniku je zvolena nejvyšší možná hodnota viz výše. Záleží vždy na situaci, pro kterou je ocenění provedeno, pokud by nastal případ, že by se ocenění realizovalo např. pro jednatele, který sám vlastní 50% obchodních podílů, volil by nižší hodnotu z důvodu, že by chtěli zbylí obchodní podílníci chtít být vyplaceni.

Při srovnání metod (výnosové a porovnávací) dle České republiky a dle Spolkové republiky Německo docházím k závěru, že:

Výnosová metoda je v obou zemích pokládána teoreticky za nejpřesnější přístup, který zohledňuje specifika konkrétní nemovitosti.

Rozdílem při výpočtu je počet období, kdy se v České republice počítá s obdobím jednoho roku a ve Spolkové republice Německo s obdobím tří let. Tříleté období může být výhodné z hlediska ušetření nákladů na každoroční výpočet. Na druhou stranu se musí

počítat s jistou neaktuálností odhadu po třech letech, jedná-li se o nemovitost v dynamicky se měnící oblasti, například okraje velkých měst, kdy se na začátku jednoho období daná nemovitost leží v obci, která nespadá pod město a třetí rok došlo k rozšíření hranic města a výše zmiňovaná obec už spadá do územního plánu města, čímž vzroste cena dané nemovitosti. Tudíž je z tohoto hlediska lepší jednorozhodnutí ocenění, které se používá v České republice, kdy ocenění více odpovídá skutečnému stavu.

Přestože jsou obě metody obdobné, zásadní rozdíl se projevuje v jejich výpočtu, kdy hraje důležitou roli určení úrokové míry kapitalizace. V České republice je rozmezí pro běžné nemovitosti v období od 1.7.2012 doporučeno, a to jak již bylo výše uvedeno mezi 6% - 13%. Ve Spolkové republice Německo má výnosová metoda má velkou nevýhodu v obtížnosti stanovení úrokové míry kapitalizace, která je ovlivněna vyšší hodnocení rizik, stejně tak i předpokladem budoucích úrokových sazeb, inflace apod. Tím nastává v zásadě velké možné rozpětí.

Je důležité mít na paměti, že je účelem těchto metod dosáhnout co nejpřesnějšího ocenění, nicméně se musí počítat s rizikem nepřesnosti ocenění, jelikož je nutné přijmout předpoklady spojené s určitou nejistotou.

Dle výše uvedeného jsem došla k názoru, že je při výpočtu oceňování nemovitosti v rámci ocenění podniku lepší a přesnější použít metodu českou.

Z výše uvedeného shrnutí vychází, že jsou obě **porovnávací metody** stejné. Metoda je spolehlivá, rychlá a efektivní, která nastaví realizovanou hodnotu obchodu. Dle výše uvedené literární rešerše jsou při použití této metody v České republice i ve Spolkové republice Německo zohledňovány stejné faktory.

Použití této metody je podmíněno hned několika faktory. Porovnávaná nemovitost musí být homogenní, tedy nesmí se jednat o obzvlášť složitou nebo neobvyklou stavbu. Pro tuto metodu je potřeba minimálně 10 objektů s přibližně stejnými parametry. V případě, že není dostatek údajů, které jsou zapotřebí ke stanovení hodnoty, nelze tuto metodu použít.

Porovnávací metodu nejčastěji využívají soukromé osoby před nákupem či prodejem nemovitosti. Kdo chce brát v úvahu nákup či prodej nemovitosti, měl by předtím přesně zjistit, jakou částku by měl vlastně požadovat nebo zaplatit. Při koupi nemovitosti je nejdůležitějším kritériem lokalita neboli umístění. Čím je místo lepší, tím je hodnota

nemovitosti stabilnější a také vyšší. Lokalita se téměř nemění, avšak stav majetku se může skrze rekonstrukci nebo renovaci výrazně zlepšit. Následuje otázka: Jaká je výše hodnoty majetku?

Většina majitelů hodnotí svůj majetek příliš pozitivně. V této situaci se názory výrazně liší. Jelikož jsou nejžádanější lokality ve velkých městech, kde se nachází zrekonstruované staré budovy, dochází často u prodávajících k tendenci převyšovat hodnotu nemovitosti.

Proto doporučuji věnovat pozornost fenoménu, který se v obou zemích rozšířil. Jedná se o nabídku ocenění nemovitosti pomocí aplikace na internetových stránkách, tedy ocenění nemovitosti online³⁴. Je důležité upozornit, že se jedná o porovnávací metodu nemovitosti přímo a ne v rámci ocenění podniku. Cílovou skupinou jsou tedy soukromé osoby, které chtějí rychle znát odhadovanou tržní hodnotu nemovitosti.

Celý systém je založen právě na porovnávací metodě, kdy uživatel na internetových stránkách vyplní požadovaná kritéria (např. lokalita, zastavěná plocha, rok výstavby, typ stavby, řešení parkování ...).

