



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ZPŮSOBY OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ V NĚMECKU SE ZAMĚŘENÍM NA NEMOVITOST TYPU BYT

METHODS OF REAL ESTATE VALUATION IN GERMANY WITH FOCUS ON FLAT

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. arch. VANDA VACULOVIČOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. PAVEL KLIKA

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. arch. Vanda Vaculovičová

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

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

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

Způsoby ocenění nemovitostí v Německu se zaměřením na nemovitost typu byt

v anglickém jazyce:

Methods of Real Estate Valuation in Germany with Focus on Flats

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studentky je popsat situaci na trhu s nemovitostmi v Německu. Pokusit se získat vyjádření realitních kanceláří nebo znalců ohledně stavu trhu s byty v Německu. Srovnat nabídku a poptávku po vybraném druhu nemovitosti. Provést charakteristiku způsobů ocenění v Německu a ocenit vzorový byt podle těchto metodik.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude zmapovat způsoby ocenění a metody ocenění používané v Německu. Práce se zaměří zejména na oceňování bytů v této zemi EU.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630

SOMMER G., KROLL R. Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 3. Auflage; Wolters Kluwer Deutschland GmbH, 2010 Koln. 695 s. ISBN 978-3-8041-5202-1

Garthe, Thomas H. Die Wertermittlungsreform Neue Grundsätze bei der Immobilienbewertung, 2.Auflage;

Haufe Verlag, GmbH & Co.2010 Freiburg 188 S. ISBN 978-3-648-00852-2

Stroisch, J. Immobilien bewerten leicht gemacht, 7. Auflage;

Haufe Verlag, GmbH & Co. 2007 Freiburg 248S ISBN 978-3-448-08071-1

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/2012.

V Brně, dne 1.11.2011

L.S.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá způsoby oceňování nemovitostí v Německu, konkrétně se zaměřuje na oceňovací metody vhodné k ocenění bytu. Proto je v práci podrobně popsána porovnávací a výnosová metoda. Tyto dvě metody jsou v diplomové práci použity na příkladu posouzení vzorového bytu v Münsteru.

Součástí diplomové práce je přehled nejčastěji používaných metod oceňování v Německu, vysvětlení základních pojmů spojených s oceňováním nemovitost, postup stanovení průměrného nájemného. Jsou zde uvedeny právní prameny regulující oceňování nemovitostí v Německu včetně popisu struktury německého znaleckého posudku.

Diplomová práce popisuje aktuální situace na trhu s nemovitostmi v Německu.

Abstract

The Master's thesis is engaged in valuation of property in Germany. Special focus is given to on valuation methods applicable to apartment value estimation. In order to that comparative and capital valuation methods are described in detail within the scope of the thesis. These methods are applied on the example of apartment valuation of an current apartment in Münster in the thesis.

Fundamental components of the thesis are an explanation of basic valuation methods, an explanation of basis terms, a method of determination of average rent, a basic legal regulations and a description of an expert's assessment.

Furthermore the thesis describes as well the actual situation on the real estate market in Germany.

Klíčová slova

Oceňování nemovitostí, nemovitost, byt, nájemné, pozemek, Německo, porovnávací metoda, výnosová metoda, obytná plocha, průměrná cena bytu, průměrná výše nájemného, charakteristické znaky bytu, znalec

Keywords

Property valuation methods, real estate, apartment, rent, estate, Germany, comparative valuation method, capital valuation method, residential space, average value of apartments, average rent, apartments characteristic, expert of the property

Bibliografická citace

VACULOVIČOVÁ, V. Způsoby ocenění nemovitostí v Německu se zaměřením na nemovitost typu byt. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2012. 87 s. Vedoucí diplomové práce prof. Ing. Pavel Klika

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat svému vedoucímu práce Ing. Klikovi za cenné rady a připomínky a svojí rodině za podporu při psaní diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD	12
2	VYSVĚTLENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	14
2.1	Nemovitost	14
2.2	Obvyklá cena	14
2.3	Byt	14
2.4	Pozemek a pozemková kniha	15
2.5	Parcela a katastr nemovitostí	15
2.6	Hodnota pozemku	16
2.7	Úřad pro stavebnictví a územní plánování	17
3	PRÁVNÍ ÚPRAVA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	18
3.1	Stavební zákon	18
3.2	Nařízení pro stanovení hodnoty nemovitostí	18
3.3	Ocenění nemovitostí pro finanční účely	18
3.4	Další normy a předpisy pro oceňování nemovitostí	19
4	ZNALECKÝ POSUDEK	20
4.1	Znalec	20
4.2	Komise znalců	21
4.3	Znalecký posudek	21
5	PŘEHLED POUŽÍVANÝCH OCEŇOVACÍCH METOD	23
5.1	Oceňovací metody regulované zákonem	23
5.1.1	<i>Nákladová metoda</i>	24
5.1.2	<i>Porovnávací metoda</i>	26
5.1.3	<i>Výnosová metoda</i>	28
5.2	Neregulované oceňovací metody	29
5.2.1	<i>Zůstatková hodnota</i>	29

5.2.2	<i>Metoda diskontovaného cash-flow</i>	30
5.2.3	<i>Přibližné stanovení hodnoty nemovitosti</i>	30
6	SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI V NĚMECKU	32
6.1	Německý trh s nemovitostmi	32
6.2	Finační krize	33
6.3	Předpokládaný vývoj	34
6.4	Nejčastější formy bydlení v Německu	35
7	OCENĚNÍ BYTU	37
7.1	Cena podílu pozemku	37
7.2	Obytná plocha bytu	38
7.3	Zaokrouhlení ceny bytu	39
8	NÁJEMNÉ	40
8.1	Průměrná výše nájemného v Německu	41
8.2	Mietspiegel	41
8.3	Výpočet průměrné výše nájemného podle „Mietspieglu“	42
9	POROVNÁVACÍ METODA	44
9.1	Porovnatelné nemovitosti	44
9.2	Přímé porovnání	46
9.3	Nepřímé porovnání	48
10	VÝNOSOVÁ METODA	51
10.1	Čistý výnos z nájemného	52
10.2	Náklady spojené s vlastnictvím a užíváním bytu	53
10.3	Úroková sazba pro výnos z nemovitosti	54
10.4	Kapitálový faktor	56
10.5	Jednoduchá výnosová metoda	57
10.6	Dělená výnosová metoda	58
10.7	Nepravidelná výnosová metoda	59
11	ZÁVĚR	62

12 SEZNAM ODBORNÉ LITERATURY.....	64
12.1 Publikace	64
12.2 Právní předpisy	65
12.3 Odborné zprávy	66
12.4 Internet.....	67
13 SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ	69
13.1 Tabulky.....	69
13.2 Obrázky	70
PŘÍLOHA 1	72
PŘÍLOHA 2:.....	82
PŘÍLOHA 3.....	83

1 ÚVOD

Diplomová práce se zabývá problematikou oceňování nemovitostí ve Spolkové republice Německo. Ke zpracování této práce mě vedl všeobecný zájem o oceňování nemovitostí a v také zájem o Německo jako zemi, ve které střídavě pobývám.

Cílem diplomové práce s názvem „Způsoby oceňování nemovitostí v Německu se zaměřením na nemovitost typu byt“ je zmapování běžně používaných metod pro oceňování nemovitostí v Německu a popis situace na současném německém trhu s nemovitostmi. Detailněji se diplomová práce zaměřuje na stanovení obvyklé hodnoty bytu porovnávací a výnosovou metodou.

Důležité je zdůraznit, že i když v České Republice vnímáme Německo převážně jako jednotnou zemi, ve skutečnosti se v něm vyskytuje mnoho rozdílů. Tyto se týkají všech oblastí života, např. každá ze šestnácti spolkových zemí má svou vládu, jinou výši státních příspěvků a také jiné termíny státních svátků. Při oceňování nemovitostí je potřeba si toto uvědomit a vždy se podívat, v jaké spolkové zemi se oceňovaná nemovitost nachází a jaká pro ni platí místní specifika. Např. podáním žádosti o výpis z katastru nemovitostí na formuláři z jiné spolkové země se kromě popuzení příslušných úředníků celý průběh ocenění jenom zpomalí. V lepším případě se dá počítat s tím, že vás žádost nechají jenom přepsat do správného formuláře, který se může od původního lišit jak formou, tak obsahem. V horším případě je potřeba připojit i písemnou omluvu.

Práce je rozdělena do jedenácti kapitol. V úvodní obecné části (kapitola 1 až 6) jsou vysvětleny základní pojmy spojené s oceňováním nemovitostí, uvedeny prameny práva, které regulují oceňování nemovitostí v Německu, upřesněno, kdo se může nazývat znalec a být v komisi znalců, a vysvětleno, co by mělo být součástí znaleckého posudku. V Kapitole 5 následuje stručný přehled nejčastěji používaných oceňovacích metod s tím, že metody, které jsou vhodné pro ocenění bytu, jsou detailněji rozpracovány v druhé části diplomové práce. Obecnou část diplomové práce uzavírá kapitola 6, které popisuje aktuální situaci na německém trhu s nemovitostmi.

Druhá část (kapitola 7 až 10) je zaměřena na oceňování bytu, detailněji je rozebrána porovnávací a výnosová metoda a způsob určení výše průměrného nájemného.

Teoretické poznatky získané v průběhu tvoření diplomové práce jsem prakticky použila na příkladu ocenění vzorového bytu v Münsteru. Ocenění vzorového bytu je přílohou

diplomové práce. Další přílohou je výpočet výše průměrného nájemného v tomtéž bytu podle „Mietspiegelu“ a popis situace na trhu s byty v Münsteru.

Při zpracování diplomové práce jsem vycházela zejména z odborné literatury týkající se problematiky, z informací zveřejněných Komisí znalců v Münsteru, z informací zveřejněných na internetových stránkách německého úřadu pro stavebnictví a územní plánování a z pomoci odborníků v oblasti oceňování nemovitostí.

2 VYSVĚTLENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

2.1 NEMOVITOST

Nemovitost (*Immobilien*) je v Německu definována jako nemovitý majetek, tedy jako pozemek nebo stavební dílo. Nemovitosti se dělí na podle svého využití na obytné, komerční a nezastavěné pozemky.¹

2.2 OBVYKLÁ CENA

Obvyklá cena (*Verkehrswert*) je definována ve stavebním zákoně §194: „*Obvyklá cena nemovitosti se určí jako cena, která byla dosažena v době ocenění na trhu s nemovitostmi, za obvyklých obchodních podmínek stanovených zákonem, s ohledem na skutečné vlastnosti a zvláštnosti nemovitosti, polohu pozemku a ostatní předměty ocenění, bez ohledu na neobvyklé nebo osobní poměry.*“[12]

2.3 BYT

Byt (*Eigentumswohnung*) je část budovy. Byt je tvořen prostory, které jsou stavebně odděleny ode všech okolních prostor a současně mají společný uzamykatelný přístup z volného prostoru, chodby nebo schodiště. Byt musí být napojen do elektrické sítě a na veřejný vodovod a musí se v něm nacházet WC. Všechny ostatní prostory patřící k bytu, které se nacházejí mimo byt, musí být uzamykatelné. [10]

Vlastnictví bytu se rozlišuje na **výhradní vlastnictví** (*Sondereigentum* – zahrnuje byt a k němu příslušné prostory jako sklep nebo garáž) a **společné vlastnictví** (*Miteigentum* – část pozemku a společných prostor). [6]

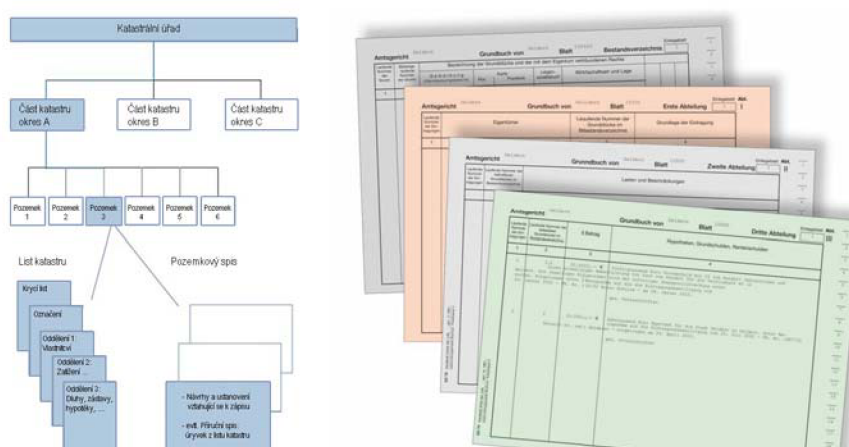
Byt v soukromém vlastnictví je vyznačen v katastru nemovitostí. Pro částí bytu ve společném vlastnictví je zřízen zvláštní list.

¹ V Německu neexistuje zákonná definice pojmu nemovitost, ale vychází se z předpokladu, že význam pojmu je všeobecně známý.

2.4 POZEMEK A POZEMKOVÁ KNIHA

Pozemek (*Grundstück*) je definován v zákonu o katastru nemovitostí (*Vermessungs- und Katastergesetz*) jako: „prostorově vymezená část zemské plochy, která je vyznačena v katastru nemovitostí na samostatném listě a uvedena v pozemkové knize pod samostatným číslem.“ Jako stavební pozemek se označuje pozemek, který je již zastavěn nebo smí být v budoucnosti zastavěn. [19]

Pozemková kniha (*Grundbuchkataster*) je veřejná kniha, která vychází z principu dobré víry. Pozemková kniha je vedena na ministerstvu spravedlnosti příslušné spolkové země a skládá z jednotlivých listů. Každý list pozemkové knihy se skládá z pěti částí – krycího listu (název příslušného úřadu, který vede katastr, označení správního okresu, ve kterém se nachází nemovitost a čísla listu), označení (obsahuje katastrem předepsané údaje – označení pozemku, polohu, velikost,...), oddělení 1: vlastnictví (kdo je vlastníkem a jak k vlastnictví přišel), oddělení 2: zatížení a omezení týkající se pozemku a oddělení 3: dluhy, zástavy a záruky týkající se nemovitosti. V současné době dochází k digitalizaci pozemkové knihy a nahlížení do ní je částečně zpoplatněno. [31]



Obr.č. 1: Funkční schéma pozemkové knihy a ukázka z ní (Zdroj: upraveno z http://www.baufinanzierung-bayern.de/icon/aufbau_grundbuch.jpg /24. 3. 2012)

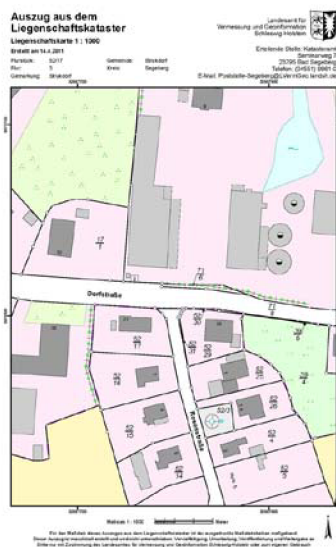
2.5 PARCELA A KATASTR NEMOVITOSTÍ

Parcela (*Flurstück*) je nejmenší jednotkou katastru nemovitostí. Parcelu tvoří jeden nebo více pozemků, které mohou být i prostorově odděleny.

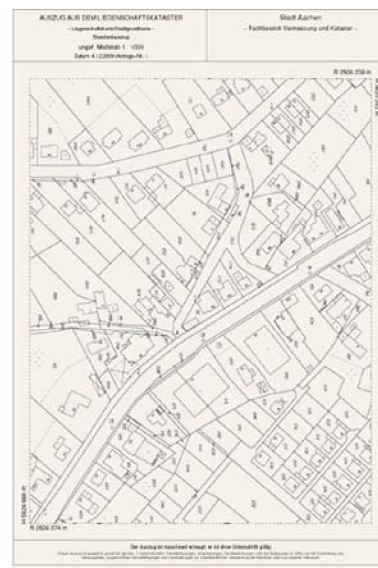
Katastr nemovitostí (*Liegenschaftskataster*) vychází z pozemkové knihy a jsou v něm kromě pozemků zaznamenány i stavby včetně hranice parcely, na které se stavba nachází, stavu nemovitosti a způsobu jejího aktuálního využití. Katastr nemovitostí slouží jako podklad pro správní, právní, obchodní a plánovací účely. Skládá se z části popisné a obrazové. [19] Výpisy z katastru nemovitostí jsou zpoplatněny.



Seulingen - Dolní Sasko



Strukdorf - Šlesvicko-Holštýnsko



Cächy - Severní Porýní-Vestfálsko

Obr.č. 2: Ukázky z katastru nemovitostí různých spolkových zemí (Zdroj: upraveno z http://rink-vermessung.de/media/Liegenschaftskarte_klein.jpg, http://www.schleswig-holstein.de/SharedDocs/Bilder/Cover/IM/Vermessung/auszugALK_blob=poster.jpg a <http://www.steffensheissen.de/bilder/gross/flurkarte.jpg/24.3.2012>)

2.6 HODNOTA POZEMKU

Hodnota pozemku (*Bodenwert*) je určena jeho polohou a možným způsobem využití. Nezohledňuje hodnotu budov ani jiných úprav ani porostů, které se na něm nachází, ani případných věcných břemen nebo jiných konkrétních zátěží (například kontaminace pozemku) s pozemkem spojených.[13]

Ocenění hodnoty pozemku se řídí §16 Nařízení o stanovení hodnoty nemovitostí

Příslušná Komise znalců odvozuje průměrnou hodnotu pozemku pro oblasti, které mají srovnatelnou polohu a srovnatelné možnosti využití pozemku.

Průměrné hodnoty jsou uvedeny ve speciální pozemkové mapě. Pozemky určené k bydlení jsou v této mapě nejčastěji označeny jako 300/W, kde číslo představuje průměrnou hodnotu pozemku a W označuje, že se jedná o pozemek určený k bydlení. Za W někdy následuje další číslo, které představuje koeficient podlažní plochy². [37]

2.7 ÚŘAD PRO STAVEBNICTVÍ A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Spolkový úřad pro stavebnictví a územního plánování (*BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung*) je institucí německého ministerstva dopravy, stavebnictví a místního rozvoje. Tento úřad je poradním orgánem vlády ve věcech městského a územního plánování a stavebnictví na národní a evropské úrovni. Ke klíčovým úlohám BBSR patří získávání a ověřování informací, vypracování zpráv o současném stavu, vývoji a budoucím rozvoji, zpracovávání posudků a odborných analýz, vedení a správa programů spojených s politikou územního rozvoje, ... [33]

Spolkový úřad pro stavebnictví a územního plánování zpracovává mimo jiné i každoroční výroční zprávy o situaci na německém trhu s nemovitostmi. [30]

² Koeficient podlažní ploch = podíl hrubé podlažní plochy objektů k ploše území

3 PRÁVNÍ ÚPRAVA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

3.1 STAVEBNÍ ZÁKON

Ve **stavebním zákoně** (*Baugesetzbuch*) se nachází právní základy pro oceňování nemovitostí. V §192 až 199 je definována obvyklá cena nemovitosti, hodnota pozemku a Komise znalců spolu s jejími úkoly.

Stavební zákon všeobecně reguluje oceňování nemovitostí v Německu, která je potom dále specifikována dalšími zákony a předpisy. Německý stavební zákon pochází z roku 1960, naposledy byl aktualizován v roce 2011. [12]

3.2 NAŘÍZENÍ PROSTANOVENÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

Nařízení o stanovení hodnoty nemovitostí (*Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWert V*) nabylo účinnosti 1. 7. 2010. [9] Toto nařízení obsahuje základní zásady pro stanovení hodnoty budov a pozemků a používá se vždy, když je potřeba zjistit obvyklou cenu.

Nařízení o stanovení hodnoty nemovitostí se skládá ze čtyř částí. V první části se určí rozsah platnosti nařízení, definují důležité pojmy a uvedou všeobecné zásady pro oceňování nemovitosti. Druhá část se týká ukazatelů a jiných údajů potřebných k oceňování nemovitostí. Například se jedná o porovnávací faktory, přepočítávací koeficient, koeficient přizpůsobení se trhu, ... Třetí část nařízení definuje regulované oceňovací metody, mezi které patří metoda porovnávací, nákladová a výnosová. Závěrečná ustanovení jsou uvedena v poslední, čtvrté, části tohoto nařízení. [13]

3.3 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PRO FINANČNÍ ÚČELY

Stanovení hodnoty nemovitosti pro finanční účely (hypotéka, zástava, zisk půjčky, ...) je regulováno zvláštním nařízením (*Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWert V*) a hypotečním zákonem (*Pfandbriefgesetz*).

Nemovitost se v tomto případě hodnotí z hlediska budoucí obchodovatelnosti a výnosnosti vyplývající z jejích trvalých znaků, obvyklých podmínek na příslušném trhu s nemovitostmi a současného využití. Hodnota nemovitosti stanovená pro finanční účely zohledňuje velikost vlastního kapitálu, velikost rizika spojeného s investicí do nemovitosti, minimální míru krytí a jiné ukazatele dle potřeby. [4]

Tento způsob ocenění by mělo zajistit finančním institucím jistotu pokrytí jejich nákladů i v případě nejhoršího vývoje projektu. Hypoteční nařízení udává rozpětí velikosti nákladů a rizik spojených s investicí do nemovitostí. Také je v něm stanoven způsob ocenění nemovitosti nacházející se v zahraničí. [15]

K ocenění nemovitostí pro finanční účely se mohou použít regulované postupy, jejich modifikace i jejich kombinace. V praxi se nejčastěji se upravuje výnosová metoda, která funguje na principech finanční matematiky a při které je možné zohlednit změny výnosů a nákladů v čase včetně souvisejících rizik (možnost výpadku platby nájemného, nutné opravy nemovitosti...). [14]

3.4 DALŠÍ NORMY A PŘEDPISY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Nařízení pro stanovení hodnoty nemovitostí (*ImmoWert V*) je rozšířeno **předpisy pro stanovení hodnoty nemovitosti** (*Wertermittlungsrichtlinien-WertR*), jejichž aktuální verze pochází z roku 2006. Součástí těchto předpisů jsou průměrné výše pořizovacích nákladů (*NHK 2000*). V příloze, jsou definovány jednotlivé kategorie a standarty nemovitostí. [16]

Mezi další předpisy, které upravují oceňování nemovitostí, patří **předpis o náhradě hodnoty nemovitostí v zemědělství** (*Entschadigungsrichtlinien Landwirtschaft LandR 78*), který se zabývá oceněním zemědělských pozemků a provozů a stanovení hodnot věcných břemen. [17] Tento předpis je zastaralý a momentálně se připravuje jeho novelizace.

Pro stanovení hodnoty lesních porostů se používá **předpis o stanovení hodnoty lesa** (*Wadwertermittlungsrichtlinien WaldR 2000*). [18]

Při oceňování nemovitostí v Německu se dále používá několik norem. Například norma **DIN 277** : Výpočet ploch a prostorů ve stavebnictví z roku 1973 (aktualizace 1987) nebo norma **DIN 283** : Výpočet obytných a užitných ploch z roku 1950. Normy nejsou pro stanovení hodnoty nemovitosti závazné ale pouze doporučené.