Tato možnost existuje v placené i neplacené podobě, kdy placená verze nabízí mnohem více zadatelných položek, čímž se zpřesňuje výsledná hodnota nemovitosti.

Technické zpracování německých webových stránek této aplikace je oproti českému na vyšší úrovni. Velmi dobré zpracování má společnost Immobilien Scout GmbH³⁵, která také nabízí propojení německého, rakouského a švýcarského území. Optimálním řešením by bylo propojení databází jednotlivých zemí s Českou republikou čímž by se vytvořila komplexní databáze nemovitostí, což by mělo za následek zjednodušení a zrychlení provádění ocenění nemovitosti vlastněných či chtěných v zahraničí. Toto by mělo být možné, jelikož se postupy i aplikace metody v České republice a ve Spolkové republice neliší.

³⁴ Nelze použít při soudních procesech, kde je vždy vyžadováno oceňování od profesionálů

³⁵ www.immobilienscout24.de

7. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní literatura:

BELLINGER B. – Vahl, G.: Unternehmensbewertung in Theorie und Praxis. Wiesbaden, Gabler 1992

BRADÁČ A., FIALA J., HLAVINKOVÁ V. Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy, 4. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha, a.s., 2007, str. 741 ISBN: 978-80-7201-679-2

BRADÁČ A KOL. Teorie oceňování nemovitostí, 8 vydání, CERM Brno, 2009, str. 754 ISBN: 978-80-7204-630-0

BRINSA T., Deutsch Immobilienbewertungsstandards im Wege einer Globalisierung, GRIN Verlag, 2004, str. 105 ISBN: 9783638303323

ČASOPIS ODHADCE 1/2011M, KALABIS, P. Studie koexistence dvou oceňovacích systémů v ČR. Odhadce a oceňování majetku, 2011, str. 52

DÖRFL L., KRATĚNA, J., ORT, P. et al. Soudní znalectví aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009, str. 147 ISBN 978-80-01-04307-3

GAJDOVÁ K., SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ R. Oceňování nemovitostí ve vybraných evropských zemích, nakladatelství ČVUT v Praze, 2009, str. 141 ISBN 978-80-01-04290-8

GARTHE T., Die Wertermittlungsreform Mit allen Änderungen 2010, Haufe-Lexware, 2009, str. 159 ISBN 978-3448092813

HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí, vyd. 1. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2005, str. 174 ISBN 80-245-0947-4

KISLINGEROVÁ E., Oceňování podniku: 2. přepracované a doplněné vydání. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2001, str. 367 ISBN 80-7179-529-1

KOCH, R., Immobilienbewertung leicht gemacht. Interna Aktuell, 2014, str. 116

KOKOŠKA, J. Oceňování nemovitostí, díl I. a II., vyd. 1. Praha: ARCH, 1998, str. 227 ISBN 80-86165-11-6

MAŘÍK M., DĚDIČ J. Akvizice oceňování podniků, Vysoká škola ekonomická v Praze, 1992, str. 84 ISBN: 80-7079-938-2

MAŘÍK M. a kolektiv: Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy, Ekopress, Praha, 2007, str. 492 ISBN: 978-80-86929-32-3

Nový občanský zákoník 2014: rejstřík: redakční uzávěrka 26. 3. 2012. Ostrava: Sagit, 2012, str. 320 ÚZ. ISBN 978-80-7208-920-8.

ORT, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, vyd. 1. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007, str. 100 ISBN 978-80-7265-101-6

ORT, P. a kolektiv autorů. Oceňování nemovitosti a cenové mapy, Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2008, str. 412 ISSN 1803-5159

PEŠTOVÁ S., Slovník ekonomických pojmů, Nakladatelství Fortuna, 2004, str. 104 ISBN 80-7168-898-3

REHKUGLER, Die Immobilien-AG – Bewertung und Marktattraktivität, nakladatelství Oldenbourg, 2003, str. 235 ISBN 3-486-27353-1

SMOLKA M., STREIT C., ROTTMANN L.,
Neue Unternehmensbewertungsmethoden, GRIN, 2005, str. 57 Seminararbeit

SOMMER, G., KRÖLL, R. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Unter Berücksichtigung der ImmoWert und der Sachwert-richtlinie, vyd. 4. Luchterhand (Hermann), 2013, ISBN 978-3-804140920

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ R. Oceňování nemovitostí, nakladatelství ČVUT v Praze, 2008, str. 152 ISBN: 978-80-01-04032-4

VOGEL P., Unternehmensbewertung - eine Darstellung der Grundsätze und Methoden, GRIN Verlag, 2005, str. 23 ISBN: 978-3-638-93865-5

VOCHOZKA M. Metody komplexního hodnocení podniku, Grada Publishing, a.s., 2011, str. 248 ISBN: 978-80-247-3647-1

ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí, vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, str. 216 ISBN 978-80-86929-88-0

ŽÍTEK, V. Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů, vyd. 1. Brno: Masarykova univerzita, 2004, str. 92 ISBN 80-210-3348-7

Internetové zdroje:

Advokát Mgr. Marek Doleček, partner advokátní kanceláře Doleček Kahounová Sedláčková. Dostupné z: <http://www.Businessinfo.cz> [cit. 2015-03-16]

Autonome Provinz.