4 ZNALECKÝ POSUDEK

4.1 ZNALEC

Německy se znalec řekne buď jako *Taxator*, *Bewerter*, *Schätzer* nebo nejčastěji jako *Sachverständiger*. Jako znalec se může v Německu označovat každý, kdo je bezúhonný a díky dostatečným odborným znalostem v určité oblasti (ukončené vysokoškolské vzdělání v oboru), odpovídajícím zkušenostem a osobnímu nasazení dokáže vypracovat nezávislý a nestranný posudek.

Každý, kdo chce být činný jako znalec v Německu a taky se tak označovat, potřebuje mít úřední povolení. Pro jeho získání nepotřebuje svoje znalosti a bezúhonnost dokazovat, ale případné neoprávněné užití označení znalec je, stejně jako neoprávněné užití akademických titulů, trestné.

V roce 1998 bylo v Německu definováno 200 různých znaleckých oborů. Ve stejném roce bylo v Německu registrováno přibližně 40 000 znalců, z kterých bylo 15% zaměstnáno ve veřejné správě.

Znalec může být v Německu samostatně působící nebo závislý. **Závislý znalec** pracuje například ve státní správě, pojišťovně nebo ve znalecké kanceláři.

Samostatně působící znalec je svobodné povolání. Znalcem nemovitostí může být pouze osoba, která má ukončené vysokoškolské vzdělání v oboru architektury, zeměměřičství, nebo jiném srovnatelném oboru podle katalogu povolání.³ a vykonává činnost svým jménem jako živnostník.

V Německu existuje několik různých institucí, které umožňují vzdělání v oboru. Znalecké organizace jsou soukromé, a proto se jejich konkrétní požadavky na kvalifikaci jimi uznaného znalce liší.

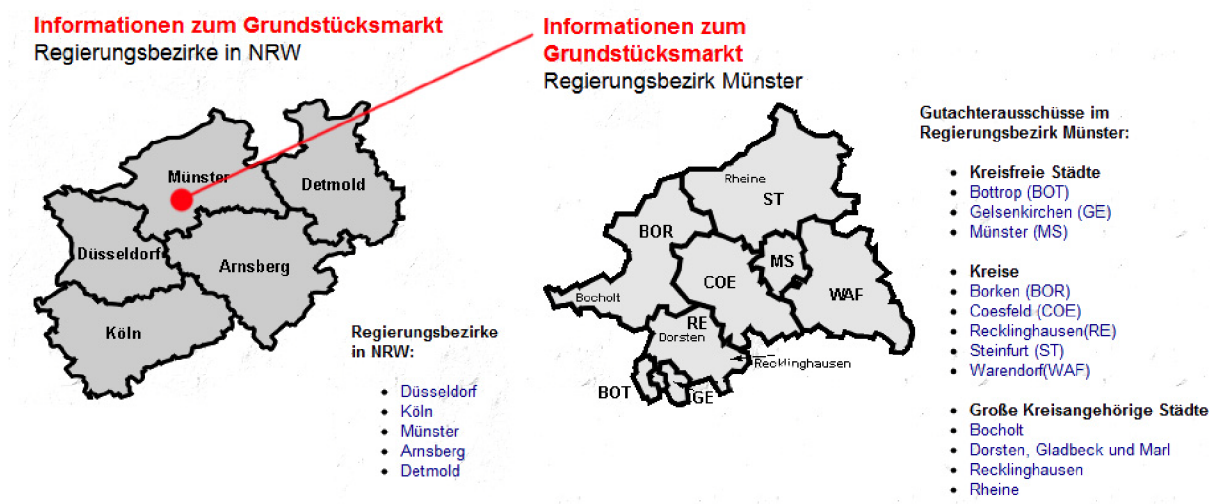
Pouze soudně uznaný znalec má oprávnění vydávat posudky pro potřeby soudu. Znalecký posudek je jedním z důkazních materiálů a jako takový je regulován zvláštními soudními předpisy.[6]

³ Katalog povolání obsahuje všechny profese, které lze v Německu vykonávat jako svobodné povolání

4.2 KOMISE ZNALCŮ

Komise znalců (*Gutachterausschuss*) je státní organizací, která byla založena v roce 1960 společně s vydáním nového stavebního zákona. Komise znalců je vždy místně příslušná.

Každá spolková země má svoji vrchní Komisi znalců, pod kterou spadají místě příslušné Komise znalců pro regiony a kraje. Každá komise se skládá z předsedy a ostatních znalců, kteří jsou zaměstnanci státu. [35]



*Obr.č. 3: Schéma rozdělení místní působnosti Komise znalců v Severním Porýní-Vestfálsku
(Zdroj: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de>)*

Úkolem Komise znalců je zřehlednění situace na trhu s nemovitostmi v Německu. Hlavní náplň její práce tvoří sbírání a vyhodnocování informací o prodejních cenách nemovitostí a vypracovávání znaleckých posudků. Komise dále zpracovává pravidelné každoroční zprávy o vývoji situace na trhu s nemovitostmi pro konkrétní město nebo oblast a z nich odvozuje data a indexy potřebné ke stanovení hodnoty ceny nemovitostí. [6]

4.3 ZNALECKÝ POSUDEK

Znalecký posudek je zpravidla písemný a měl by být vyhotoven tak, aby mu rozuměly i osoby, které nemají odborné znalosti v oboru.

Zhotovení znaleckého posudku se skládá ze tří pracovních kroků. Jako první proběhne prozkoumání a zhodnocení všech znaků oceňované nemovitosti, které je výchozím bodem pro všechny oceňovací postupy. Znalec by se měl snažit získat všechny informace, které mohou mít vliv na cenu nemovitosti. Ve znaleckém posudku by mělo být potom rozlišeno, jestli se jedná o přímo získané informace, nebo předpoklady z nich vycházející.

Znalec tyto informace o objektu a situaci na trhu posoudí na základě svých znalostí a osobních zkušeností a vybere vhodnou metodu pro ocenění nemovitosti. Jako poslední se vyhotoví znalecký posudek, kde znalec písemně zdůvodňuje zvolený postup ocenění a dokumentuje použité informace. V praxi se používá několik různých oceňovacích metod současně z důvodu zvýšení plauzibility a přesnosti posudku. Obvyklá cena je potom kombinací výsledků jednotlivých způsobů ocenění nemovitosti.

Součástí znalecký posudku je většinou:

- krycí list
- obsah
- shrnutí výsledku (umožňuje rychlé použití posudku)
- popis úkolu (posudek pro soukromé, úřední, rozhodčí nebo soudní účely)
- předmět posouzení (bližší popis nemovitosti včetně výpisu z katastru nemovitostí)
- relevantní informace (informace o nemovitosti včetně zdrojů, výpočtů, ...)
- výpočet hodnoty nemovitosti (vč. zdůvodnění postupu)
- výsledek a závěrečné ustanovení
- přílohy (půdorysy a stavební výkresy, fotografie,- výřezy z map a plánů, pomocné výpočty, ...) [2]

Norma o tom jak by měl posudek vypadat, je doporučená, a proto se posudky od sebe vzhledově a částečně i obsahově mírně liší. Vždy však platí, že každý znalecký posudek musí být srozumitelný, plauzibilní (logický, odůvodněný, kontrolovatelný) a obsahovat rozhodnutí. Na začátku posudku je vždy uvedeno krátké shrnutí, které obsahuje základní informace o posuzované nemovitosti včetně zjištěné ceny. [7]

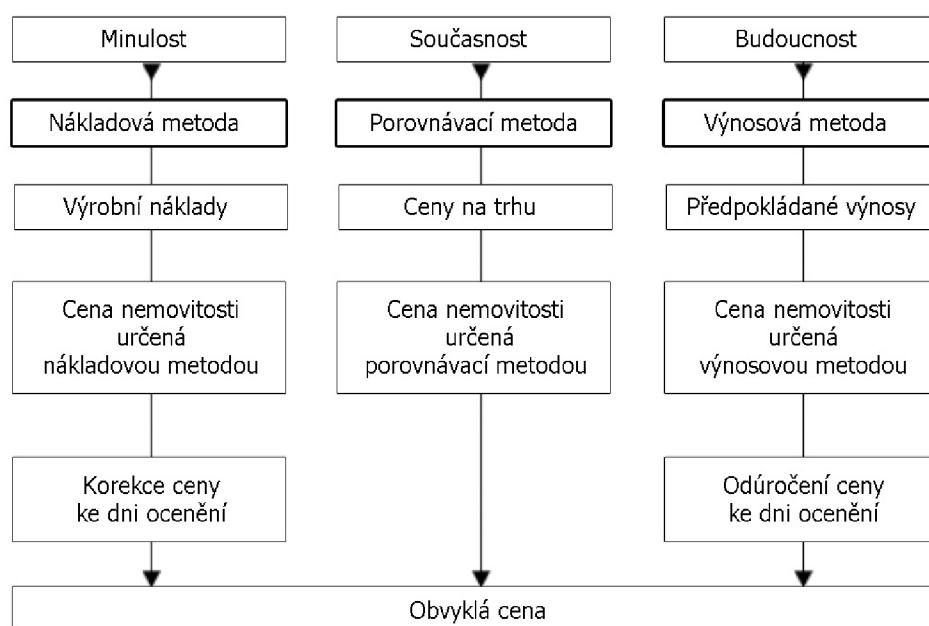
5 PŘEHLED POUŽÍVANÝCH OCEŇOVACÍCH METOD

V Německu je možné použít pro zjištění hodnoty nemovitosti několik různých metod oceňování. Volba metody závisí vždy na specifických vlastnostech nemovitosti a důvodu jejího ocenění.

Oceňovací metody se dají rozdělit na metody regulované zákonem, které se používají pro oficiální stanovení hodnoty nemovitosti (nákup a prodej, vyvlastnění, úprava majetkoprávních vztahů při rozvodu, dědictví, stanovení výše podílu, odhad pro stanovení výše daně škody, ...), a na metody neregulované, které se mohou použít ve zvláštních případech. [4]

5.1 OCEŇOVACÍ METODY REGULOVANÉ ZÁKONEM

Regulované metody pro stanovení hodnoty nemovitosti jsou definované v „Nařízení pro stanovení hodnoty nemovitostí“. Jedná se o metodu porovnávací, nákladovou a výnosovou.



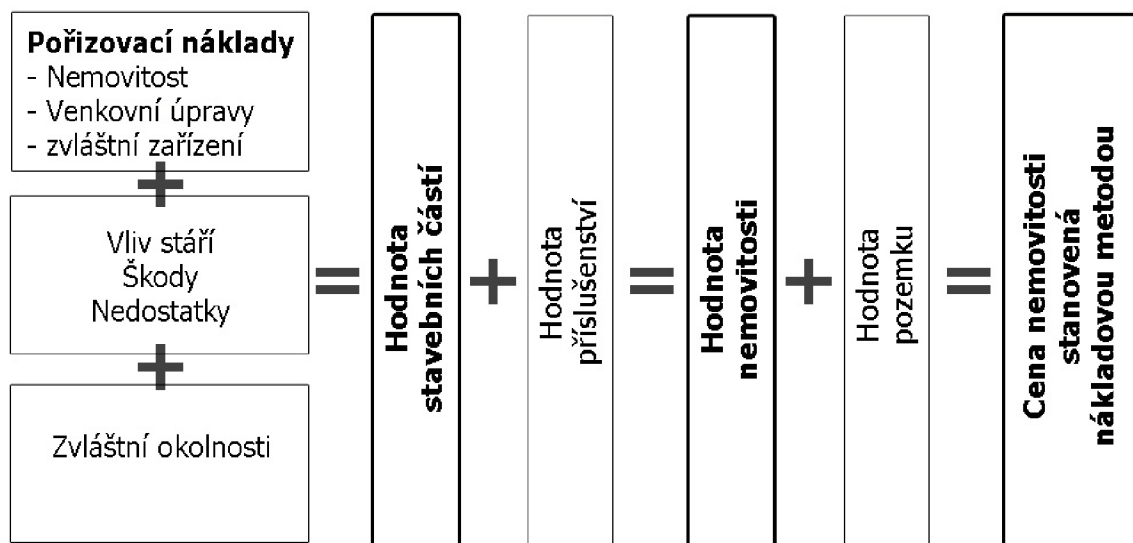
Obr.č. 4: Schéma stanovení obvyklé ceny (Zdroj: vlastní zpracování)

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě úvahy znalce pomocí jedné z výše uvedených regulovaných metod nebo pomocí kombinace výsledků zvolených metod. Dalším kritériem pro výběr oceňovací metody mohou být zjištěné informace o oceňované

nemovitosti. (obr.4). Zdůvodnění zvoleného postupu ocenění nemovitosti je součástí znaleckého posudku. [3]

5.1.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda (*Sachwert*)⁴ je vhodná pro ocenění zastavěných pozemků a nemovitostí, které nejsou určeny ke komerčnímu využití, a to zejména rodinné domy, průmyslové a zvláštní objekty (školy, nemocnice, sportovní zařízení, ...) včetně příslušenství.



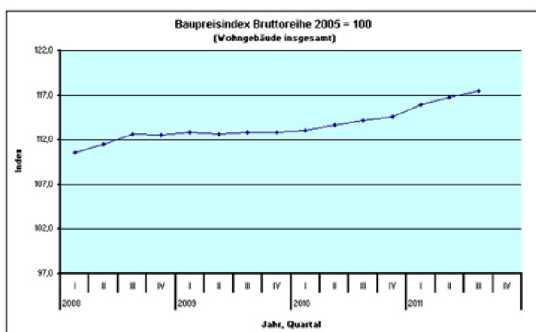
Obr.č. 5: Schéma stanovení ceny nemovitosti nákladovou metodou (Zdroj: vlastní zpracování)

Pořizovací náklady se zpravidla určí pomocí obvyklých výrobních nákladů (*Normalherstellungskosten*), které jsou uvedeny v tabulkách cen staveb BKI⁵. [11] Ocenění probíhá podle normy Ceny ve stavebnictví – pozemní stavby DIN 276-1 z roku 2006. Pořizovací cena se potom pomocí stavebního indexu⁶ převedena cenu současnou.[8]

⁴ ImmoWert V část 3 §21-23

⁵ BKI (*Baukosteninformation*) = informace o průměrných nákladech na stavbu, shromážděné německou architektonickou komorou na základě již více než 18000 staveb realizovaných soukromými i veřejnými investory. Skládají se z několika dílů (pozemní stavby, konstrukce, ...) a jsou každoročně aktualizovány.

⁶ Stavební index (*Bauindex*) = Index, který zohledňuje změny cen ve stavebnictví. Vychází se z roku 2000, kdy je hodnota stavebního indexu rovna 100, stavební index zpracovává statistický úřad.



		Bruttoreihe 2005=100	Nettoreihe 2005=100
3/2011	August	117,5	114,5
2/2011	Mai	116,8	113,8
1/2011	Februar	115,9	113,0
4/2010	November	114,6	111,7
3/2010	August	114,2	111,3
2/2010	Mai	113,7	110,9
1/2010	Februar	113,0	110,1
4/2009	November	112,8	110,0
3/2009	August	112,8	109,9

Obr.č. 6: Aktuální vývoj stavebního indexu (Zdroj: <http://www.bki.de> /12. 10. 2012)

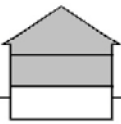
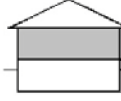
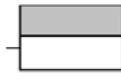
1 Pořadové číslo a označení podle DIN 276	2 Kód KG: Cenová skupina AK: Způsob provedení AA: Druh provedení	4 Cena za jednotku	5 Podíl kce na celk. ceně
352 Deckenbeläge	KG.AK.AA	von	bis
	352.12.00 Anstrich, Estrich	Od	Průměr
	01 Zementestrich, d=40-50cm, Untergrundvorbehandlung, Bodenbeschichtung (4 Objekte)	34,00	39,00
	Einheit: m ² Belegte Fläche		45,00
	023 Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme		1,0%
	025 Estricharbeiten		55,0%
	034 Maler- und Lackierarbeiten		30,0%
	036 Bodenbelagarbeiten		15,0%
	352.21.00 Estrich		
	01 Trennlage, Gussasphalt GE 10, d=25-30mm, Oberfläche glätten und mit Quarzsand abgereiben (4 Objekte)	25,00	34,00
Einheit: m ² Belegte Fläche		37,00	
025 Estricharbeiten		100,0%	
02 Schwimmender Anhydritfließestrich, AE 20-30, d=45-80mm (8 Objekte)	14,00	19,00	
Einheit: m ² Belegte Fläche		22,00	
025 Estricharbeiten		100,0%	

3 Popis způsobu a druhu provedení

Obr.č. 7: Ukázka z tabulek BKI pro stanovení nákladů na stavbu RD v průměrném standartu (Zdroj: vlastní zpracování odvozeno od BKI 2011)

Pokud se jedná o RD, může přímo použít se příloha 1 Předpisu pro stanovení hodnoty nemovitostí s názvem „Modelové stanovení hodnoty nemovitosti“ vydaná příslušnou Komisí znalců. Pořizovací náklady na stavbu rodinného domu se nemusí stanovit odděleně pro jednotlivé části stavebních konstrukcí, ale je možné dům zařadit do kategorie podle jeho typu a standartu provedení (jednoduchý, průměrný, vysoký, velmi vysoký) a výslednou hodnotu domu spočítat vynásobením hrubé podlažní plochy hodnotou udanou v „Směrnici pro stanovení hodnoty nemovitosti, [15]

Normalherstellungskosten (NHK 2000) für Ein- und Zweifamilienhäuser
in € /m² je Brutto – Grundfläche DIN 277/1987 incl. 16 % Mwst.

Typ	Ausstattung			
	Einfach	Mittel	Gehoben	Stark gehoben
 1.01	580	660	760	1040
 1.02	475	540	625	830
 1.03	595	670	750	975

Obr.č. 8: Ukázka tabulek pro stanovení pořizovacích nákladů rodinných domků a dvojdomků (Zdroj: příloha 1 Předpisu pro oceňování nemovitostí)

5.1.2 Porovnávací metoda ⁷

Nejčastěji používanou oceňovací metodou v Německu je **porovnávací metoda** (*Vergleichswert*)⁸, která se hodí pro většinu typizovaných nemovitostí, jako jsou rodinné a bytové domy, byty, garáže a pozemky. Hodnota nemovitosti může být zjištěna buď přímo, nebo nepřímo.

Podmínkou pro použití přímé porovnávací metody je dostatečné množství porovnatelných nemovitostí nebo pozemků. Cena nemovitosti se potom může odvodit přímým porovnáním s prodejními cenami porovnatelných nemovitostí nebo pozemků s dostatečným množstvím shodných nebo podobných znaků. Rozdíly ve specifických znacích porovnávaných nemovitostí nebo pozemků mohou být upraveny pomocí indexů nebo koeficientů. Zohledňovanými znaky mohou být například poloha nemovitosti nebo pozemku, velikost, typ nebo stáří nemovitosti.

Přímé porovnání funguje podobně jako porovnávací metoda používaná v České Republice. Hodnota oceňované nemovitosti se získá tak, že se kupní cena porovnávané nemovitosti vynásobí poměrem porovnávacích kritérií mezi nemovitostí oceňovanou

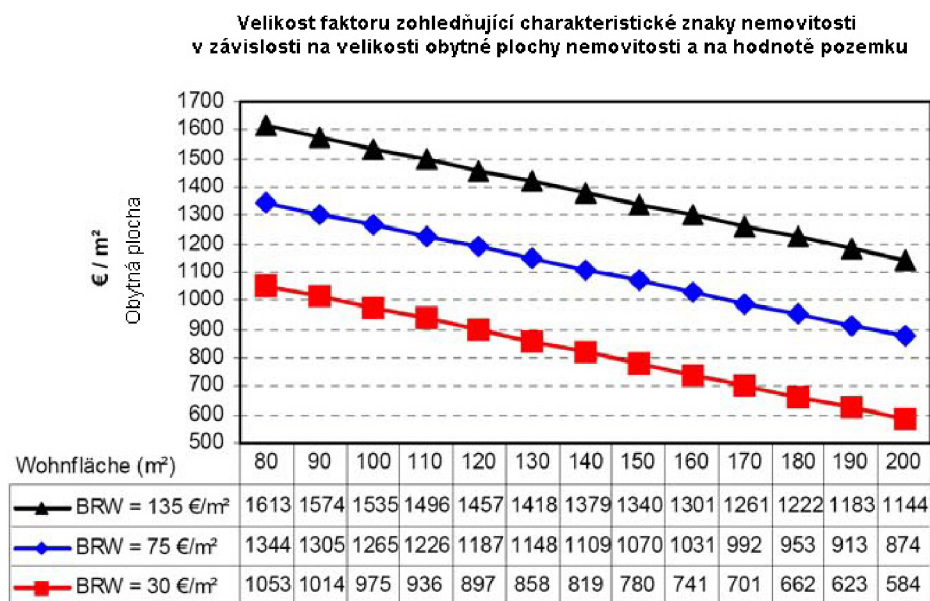
⁷ Podrobněji viz. Kap. 9

⁸ ImmoWert V část 3 §15-17

a porovnávánou. Výsledná hodnota získaná porovnávací metodou je potom určena jako průměrná hodnota všech porovnávaných nemovitostí.

Pro nepřímé porovnání se používají informace o prodaných nemovitostech v lokalitě shromážděné místně příslušnou Komisí znalců, která z nich odvozuje porovnávací faktory⁹. Nejčastěji se používá výnosový faktor (*Ertragsfaktor*) nebo faktor zohledňující charakteristické znaky nemovitosti (*Gebäudedefaktor*). Ocenění nepřímým porovnáním potom probíhá tak, že se nejdříve posuzovaná nemovitost přiřadí do odpovídající kategorie, které Komise znalců vypočítala průměrný porovnávací koeficient. Výsledná cena je potom plocha nemovitosti vynásobená buď výnosovým faktorem, nebo faktorem zohledňujícím typ nemovitosti. Speciální znaky nemovitosti mohou být na závěr zohledněny pomocí přírážek nebo srážek z ceny. [26]

Nevýhodou nepřímého porovnání je, že informace potřebné ke stanovení hodnoty oceňované nemovitosti nejsou volně přístupné a jejich získání je zpoplatněno.



Obr.č. 9: Velikost faktoru zohledňující charakteristické znaky nemovitosti v závislosti na velikosti obytné plochy nemovitosti a na hodnotě pozemku (Zdroj: Brožura o odvození dat potřebných k ocenění nemovitostí zpracované Vrchní Komisí znalců pro Německo)

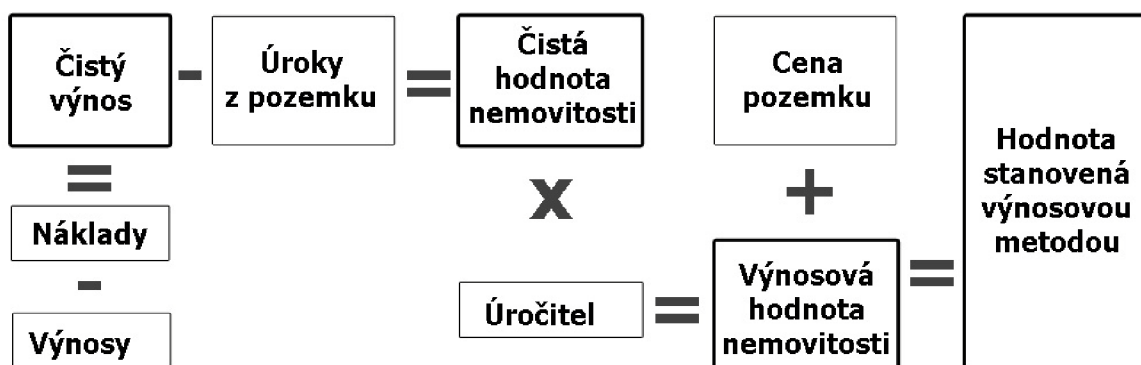
⁹ Porovnávací faktor (*Vergleichswertfaktor*) slouží ke stanovení hodnoty porovnávací metodou §193 odst.5 stavebního zákona. Každoročně ho odvozuje příslušná komise znalců z informací dostupných na realitním trhu.