Dostupné z <http://www.provinz.bz.it/kataster-grundbuch/buerger/dienste-grundkataster.de> [cit. 2015-03-13]

American Appraisal. A Division of Duff and Phelps.

Dostupné z: <http://www.american-appraisal.cz> [cit. 2015-03-11]

Bundesministerium der Justitz und für Verbraucherschutz.

Dostupné z <http://www.gesetze-im-internet.de> [cit. 2015-03-25]

Bundesverband Deutscher Sachverständiger und Fachgutachter

Dostupné z <http://www.bdsf.de/zertifizierung-fuer-sachverstaendige/zertifizierungsnormen-fuer-sachverstaendige> [cit. 2015-05-22]

Česká komora odhadců majetku. Dostupné z: <http://www.ckom.cz/index.php/ckom> [cit. 2015-05-22]

Česká národní banka. Dostupné z: <http://www.cnb.cz> [cit. 2014-09-08]

Ingenieurkammer-Bau.

Dostupné z (<http://www.ikbaunrw.de/ueber-uns/sachverstaendige/> [cit. 2015-05-22]

Petr Jermář, Oceňování nemovitostí z pohledu bank a pojišťoven. Hypoindex.

Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-banka-pojistoven/> [cit. 2015-06-18]

Komora soudních znalců ČR. Dostupné z: <http://www.kszcr.cz> [cit. 2015-05-22]

Kvalitní a nezávislé odhady. Dostupné z: <http://www.odhad.net/> [cit. 2015-03-16]

Magazín pojištění. Dostupné z <http://www.versicherungsmagazin.de> [cit.

2015-03-12]

Michael Berkholz, gevestor. Dostupné z: <http://www.gevestor.de/details/vereinfachtes-ertragswertverfahren-werte-von-immobilien-schneller-berechnen-672034.html>

[cit. 2015-06-16]

Oceňování nemovitostí u nás a v zahraničí.

Dostupné z: <http://slon.fsv.cvut.cz/lama/?p=98> [cit. 2014-10-24]

Oficiální server českého soudnictví. Dostupné z: <http://www.portal.justice.cz>

[cit. 2015-03-17]

8. SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK

Obrázek 1: Odborníci na oceňování nemovitostí pro různé účely.....	29
Obrázek 2: Odborníci na oceňování nemovitostí	34
Obrázek 3: Základní oceňovací model	44
Tabulka 1: Základní metody pro oceňování podniku	19
Tabulka 2: Systém cen v České republice podle cenového práva	35
Tabulka 3: Společníci	55
Tabulka 4: prognóza inflace ČNB	57
Tabulka 5: Makroekonomická predikce Ministerstva financí ČR.....	57
Tabulka 6: Shrnutí movitého majetku	64
Tabulka 7: Souhrn všech užitných ploch.....	70
Tabulka 8: Nemovitosti zapsané na LV č. 13517 a 3111, k.ú. Záběhlice	70
Tabulka 9: Souhrn užitných (bytových a nebytových ploch) ve vlastnictví společnosti, v domě č.p. 3142,3143,3144,3145.....	71
Tabulka 10: Výpočet výše ročního nájemného v bytech.....	74
Tabulka 11: Výpočet výše ročního příjmu celkem.....	75
Tabulka 12: Roční výdaje (náklady).....	75
Tabulka 13: Výpočet ročních výnosů	76
Tabulka 14: 51 prodaných bytů	78
Tabulka 15: Propočet pro stanovení ceny metodou srovnávací	80
Tabulka 16: Stanovení substanční hodnoty Společnosti na bázi tržních cen k 31. 12. 2012 (v tis.).....	81
Tabulka 17: Hodnota podílů jednotlivých společníků.....	82
Tabulka 18: Shrnutí výhod a nevýhod výnosových metod.....	84
Tabulka 19: Shrnutí výhod a nevýhod porovnávacích metod	85

9.PŘÍLOHY

1. Rozvaha společnosti za období 2011 až 2012 (v tis. Kč)
2. Výkaz zisku a ztráty společnosti za období 2011 až 2012 (v tis. Kč)
3. Budova č.p. 3142
4. Budova č.p. 3143
5. Budova č.p. 3144
6. Budova č.p. 3145
7. Budovy a jednotky
8. Nabídky k prodeji nemovitostí obdobných svým standardem a velikostí v lokalitě Praha 4, zveřejněných na realitních serverech