5.1.3 Výnosová metoda¹⁰

Výnosová metoda (*Ertragswert*)¹¹ je vhodná k ocenění komerčně využívaných nemovitostí. Jedná se například o nájemní byty nebo obchodní a kancelářské prostory.

Tato metoda je definována jako suma všech budoucích výnosů, kterých může vlastník nemovitosti dosáhnout za obvyklých podmínek na trhu, snižená o předpokládané náklady na údržbu a správu nemovitosti. Všechny budoucí výnosy a náklady jsou sečteny a odúročeny na současnou hodnotu ke dni ocenění.

Při použití standardní výnosové metody¹² je od ročního čistého výnosu odečtena hodnota pozemku odúročená pomocí úrokové sazby z výnosu z nemovitosti¹³, protože doba užívání nemovitosti je na rozdíl od doby užívání pozemku časově omezena. Kapitálová hodnota se zjistí vynásobením čistého výnosu z budovy kapitálovým koeficientem¹⁴. Přičtením hodnoty pozemku v plné výši ke kapitálové hodnotě budovy se získá výnosová hodnota nemovitosti.



Obr.č. 10: Schéma stanovení ceny nákladovou metodou (Zdroj: vlastní zpracování)

¹⁰ Podrobněji viz. Kap. 10

¹¹ ImmoWert V část 3 §17-20

¹² Viz. Kap.10.6

¹³ Viz. Kap. 10.3

¹⁴ Viz. Kap. 10.4

5.2 NEREGULOVANÉ OCEŇOVACÍ METODY

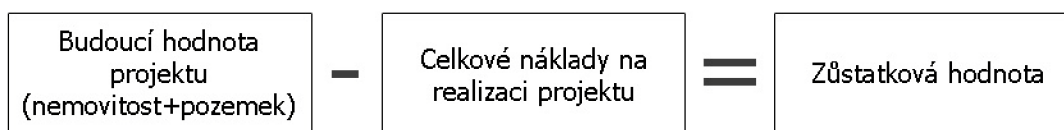
Použití neregulovaných postupů pro ocenění nemovitosti je možné. V posudku je potom potřeba zdůraznit, že se jedná o odchýlení se od standardního postupu ocenění nemovitosti a tento postup řádně zdůvodnit.

Většina používaných neregulovaných postupů vychází z principů běžných v anglosaských zemích (Red Book) nebo z mezinárodních oceňovacích standardů (IVS-International Valuation Standards nebo Blue Book). K nejčastěji používaným neregulovaným postupům stanovení hodnoty nemovitosti v Německu patří zůstatková metoda, metoda diskontovaného cash-flow a stanovení přibližné hodnoty nemovitosti. [5]

5.2.1 Zůstatková hodnota

Zůstatková hodnota (*Residualwertverfahren/Bauträgermethode*) je vhodná pro určení hodnoty nezastavěných pozemků a pozemků s nemovitostmi určenými k demolici. Tato metoda vychází z předpokladu, že hodnota pozemků je závislá na možnostech jeho budoucího využití. Zjednodušeně se dá říct, že zůstatková hodnota je maximální částka (*Residuum*), která může být za pozemek zaplacená tak, aby se vyplatilo zamýšlený projekt realizovat. Nejdůležitějším a také nejtěžším rozhodnutím při použití této metody je stanovení budoucí hodnoty projektu.

Ocenění probíhá tak, že se nejdříve stanoví budoucí hodnota realizovaného projektu (pomocí porovnávací nebo nákladové metody) a od ní se odečtou celkové náklady na realizaci projektu (stavební náklady, náklady na zpracování projektu, náklady spojené s financováním projektu, náklady na marketing, ...).



Obr.č. 11: Schéma výpočtu zůstatkové hodnoty (Zdroj: vlastní zpracování)

U zůstatkové metody je nutná opatrnost, protože tato metoda je vysoce citlivá na změny vstupních proměnných. Hodnoty použité jako vstupní parametry by měly být ceny obvyklé a neměly by zohledňovat aktuální výkyvy na trhu. Výpočet hodnoty pozemku zůstatkovou metodou je důležitou součástí studií zhodnocujících možnosti zamýšlených projektů. [2]

5.2.2 Metoda diskontovaného cash-flow

Metoda diskontovaného cash-flow (*Discounted Cash-flow Methode/Barwertmethode/Kapitalwertmethode*) je zvláštní modifikací výnosové metody a umožňuje spočítat budoucí hodnotu nemovitosti vztaženou ke dni ocenění. To znamená, že investor je schopný určit výši maximální dnešní kupní ceny nemovitosti tak, aby v budoucnu mohlo být dosaženo předpokládané výšky výnosu z této nemovitosti.

Při výpočtu se předpokládané budoucí náklady i výnosy odúročí ke dni ocenění nemovitosti pomocí zvolené diskontní sazby (s ohledem na očekávanou výnosnost a možná rizika). Diskontní sazba se nezvyšuje se zvyšující se rizikovostí investice

Doba investice se většinou stanovuje na 5 až 15 let. Součet odúročených čistých zisků z jednotlivých let tvoří kapitálovou hodnotu. Kapitálová hodnota je důležitá pro rozhodnutí, zda se vůbec vyplatí plánovanou investici realizovat (kapitálová hodnota je větší než nula). Čím je kapitálová hodnota vyšší, tím je výhodnější do projektu investovat. Dalším využitím hodnoty nemovitosti získané metodou diskontovaného cash-flow je porovnání výsledků několika alternativních projektů.

Problémem metody je, že vychází ze subjektivního odhadu o budoucím vývoji a z rozhodnutí oceňující osoby. [3]

5.2.3 Přibližné stanovení hodnoty nemovitosti

Metodu přibližného stanovení hodnoty nemovitosti (*Überschlagsverfahren/Maklermethode*) využívají hlavně realitní makléři a investoři pro rychlé, ale pouze hrubé určení kupní ceny nemovitosti.

Protože se jedná o hrubý odhad, je praktické použití této metody omezené. Většinou se makléřská metoda používá jenom pro předběžný odhad hodnoty nemovitosti. Přibližná hodnota se určí vynásobením ročního nájemného a násobitele (vychází ze zkušenosti makléře nebo z údajů zveřejněných znaleckou komorou).

$$\text{Hodnota nemovitosti} = \text{Čistý roční výnos} * \text{násobitel V}^{15}$$

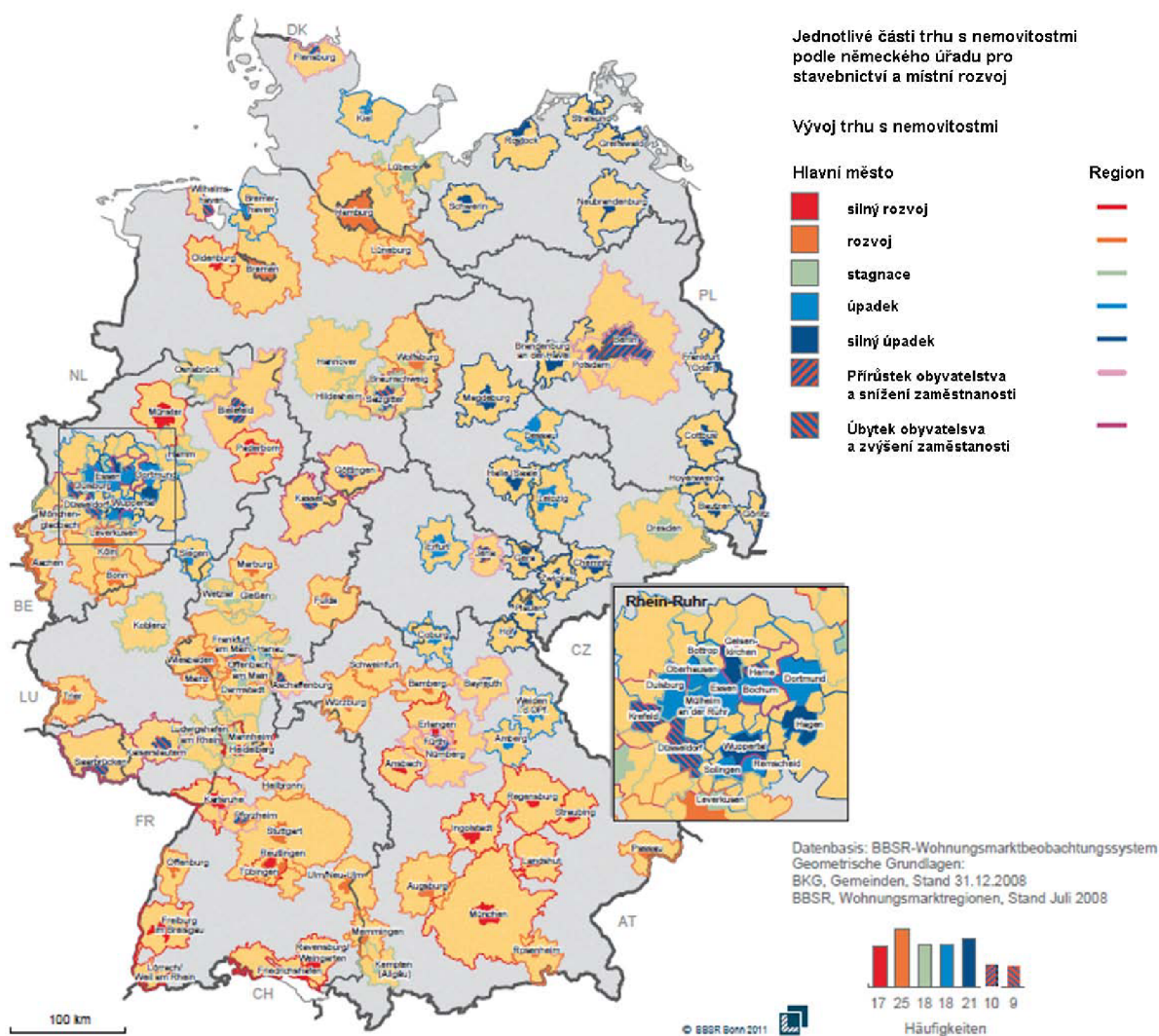
¹⁵ Nezaměňovat se zjednodušenou metodou (Kap. 10. 5), kde je násobitel V odborně odvozen příslušnou Komisí znalců v závislosti na výši úroků z nemovitosti.

Násobitel V se odvozuje buď od výnosového faktoru, který se používá pro stanovení hodnoty nemovitosti porovnávací metodou, nebo poměrem mezi kupní cenou nemovitosti a předpokládaným výnosem z ní. Například kupní cena bytu je 120 000 € a čistá výše ročního pronájmu 5400 €. Potom má násobitel V velikost 22,2, což odpovídá výnosnosti 4,5 % ročně (to se rovná převrácené hodnotě V ($22,2/100 = 0,45$)). Výnosnost bytů se nejčastěji pohybuje v rozmezí 3 až 5%. [5]

6 SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI V NĚMECKU

6.1 NĚMECKÝ TRH S NEMOVITOSTMI

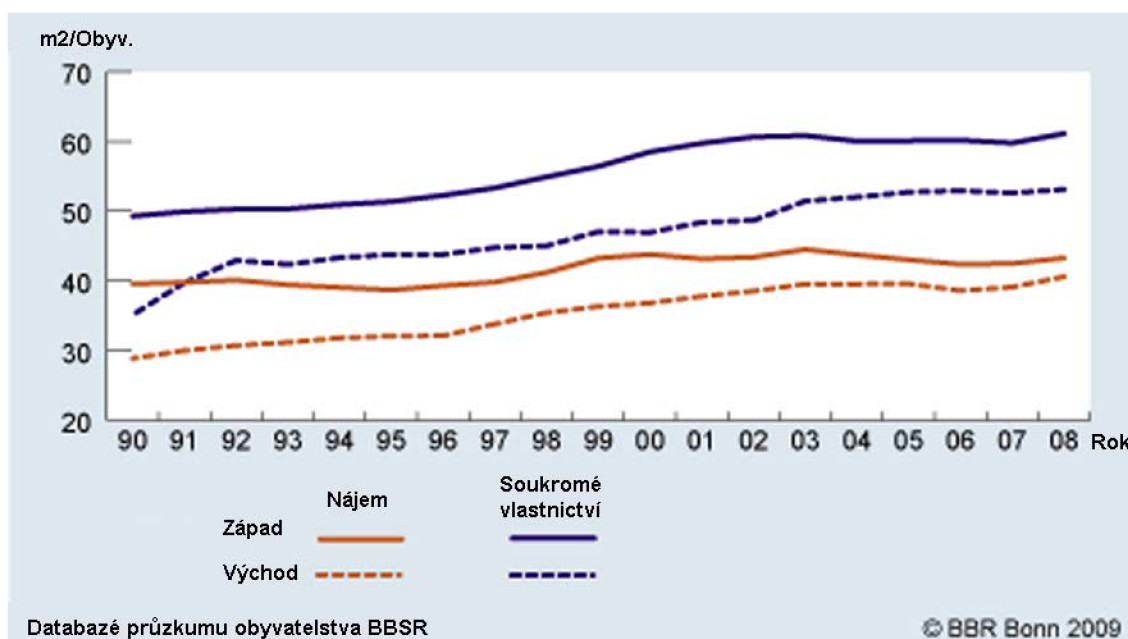
Situace na trhu s nemovitostmi v Německu se liší v jednotlivých regionech v závislosti na míře přírůstku nebo úbytku obyvatelstva, míře zaměstnanosti, kvalitě fondu nemovitostí, na tom, jestli konkrétní oblast byla před rokem 1989 součástí Východního nebo Západního Německa, míře globalizace a také stále víc na průměrné výši energetického standartu nemovitostí. Každá část Německa má své specifické přednosti i problémy. [32]



Obr.12 Mapa rozvíjejících se a upadajících regionů na německém trhu s nemovitostmi (Zdroj: Zpráva BBSR: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011)

V oblastech bývalé Německé demokratické republiky dochází k neustálému snižování počtu obyvatelstva nebo v lepším případě stagnování počtu domácností. Tenhle úbytek nestačí vyrovnat ani velké množství přistěhovalců. Počty členů domácností se v těchto

oblastech zmenšují, a proto zde dochází ke snižování cen jednotlivých nemovitostí. Nemovitosti jsou zde často ve špatném stavu. Velké množství nemovitostí zůstává prázdné a nevyužité. [32]



Obr.13: Rozdíl ve vývoji velikosti obytné plochy v metrech čtvereční na jednoho obyvatele u pronajímaných nemovitostí a nemovitostí v soukromém vlastnictví (Zdroj: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_821192/SharedDocs/GlossarEntry/W/wohnungsgroesse__Umf__2009.html /02.03.2012)

Rozdíly mezi jednotlivými německými regiony se projevují na výši nájemného, ceně nemovitostí a výši průměrného příjmu domácností. Rozdíl mezi levnými a drahými regiony se v letech 2006 až 2010 opět zvýšil a i do budoucna se předpokládá další prohlubování rozdílů mezi jednotlivými regiony. [29]

6.2 FINAČNÍ KRIZE

Finanční krize (2008-2009) se výrazněji projevila pouze na trhu s komerčními nemovitostmi poklesem cen těchto nemovitostí, snížením výše průměrného nájemného za metr čtvereční a sníženým počtem finančních transakcí. Ke zlepšování situace dochází od roku 2010.

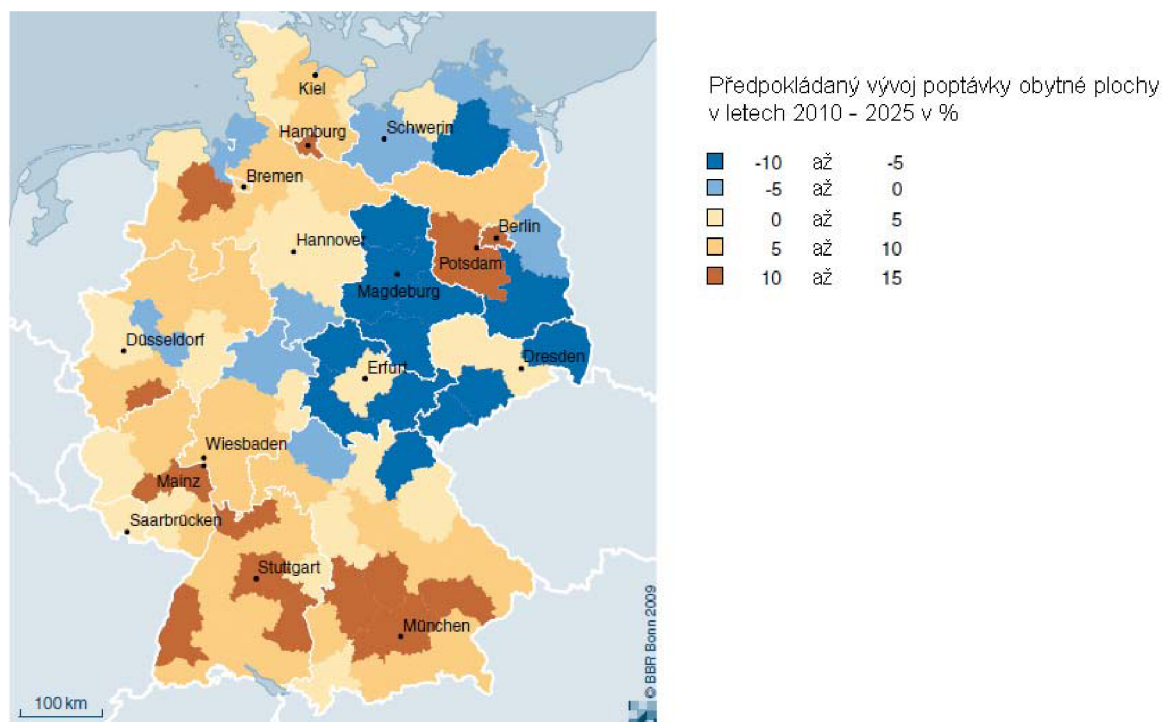
Na trhu s nemovitostmi určenými k bydlení došlo během krize jen k nízkému poklesu cen hlavně z důvodu, že v Německu nebyla před krizí žádná cenová bublina jako například v Irsku nebo ve Španělsku. Dalším důvodem, proč se finanční krize výrazněji neprojevila, je

stabilita německého trhu s nemovitostmi, který je orientovaný na dlouhodobé smlouvy s pevnými úroky.

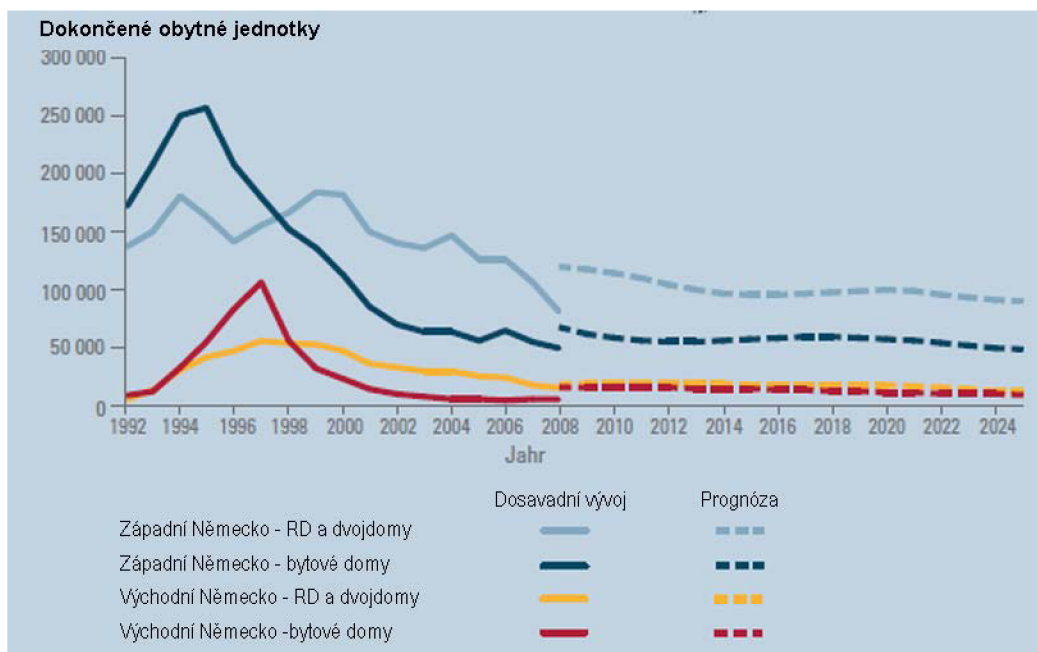
V současné době převládá pozitivní vývoj trhu spojený se snižující se nezaměstnaností a zvyšující se důvěrou ve stabilitu trhu. Rizikem je vývoj v okolních státech a současná Eurokrize. [32]

6.3 PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ

Prognóza BBSR předpokládá zvýšení poptávky vyplývající ze zvyšujících se nároků na průměrnou výši obytné plochy. Očekávané zvýšení činí 6% na jednoho obyvatele Německa do roku 2025. To znamená zvětšení německého bytového fondu o 183 000 obytných jednotek ročně (154 000 v západním a 29 000 ve východním Německu), Předpokládá se, že poptávka se bude koncentrovat především na centra velkých měst a jejich okolí v západním Německu a na Berlín. [8]



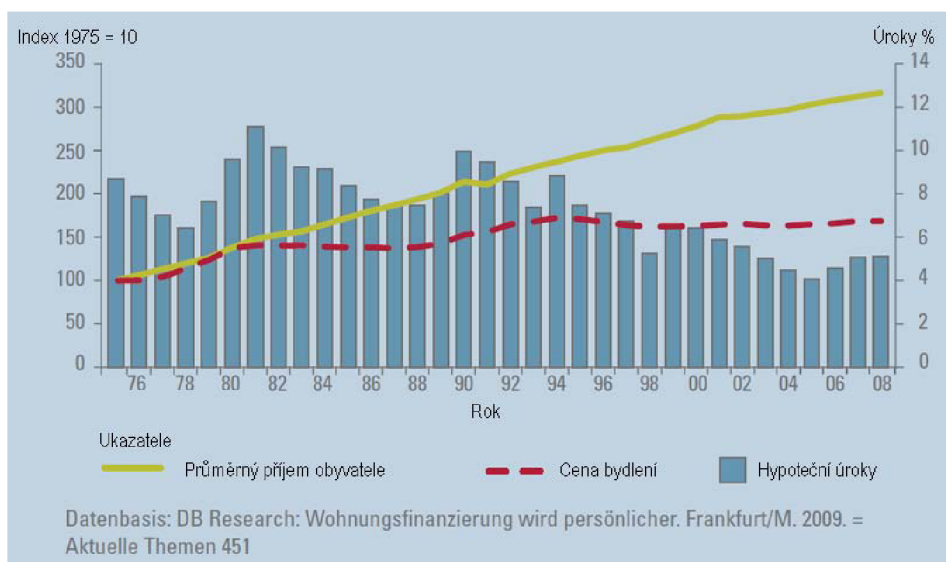
Obr.14: Předpokládaný vývoj poptávky vyplývající ze zvyšujících se nároků na průměrnou výši obytné plochy v letech 2010 až 2025 (Zdroj. Zpráva BBSR: Prognóza vývoje trhu nemovitostmi do roku 2025)