PŘÍLOHA 1			
Rozvaha společnosti (v tis. Kč)			
Rok		31.12.2011	31.12.2012
AKTIVA CELKEM		26 810	20 237
POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL		0	0
DLOUHODOBÝ MAJETEK		7 000	8 258
Dlouhodobý nehmotný majetek		0	0
Dlouhodobý hmotný majetek		7 000	8 258
	Pozemky	2 428	2 428
	Stavby	4 289	4 290
	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	-162	1 458
	Nedokončený dlouhodobý majetek	445	82
Dlouhodobý finanční majetek		0	0
OBĚŽNÁ AKTIVA		19 810	11 979
Zásoby		14 065	526
	Zboží	202	526
	Poskytnuté zálohy na zásoby	13 863	0
Dlouhodobé pohledávky		2 658	0
	Jiné pohledávky	2 658	0
Krátkodobé pohledávky		1 171	8 861
	Pohledávky z obchodních vztahů	1 171	7 075
	Stát - daňové pohledávky	0	1 786
	Krátkodobé poskytnuté zálohy	0	0
	Jiné pohledávky	0	0
Krátkodobý finanční majetek		1 916	2 592
	Peníze	601	178
	Účty v bankách	1 312	2 414
ČASOVÉ ROZLIŠENÍ		0	0
Rok		31.12.2011	31.12.2012
PASIVA CELKEM		26 810	20 237
VLASTNÍ KAPITÁL		20 835	5 059
Základní kapitál		200	200
Kapitálové fondy		0	0
	Ostatní kapitálové fondy	0	0
Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku		0	1 132
	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	0	1 132
Výsledek hospodaření minulých let		10 924	10 924
	Nerozdělený zisk minulých let	10 924	10 924
	Neuhrazená ztráta minulých let	0	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období		9 711	-7 197
CIZÍ ZDROJE		5 975	15 178
Rezervy		0	0
	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	0	0
Dlouhodobé závazky		366	3 814
	Závazky z obchodních vztahů	366	197
	Závazky ke společníkům, čl. družstva a k účastníkům sdružení	0	3 617
Krátkodobé závazky		5 609	11 364
	Závazky z obchodních vztahů	495	3 315
	Závazky k zaměstnancům	401	2 002
	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotní pojištění	133	318
	Stát - daňové závazky a dotace	1 048	2 192
	Krátkodobé přijaté zálohy	3 532	3 537
Bankovní úvěry a výpomoci		0	0
	Bankovní úvěry dlouhodobé	0	0
ČASOVÉ ROZLIŠENÍ		0	0

PŘÍLOHA 2				
Výkaz zisku a ztráty (v tis. Kč)				
Rok			31 12 2011	31 12 2012
Tržby za prodej zboží			14 872	0
Náklady vynaložené na prodej zboží			1 509	2 057
	<i>tempo růstu tržbe zboží</i>		x	-100,00%
Obchodní marže			13 363	-2 057
	<i>podíl obchodní marže na tržbách za prodej zboží</i>		89,90%	x
Výkony			32 376	47 789
Tržby za prodej výrobků a služeb			32 376	47 789
	<i>tempo růstu výkonu</i>		x	47,60%
Výkonová spotřeba			19 621	24 512
Spotřeba materiálu a energie			8 511	8 929
Služby			11 110	15 583
	<i>tempo růstu výkonové spotřeby</i>		x	24,90%
	<i>podíl výkonové spotřeby na výkonech</i>		60,60%	51,30%
Přidaná hodnota			26 118	21 220
	<i>podíl přidané hodnoty na celkových výkonech</i>		80,70%	44,40%
Osobní náklady			9 267	29 957
Mzdové náklady			7 374	6 496
Odměny členům orgánů společnosti a družstva				21 289
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění			1 893	2 172
Daně a poplatky			699	758
Odpisy dl. nehm. a hmot. majetku			907	859
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu			0	0
Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu			0	0
Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období			2 055	4
Ostatní provozní výnosy			34	3 744
Ostatní provozní náklady			680	253
Provozní výsledek hospodaření			12 544	-6 867
	<i>Provozní zisková marže</i>		26,50%	-14,40%
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů			0	0
Prodané cenné papíry a podíly			0	0
Výnosové úroky			3	1
Nákladové úroky			58	103
Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti			0	0
Ostatní finanční výnosy			8	0
Ostatní finanční náklady			132	228
Finanční výsledek hospodaření			-179	-330
Daň z příjmů za běžnou činnost			2 654	0
Výsledek hospodaření za běžnou činnost			9 711	-7 197
Mimořádný hospodářský výsledek			0	0
Výsledek hospodaření za účetní období			9 711	-7 197
	<i>podíl výsledku hospodaření na výkonech</i>		20,60%	-15,10%
Výsledek hospodaření před zdaněním			12 365	-7 197

PŘÍLOHA 3							
Bytová jednotka	Výměra (m ²)	Dispozice	Nájemné (Kč/měs.)	Prodáno (kč)	Datum prodeje	Nájemné (Kč/m ²)	Prodej (Kč/m ²)
3142/1	73,9	3+1		4 000 000	1.5.2008		54 127
3142/2	43,3	2+kk	6 447			149	0
3142/3	77,5	3+1		2 277 990	1.5.2011		29 393
3142/4	73,9	3+1	1 057			14	0
3142/5	43,3	2+kk	5 506			127	0
3142/6	77,5	3+1	10 330			133	0
3142/7	73,9	3+1	9 842			133	0
3142/8	43,3	2+kk	5 506			127	0
3142/9	77,5	3+1	10 300			133	0
3142/10	73,9	3+1	9 842			133	0
3142/11	43,3	2+kk		1 170 750	25.2.2009		27 038
3142/12	77,5	3+1		2 500 000	9.2.2009		32 258
3142/13	47	2+kk		2 250 000	4.8.2008		47 872
3142/14	43,3	2+kk	5 506			127	0
3142/15	77,5	3+1	7 655			99	0
3142/16	73,9	3+1	9 842			133	0
3142/17	43,3	2+kk		1 200 000	2.9.2012		27 714
3142/18	77,5	3+1		1 850 000	1.4.2011		23 871
3142/19	73,9	3+1	9 842			133	0
3142/20	43,3	2+kk	5 506			127	0
3142/21	77,5	3+1	10 300			133	0
3142/22	73,9	3+1	2 818			38	0
3142/23	43,3	2+kk	5 506			127	0
3142/24	77,5	3+1	10 301			133	0
3142/25	46,9	2+kk	6 422			137	0
3142/26	43,3	2+kk	5 735			132	0
3142/27	77,5	3+1	8 827			114	0
3142/28	73,9	3+1	9 842			133	0
3142/29	43,3	2+kk		1 450 000	10.8.2011		33 487
3142/30	77,5	3+1		2 400 000	1.12.2012		30 968
3142/31	73,9	3+1	9 842				0
3142/32	43,3	2+kk	1 765				0
3142/33	77,5	3+1	1 953				0
3142/34	73,9	3+1	9 842				0
3142/35	43,3	2+kk	5 000				0
3142/36	77,5	3+1	10 296				0
3142/37	73,9	3+1		2 759 000	6.8.2008		37 334
3142/38	43,3	2+kk	4 025				0
3142/39	77,5	3+1		2 600 000	21.3.2012		33 548
3142/40	66,6	2+1		2 478 600	16.10.2009		37 216
3142/41	36,8	2+kk	volný byt				0
3142/42	18,3	G	800				0
3142/43	18,3	G		1 350 000	28.2.2008		73 770
3142/44	70,5	3+1	volný byt				0
Celkem (byty)	2 687,70	200 455	22 008 350				
Nebytová jednotka	Výměra (m²)	Využití	Nájemné (Kč/měs.)			Nájemné (Kč/m²)	
3142/45	30,4	kadeřnictví	5 000			164	
3142/46	56,8	tabák	8 047			142	
Celkem (nebyty)	87,2		13 047			150	
Celkem	2 774,90		213 502				

PŘÍLOHA 4								
Bytová jednotka	Výměra (m ²)	Dispozice	Nájemné (Kč/měs.)	Prodáno (kč)	Datum prodeje	Nájemné (Kč/m ²)	Prodej (Kč/m ²)	
3143/1	73,9	3+1	9 872			134	0	
3143/2	43,3	2+kk	6 269			145	0	
3143/3	73,9	3+1	9 842			133	0	
3143/4	73,9	3+1	7 282			99	0	
3143/5	43,3	2+kk	5 671			131	0	
3143/6	73,9	3+1		2 550 000	1.3.2010		34 506	
3143/7	73,9	3+1	9 842			133	0	
3143/8	43,3	2+kk	5 671			131	0	
3143/9	73,9	3+1		2 520 000	5.4.2012		34 100	
3143/10	73,9	3+1	9 995			135	0	
3143/11	43,3	2+kk	5 671			131	0	
3143/12	73,9	3+1		2 277 990	31.7.2011		30 825	
3143/13	73,9	3+1	9 842			133	0	
3143/14	43,3	2+kk	5 506			127	0	
3143/15	47,0	2+kk	6 422			137	0	
3143/16	73,9	3+1	9 842			133	0	
3143/17	43,3	2+kk	5 671			131	0	
3143/18	73,9	3+1	10 236			139		
3143/19	73,9	3+1	3 302			45		
3143/20	43,3	2+kk	5 671			131		
3143/21	73,9	3+1	9 995			135		
3143/22	73,9	3+1	9 842			133		
3143/23	43,3	2+kk	5 671			131		
3143/24	73,9	3+1	10 236			139		
3143/25	73,9	3+1		2 900 000	19.1.2009		39 242	
3143/26	43,3	2+kk	volný byt					
3143/27	47,0	2+kk	7 500			160		
3143/28	79,4	3+1		2 181 060	16.10.2012		27 469	
3143/29	43,3	2+kk	5 671			131		
3143/30	73,9	3+1	9 842			133		
3143/31	73,9	3+1	9 842			133		
3143/32	43,3	2+kk		1 208 910	1.12.2009		27 919	
3143/33	73,9	3+1		2 019 500	15.4.2009		27 327	
3143/34	73,9	3+1		2 400 000	14.9.2009		32 476	
3143/35	43,3	2+kk		1 148 250	27.11.2009		26 518	
3143/36	73,9	3+1	9 842			133	0	
3143/37	73,9	3+1	9 842			133	0	
3143/38	43,3	2+kk	5 671			131	0	
3143/39	73,9	3+1	5 090			69	0	
3143/40	66,6	2+1	8 825			133	0	
3143/41	36,8	2+kk	1 170			32	0	
3143/42	67,00	2+1					37 164	
3143/43	18,3	G	742			41	0	
3143/44	18,4	G					44 662	
Celkem (byty)	2 643,10		236 388	22 515 710				
Nebytová jednotka	Výměra (m²)	Využití	Nájemné (Kč/měs.)			Nájemné (Kč/m²)		
3143/45	154,3	instalatérství	25 475			111		
3143/46	25,6	vinotéka	3 000			117		
Celkem (nebyty)	179,9		28 475			112		
Celkem	2 823,00		264 863					