Obr.15: Vývoj velikosti výstavby v Německu od roku 1992 s výhledem do roku 2025 (Zdroj. Zpráva BBSR: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011)

6.4 NEJČASTĚJŠÍ FORMY BYDLENÍ V NĚMECKU

Nejčastější formou bydlení v Německu je osobní vlastnictví nemovitostí. Investice do nemovitostí jsou oblíbeným způsobem bezpečného uložení investic. Vlastnictví nemovitostí je cenově dostupné. V současnosti je 42,6 % obytných jednotek v soukromém vlastnictví a v budoucnu se dá předpokládat další zvýšení. [29]



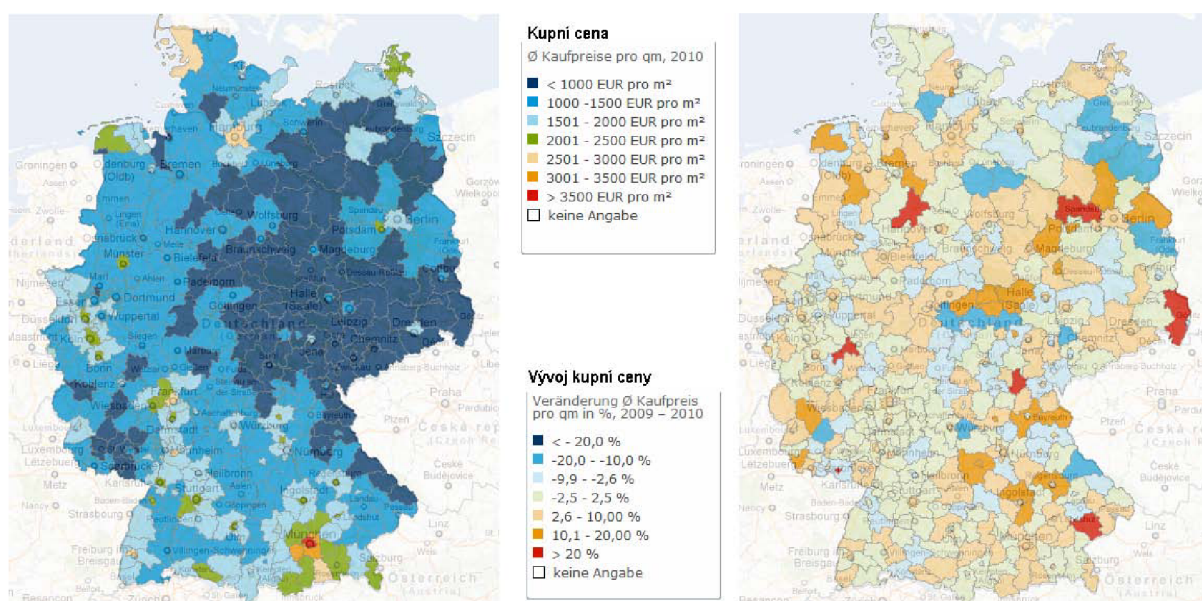
Obr.16: Vývoj poměru příjmů obyvatel, cen nemovitostí a úroků – zvýšená dostupnost osobního vlastnictví nemovitosti (Zdroj. Zpráva BBSR: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011)

12% německých domácností je závislých na státní podpoře bydlení. Tyto domácnosti jsou především v oblastech s vysokou nezaměstnaností zejména v bývalé Německé demokratické republice a Porůří. [29]

Ve východním Německu probíhá státní program přestavby, v rámci kterého bylo do roku 2010 zrušeno 270 000 obytných jednotek, aby se dosáhlo snížení počtu nevyužívaných nemovitostí. Tento program přestavby stále pokračuje. [32]

7 OCENĚNÍ BYTU

Ocenění bytu je možné provést pomocí porovnávací, výnosové nebo nákladové metody. V případech, kdy je k dispozici dostatečné množství porovnatelných bytů, se upřednostňuje porovnávací metoda. Výnosová metoda se používá zejména pro byty, které jsou určeny ke komerčnímu využití (pronájmu další osobě). Nákladová metoda se použije ve výjimečných případech. Například když se jedná o nedokončený byt.[5]



Obr.17: Kupní cena bytů a její vývoj v Německu v roce 2009 až 2010 (Zdroj. BBSR: Monitoring trhu s bytovými prostory, Bonn 2011)

7.1 CENA PODÍLU POZEMKU

Pozemek, na kterém stojí nemovitost, ve které se nachází byt, je neoddělitelnou součástí této nemovitosti. [12] Z toho vyplývá, že zájemce o koupi bytu si musí s bytem koupit i odpovídající část pozemku, na kterém stojí nemovitost, ve které se vybraný byt nachází.¹⁶

¹⁶ Z tohoto pravidla je možná výjimka, kterou reguluje zákon o Právu výstavby (*Erbbaurecht*). Zjednodušeně se dá říct, že na základě tohoto zákona může majitel dlouhodobě pronajmout svůj pozemek druhé osobě, která je oprávněna si na něm postavit nemovitost a tu využívat k vlastnímu bydlení nebo dalšímu

Průměrná výše podílu pozemku na celkové ceně bytu se pohybuje mezi 20 a 35 %. Podíl ceny pozemku na celkové ceně bytu se zvyšuje v závislosti na atraktivitě lokality bytu a na délce životnosti nemovitosti, ve které se byt nachází. Podíl hodnoty pozemku je tím vyšší, čím je nemovitost starší.¹⁷

Nemovitosti, ve kterých se nachází byty, jsou většinou v oblastech určených územními plány měst k bydlení. Hodnota pozemků v těchto oblastech je v průměru o 10 až 40% vyšší než hodnota pozemků v ostatních oblastech. Podíl velikosti pozemku náležejícího k bytu je uveden v katastru nemovitostí. Výše podílu patřícího k bytu na celkové hodnotě pozemku se, pokud není výslovně uvedeno jinak, odvozuje od poměru obytné plochy bytu k součtu všech obytných a jiných funkčních ploch nacházejících se v nemovitosti. [7]

Při použití výnosové metody k ocenění bytu se přímo počítá s hodnotou pozemku odvozenou z cenové mapy pozemku a velikosti podílu bytu. U porovnávací metody může být hodnota pozemku zohledněna ve formě přírážek nebo srážek k hodnotě bytu zjištěné na základě porovnání.

7.2 OBYTNÁ PLOCHA BYTU

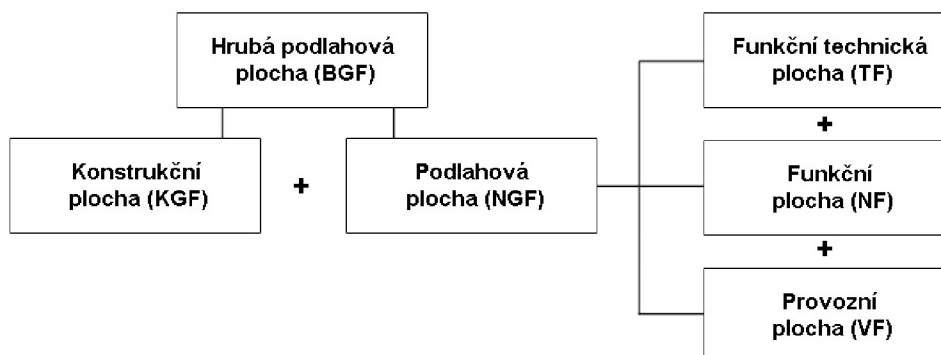
Hodnota bytu i výše nájemného se uvádí v eurech za metr čtvereční obytné plochy. **Obytná plocha bytu** (*Wohnfläche*) se vypočítá podle Nařízení o výpočtu obytné plochy jako součet všech hrubých ploch místnosti, které náleží k bytu. Součástí obytné plochy jsou mimo jiné i balkony a terasy. Do obytné plochy bytu se nepočítá velikost prostor příslušejících k bytu (sklepy, odkládací prostory, půdní prostory, prádelny, sušárny, kotelny a garáže) a prostory, které nejsou určeny k bydlení (obchodní prostory). [19]

Velikost **hrubé podlahové plochy bytu** (*Bruttogrundfläche*) se vypočítá podle německé normy DIN 277 z venkovních rozměrů nemovitosti. Hrubá plocha se dále dělí na **konstrukční plochu** (plocha všech stavebních konstrukcí včetně omítek) a **podlahovou plochu** (*Nettogrundfläche*), která se stanoví výpočtem z vnitřních rozměrů místností. Podlažní plocha se dále podle normy rozděluje na **funkční plochu** (slouží k účelu nemovitosti – v případě bytu k bydlení, u ostatních nemovitostí se může jednat například o výrobní nebo

pronájmu. Tato osoba je potom povinna platit majiteli pozemku pravidelné poplatky za jeho užívání. Ceny bytů, které stojí na pozemcích patřících jinému majiteli, jsou o 5 až 16% nižší než průměrné ceny. [6]

¹⁷ Viz. Tab. 4 v Kap. 10.

administrativní plochu), **funkční technickou plochu** (plocha určena pro zařízení zajišťující provoz nemovitosti – klimatizace, vytápění, ...) a **provozní plochu** (chodby, výtahy, ...).[38]



Obr.18: Rozdělení ploch podle DIN 277 (Vlastní zpracování odvozeno od DIN 277)

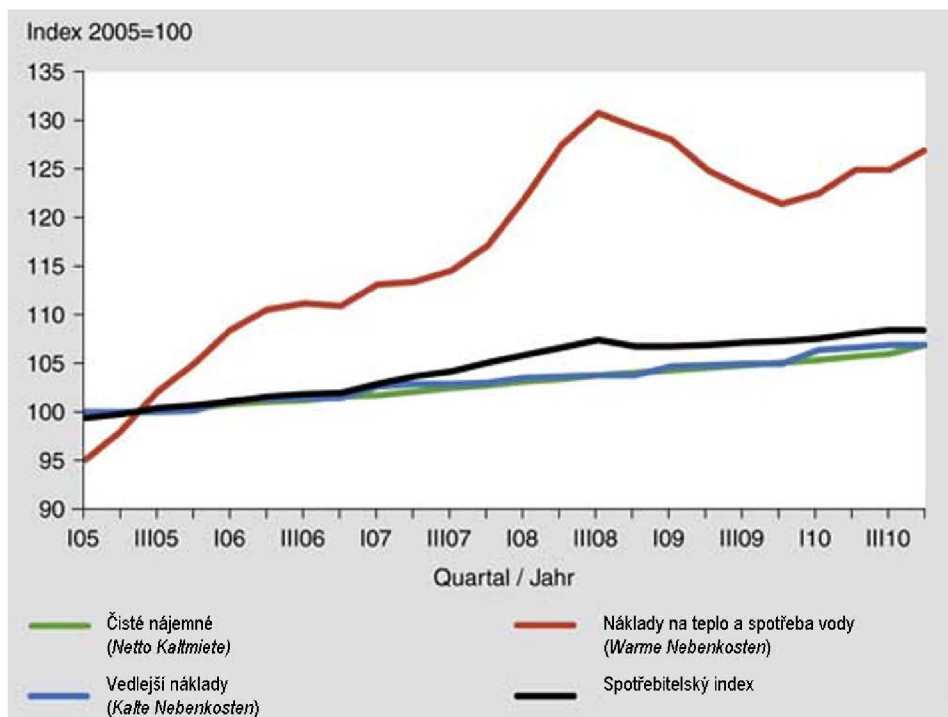
7.3 ZAOKROUHLNĚNÍ CENY BYTU

Zaokrouhlení ceny bytu se provádí podle §192 německého Občanského zákoníku tak, že obvyklá cena bytu do výše 10 000 € se zaokrouhlí na celé stovky, od 10 000 do 500 000 € se zaokrouhluje na celé tisíce, od 500 000 do 1 000 000 € na celé desetitisíce a od 1 000 000 € na celé statisíce euro. [6]