PŘÍLOHA 5							
Bytová jednotka	Výměra (m2)	Dispozice	Nájemné (Kč/měs.)	Prodáno (kč)	Datum prodeje	Nájemné (Kč/m2)	Prodej (Kč/m2)
3144/1	73,9	3+1	12 984			176	0
3144/2	43,3	2+kk		1 083 250	24.11.2009		25 017
3144/3	73,9	3+1	1 000			14	0
3144/4	73,9	3+1	9 842			133	0
3144/5	43,3	2+kk	5 714			132	0
3144/6	73,9	3+1	9 842			133	0
3144/7	73,9	3+1	9 842			133	0
3144/8	43,3	2+kk	5 659			131	0
3144/9	73,9	3+1	9 842			133	0
3144/10	73,9	3+1	9 842			133	0
3144/11	43,3	2+kk		1 148 250	31.3.2009		26 518
3144/12	73,9	3+1	9 842			133	
3144/13	73,9	3+1		2 134 160	16.9.2010		28 879
3144/14	43,3	2+kk	5 493			127	0
3144/15	47,0	2+kk	7 500			160	0
3144/16	73,9	3+1	9 842			133	0
3144/17	43,3	2+kk	5 659			131	0
3144/18	73,9	3+1	9 842			133	0
3144/19	73,9	3+1		2 079 780	20.10.2010		28 143
3144/20	43,3	2+kk	1 852			43	0
3144/21	73,9	3+1	9 842			133	0
3144/22	73,9	3+1	4 500			61	0
3144/23	43,3	2+kk	5 659			131	0
3144/24	73,9	3+1	9 842			133	0
3144/25	73,9	3+1		2 150 000	16.10.2012		29 093
3144/26	43,3	2+kk	5 722			132	0
3144/27	47,0	2+kk		1 750 000	1.5.2011		37 234
3144/28	73,9	3+1		2 017 500	24.3.2009		27 300
3144/29	43,3	2+kk	5 885			136	0
3144/30	73,9	3+1	9 842			133	0
3144/31	73,9	3+1	9 842			133	0
3144/32	43,3	2+kk	5 659			131	0
3144/33	73,9	3+1		2 500 000	1.1.2010		33 829
3144/34	73,9	3+1	9 842			133	
3144/35	43,3	2+kk	5 659			131	
3144/36	73,9	3+1		2 181 060	21.12.2010		29 514
3144/37	73,9	3+1		2 019 500	1.1.2010		27 327
3144/38	43,3	2+kk		1 148 250	12.8.2009		26 518
3144/39	73,9	3+1	4 814			65	0
3144/40	66,6	2+1	4 389			66	0
3144/41	36,8	2+kk		950 000	30.3.2010		25 815
3144/42	67,0	2+1	3 433			51	0
3144/43	18,3	G		1 300 000	6.10.2008		71 038
3144/44	18,4	G	742			40	0
Celkem (byty)	2 637,60		220 269	22 461 750			
Nebytová jednotka	Výměra (m2)	Využití	Nájemné (Kč/měs)			Nájemné (Kč/m2)	
3144/51	72,3	elektro	4 000			55	
3144/52	75,3	instalatér	x			x	
Celkem (nebyty)	147,6		4 000				
Celkem	2 785,20		224 269				

PŘÍLOHA 6							
Bytová jednotka	Výměra (m2)	Dispozice	Nájemné (Kč/měs.)	Prodáno (kč)	Datum prodeje	Nájemné (Kč/m2)	Prodej (Kč/m2)
3145/1	73,9	3+1	1 000			14	0
3145/2	43,3	2+kk	4 500			104	0
3145/3	78,3	3+1		2 860 000	1.2.2011		36 526
3145/4	73,9	3+1		2 400 000	1.5.2011		32 476
3145/5	43,3	2+kk	1 809			42	0
3145/6	78,3	3+1	10 389			133	0
3145/7	73,9	3+1	9 842			133	0
3145/8	43,3	2+kk	5 722			132	0
3145/9	78,3	3+1	10 390			133	0
3145/10	73,9	3+1		2 600 000	30.3.2009		35 183
3145/11	43,3	2+kk	1 832			42	0
3145/12	78,3	3+1	10 389			133	0
3145/13	47	2+kk		1 345 000	26.2.2009		28 617
3145/14	43,3	2+kk		1 135 626	1.4.2010		26 227
3145/15	78,3	3+1	1 029			13	0
3145/16	73,9	3+1	9 842			133	0
3145/17	43,3	2+kk		2 100 000	16.10.2008		48 499
3145/18	78,3	3+1		2 500 000	16.10.2012		31 928
3145/19	73,9	3+1	9 842			133	0
3145/20	43,3	2+kk	5 722			132	0
3145/21	78,3	3+1		2 128 250	2.11.2009		27 181
3145/22	73,9	3+1	8 473			115	0
3145/23	43,3	2+kk	5 722			132	0
3145/24	78,3	3+1	10 389			133	0
3145/25	47	2+kk	6 422			137	0
3145/26	43,3	2+kk	5 493			127	0
3145/27	78,3	3+1	3 774			48	0
3145/28	73,9	3+1		2 181 060	1.5.2011		29 514
3145/29	43,3	2+kk	5 722			132	0
3145/30	78,3	3+1		2 130 911	23.2.2012		27 215
3145/31	73,9	3+1		2 200 000	8.10.2012		29 770
3145/32	43,3	2+kk	5 722			132	0
3145/33	78,3	3+1	10 389			133	0
3145/34	73,9	3+1	10 306			139	0
3145/35	43,3	2+kk	5 722			132	0
3145/36	78,3	3+1	1 100			14	0
3145/37	73,9	3+1	4 657			63	0
3145/38	43,3	2+kk	1 812			42	0
3145/39	78,3	3+1		2 298 510	1.2.2011		29 355
3145/40	64,6	2+1		2 650 000	1.4.2009		41 022
3145/41	36,8	2+kk	volný byt				0
3145/42	18,3	G		459 000	16.1.2010		25 082
3145/43	18,3	G	742			41	0
3145/44	62,9	3+1	volný byt				0
Celkem (byty)	2 689		168 753	28 988 357			
Nebytová jednotka	Výměra (m2)	Využití	Nájemné (Kč/měs)			Nájemné (Kč/m2)	
3145/49	315,3	restaurace	35 000			110	
Celkem (nebyty)	315,3		35 000				
Celkem	3 003,90		213 753				

PŘÍLOHA 7					
Budovy:					
Typ stavby	Způsob využití			Na parcele	
č.p. 3142			Bytový dům	2848/671	
č.p. 3143				2848/674	
č.p. 3144				2848/675	
č.p. 3145				2848/676	
				2848/799	
Jednotky:					
Číslo jednotky	Způsob využití			Podíl na společných částech domu a pozemku	
3142/2			Byt	4333/1138620	
3142/4			Byt	7394/1138620	
3142/5			Byt	4333/1138620	
3142/6			Byt	7753/1138620	
3142/7			Byt	7394/1138620	
3142/8			Byt	4333/1138620	
3142/9			Byt	7753/1138620	
3142/10			Byt	7394/1138620	
3142/14			Byt	4333/1138620	
3142/15			Byt	7753/1138620	
3142/16			Byt	7394/1138620	
3142/19			Byt	7394/1138620	
3142/20			Byt	4333/1138620	
3142/21			Byt	7753/1138620	
3142/22			Byt	7394/1138620	
3142/23			Byt	4333/1138620	
3142/24			Byt	7753/1138620	
3142/25			Byt	4696/1138620	
3142/26			Byt	4333/1138620	
3142/27			Byt	7753/1138620	
3142/28			Byt	7394/1138620	
3142/31			Byt	7394/1138620	
3142/32			Byt	4333/1138620	
3142/33			Byt	7753/1138620	
3142/34			Byt	7394/1138620	
3142/35			Byt	4333/1138620	
3142/36			Byt	7753/1138620	
3142/38			Byt	4333/1138620	
3142/41			Byt	3680/1138620	
3142/42			Byt	1836/1138620	
3142/44			Byt	7051/1138620	
3142/45			Jiný nebytový prostor	3040/1138620	
3142/46			Jiný nebytový prostor	5681/1138620	
3143/1			Byt	7394/1138620	
3143/2			Byt	4333/1138620	
3143/3			Byt	7394/1138620	
3143/4			Byt	7394/1138620	
3143/5			Byt	4333/1138620	
3143/7			Byt	7394/1138620	
3143/8			Byt	4333/1138620	
3143/10			Byt	7394/1138620	
3143/11			Byt	4333/1138620	
3143/13			Byt	7394/1138620	
3143/14			Byt	4333/1138620	
3143/15			Byt	4696/1138620	

3143/16		Byt		7394/1138620	
3143/17		Byt		4333/1138620	
3143/18		Byt		7394/1138620	
3143/19		Byt		7394/1138620	
3143/20		Byt		4333/1138620	
3143/21		Byt		7394/1138620	
3143/22		Byt		7394/1138620	
3143/23		Byt		4333/1138620	
3143/24		Byt		7394/1138620	
3143/26		Byt		4333/1138620	
3143/27		Byt		4696/1138620	
3143/29		Byt		4333/1138620	
3143/30		Byt		7394/1138620	
3143/31		Byt		7394/1138620	
3143/36		Byt		7394/1138620	
3143/37		Byt		7394/1138620	
3143/38		Byt		4333/1138620	
3143/39		Byt		7394/1138620	
3143/40		Byt		6663/1138620	
3143/41		Byt		3680/1138620	
3143/43		Byt		1836/1138620	
3143/45		Jiný nebytový prostor		15427/1138620	
3143/46		Jiný nebytový prostor		2565/1138620	
3144/1		Byt		7394/1138620	
3144/3		Byt		7394/1138620	
3144/4		Byt		7394/1138620	
3144/5		Byt		4333/1138620	
3144/6		Byt		7394/1138620	
3144/7		Byt		7394/1138620	
3144/8		Byt		4333/1138620	
3144/9		Byt		7394/1138620	
3144/10		Byt		7394/1138620	
3144/12		Byt		7394/1138620	
3144/14		Byt		4333/1138620	
3144/15		Byt		4696/1138620	
3144/16		Byt		7394/1138620	
3144/17		Byt		4333/1138620	
3144/18		Byt		7394/1138620	
3144/20		Byt		4333/1138620	
3144/21		Byt		7394/1138620	
3144/22		Byt		7394/1138620	
3144/23		Byt		4333/1138620	
3144/24		Byt		7394/1138620	
3144/26		Byt		4333/1138620	
3144/29		Byt		4333/1138620	
3144/30		Byt		7394/1138620	
3144/31		Byt		7394/1138620	
3144/32		Byt		4333/1138620	
3144/34		Byt		7394/1138620	
3144/35		Byt		4333/1138620	
3144/39		Byt		7394/1138620	
3144/40		Byt		6663/1138620	
3144/42		Byt		6698/1138620	
3144/44		Byt		1836/1138620	
3144/51		Jiný nebytový prostor		7226/1138620	
3144/52		Jiný nebytový prostor		7531/1138620	

3145/1		Byt		7394/1138620	
3145/2		Byt		4333/1138620	
3145/5		Byt		4333/1138620	
3145/6		Byt		7829/1138620	
3145/7		Byt		7394/1138620	
3145/8		Byt		4333/1138620	
3145/9		Byt		7829/1138620	
3145/11		Byt		4333/1138620	
3145/12		Byt		7829/1138620	
3145/15		Byt		7829/1138620	
3145/16		Byt		7394/1138620	
3145/19		Byt		7394/1138620	
3145/20		Byt		4333/1138620	
3145/22		Byt		7394/1138620	
3145/23		Byt		4333/1138620	
3145/24		Byt		7829/1138620	
3145/25		Byt		4696/1138620	
3145/26		Byt		4333/1138620	
3145/27		Byt		7829/1138620	
3145/29		Byt		4333/1138620	
3145/32		Byt		4333/1138620	
3145/33		Byt		7829/1138620	
3145/34		Byt		7394/1138620	
3145/35		Byt		4333/1138620	
3145/36		Byt		7829/1138620	
3145/37		Byt		7394/1138620	
3145/38		Byt		4333/1138620	
3145/41		Byt		3672/1138620	
3145/43		Byt		1836/1138620	
3145/44		Byt		6289/1138620	
3145/49		Jiný nebytový prostor		31538/1138620	

PŘÍLOHA 8					
Lokalita	dispozice	Plocha bytu (m2)	Nabídková cena (Kč)	Jednotková nabídková cena (Kč/m2)	
Modřany	1+kk	30	1 340 000	44,6	
Mnichovická, Háje	2+kk	43	1 350 000	31,4	
Hráského, Chodov	1+kk	35	1 380 000	39,4	
Čimelická, Lhotka	1+1	36	1 399 999	38,8	
Radimovická, Chodov	2+kk	45	1 650 000	36,6	
Nad Opatovem, Chodov	2+kk	41	1 699 000	41,4	
Nad Opatovem, Chodov	2+kk	41	1 800 000	43,9	
Jordana Jovkova, Modřany	3+kk	60	1 990 000	33,2	
Novodvorská, Braník	3+1	75	2 090 000	27,8	
Jeřábkova, Chodov	3+kk	66	2 099 000	31,8	
Bohúňova, Chodov	3+kk	62	2 100 000	33,8	
Vazovova, Modřany	3+1	78	2 299 000	29,5	
Štichova, Háje	3+kk	65	2 250 000	34,6	
Jánošíkova, Krč	3+1	64	2 200 000	34,4	