8 NÁJEMNÉ

Nájemné (*Miete*) je částka, kterou je povinen nájemník zaplatit dle nájemní smlouvy nájemci za poskytnutí věci nájmu/bytu. Ke zvýšení nájemného může dojít podle §58 německého občanského zákoníku v případech, že nově požadované nájemné nepřesahuje obvyklou výši nájmu v místě, dosavadní nájemné se za posledních dvanáct měsíců nezměnilo a celkově se za poslední tři roky nájemné nezvýšilo o víc než 20%. [4]

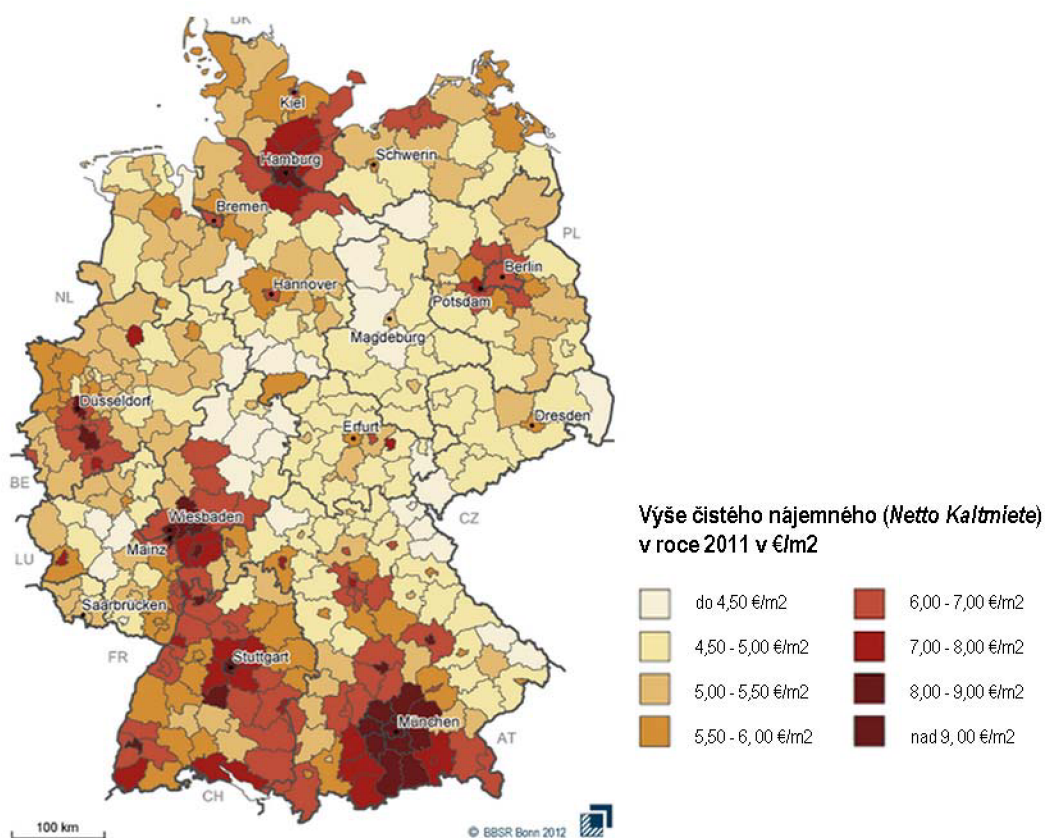
Nájemné (*Kaltmiete*) se dělí na **čisté nájemné** (*Netto Kaltmiete*) a **vedlejší náklady** (*kalte Nebenkosten*), jako jsou například poplatky za zásobování vodou, čištění ulic nebo likvidaci odpadů. Měsíční nájemné se může zvýšit o dohodnutou přírážku, například v situaci, kdy má nájemce povinnost přejmout kuchyňskou linku nebo jiný mobiliář. O nájemném s energiemi (*Warmmiete*) můžeme mluvit po připočtení ostatních vedlejších nákladů, které zahrnují zejména náklady na vytápění a spotřebu vody. Náklady za elektrický proud se platí v Německu zvlášť, každý nájemce má uzavřenou individuální smlouvu s dodavatelem. **Celkové nájemné** (*Gesamtmieter*) může dále zahrnovat například poplatky za připojení na internet nebo pronájem garáže. Obecně se dá říct, že celkové vedlejší náklady spojené s užíváním bytu tvoří většinou 30 až 40% celkového nájemného.[32]



Obr.19: Vývoj výše nájemného a vedlejších nákladů od 2005 do 2010 (Zdroj. BSR: Monitoring trhu s bytovými prostory, Bonn 2011)

8.1 PRŮMĚRNÁ VÝŠE NÁJEMNÉHO V NĚMECKU

Podle informací shromážděných Spolkového úřadu pro stavebnictví a územní plánování bylo v roce 2010 průměrné měsíční čisté nájemné 4,96 € za m². Důležité je zvýraznit, že se jedná o průměrnou výši nájemného pro celé Německo, která se může v jednotlivých regionech velmi lišit v závislosti na jejich ekonomické situaci. Značné rozdíly jsou i v jednotlivých městech podle atraktivity lokality bytu. Nejvyšší průměrné nájemné v roce 2011 bylo 8,01 €/m² v centrech velkých měst bývalého západního Německa. Nejdražší průměrné nájemné bylo v roce 2011 v centrech měst Mnichov (11,81 €/m²) a Frankfurt nad Mohanem (10,34 €/m²). [32]



Obr.20: Výše průměrného nájemného Německu v roce 2011 (Zdroj. BSR: Monitoring trhu s bytovými prostory, Bonn 2012)

8.2 MIETSPIEGEL

Pro zjištění průměrné výše nájemného v konkrétním místě se používá „Mietspiegel“. Jedná se o místní přehled průměrné výše nájemného, který vychází z dat o výši nájemného u srovnatelných bytů sesbíraných místně příslušnou Komisí znalců nebo příslušným úřadem pro bydlení (*Amt für Wohnungswesen*). „Mietspiegel“ je definován v §558 německého

občanského zákoníku, jako přehled místní průměrné výše nájemného, který vychází z výše nájmů porovnatelných nemovitostí, které byly nově sjednány nebo změněny v průběhu posledních čtyř let. Porovnatelné byty musí být srovnatelné velikostí, vybavením, kvalitou a polohou. [12] „Mietspiegel“ slouží jako podklad pro zdůvodnění zvýšení nájemného a pro výpočet obvyklé ceny bytu výnosové metodou. „Mietspiegel“ je vždy po dvou letech aktualizován v závislosti na Indexu životní úrovně. Po čtyřech letech dochází k jeho znovusestavení.[6]

Vypracování „Mietspiegeln“ není pro město nebo sídlo povinné, ale pouze zákonem doporučené. Rozsah a způsob zpracování „Mietspiegeln“ se liší v závislosti na místě (velikost sídla, spolková země, ...), pro který je sestaven. „Mietspiegel“ může být zjednodušený nebo kvalifikovaný. S velikostí sídla stoupá pravděpodobnost, že bude mít tento přehled kvalifikovaně zpracovaný.[10]

8.3 VÝPOČET PRŮMĚRNÉ VÝŠE NÁJEMNÉHO PODLE „MIETSPIEGLU“

Výpočet průměrné výše nájemného pomocí „Mietspiegeln“ bude vysvětlen na referenčním příkladu kvalifikovaného „Mietspiegeln“ pro město Münster, ve kterém se nachází byt, pro který je zpracovaný vzorový posudek, který je stejně jako tento výpočet přílohou diplomové práce.

Aktuální „Mietspiegel“ byl vydán stavebním úřadem v Münsteru a vstoupil v platnost 1.4.2011. V jeho první části je obecně popsán účel a způsob zhotovení, v druhé části je uveden rozsah působnosti tohoto „Mietspiegeln“. Konkrétně je zde určeno, že tento „Mietspiegel“ platí pro obytné prostory s velikostí 20 až 145 m², které byly dokončeny do května 2008, a neplatí v konkrétně uvedených případech, jako jsou například sociální byty. Následující třetí část vymezuje pojem nájemné (*Netto Kaltmiete*), kterým je zde myšleno čisté nájemné bez provozních nákladů a energií. Čtvrtá část „Mietspiegeln“ se zabývá výpočtem průměrné výše nájemného.

V prvním kroku výpočtu se stanoví základní nájem (*Basismiete*), který vychází z velikosti bytu a stáří budovy, ve kterém se posuzovaný byt nachází. (*Baualterklasse*).

Tabulka 1.: Základní nájemné v závislosti na velikosti bytu a stáří budovy ¹⁸

Velikost bytu	Rok dokončení budovy (<i>Baualtersklasse</i>)					
	do 1947	1974-1974	1975-1984	1985-1991	1992-2000	od 2001
40 m ²	6,06 €	6,22 €	6,52 €	6,75 €	6,99 €	7,24 €
65-66 m ²	5,23 €	5,38 €	5,62 €	5,83 €	6,02 €	6,25 €
109-110 m ²	5,27 €	5,42 €	5,67 €	5,87 €	6,07 €	6,30 €

Takto zjištěné základní nájemné se upraví pomocí v Mietspiegelu definovaných přírážek a srážek.

V závislosti na typu budovy se základní nájemné zvýší nebo sníží o odpovídající procento. Například pokud se jedná o bytové prostory v rodinném domě, nájemné se zvýší o 4%. Naopak v bytovém domě se sedmi nebo více patry se sníží o 6%. Vliv na výši nájemného má také způsob vytápění nebo vybavení koupelny. Dalším faktorem ovlivňujícím výši nájemného je celkové vybavení bytu – například typ podlahy, nebo jestli má byt balkon.

Významný vliv na výši nájemného má poloha bytu. Münster se dělí na centrum, kde je přírážka 13%, širší centrum s přírážkou 6% a ostatní městské části. Toto rozdělení je zkombinováno s kvalitou polohy, která je dobrá (+6%), průměrná (0%) nebo jednoduchá (-3%). Součástí přehledu nájemného je mapa města s vyznačením ploch s přírážkou za polohu a rozsáhlá tabulka, kde jsou uvedeny ulice a konkrétní přírážky nebo srážky za kombinaci polohy a kvalitu polohy.

Takto vypočítané nájemné se potom může pohybovat v povoleném rozpětí +/- 17%. Odchýlení ceny nájemného od průměrného nájmu v místě musí být znalcem v posudku zdůvodněno. Povolené rozpětí umožňuje znalci zohlednit ve výši průměrného nájemného i specifické vlivy a vlastnosti posuzovaného bytu, které nejsou zahrnuty v tabulkách „Mietspiegelu“. [25]

¹⁸Zdroj: odvozeno z Přehledu nájemného města Münster, 2011

9 POROVNÁVACÍ METODA

Pro stanovení obvyklé ceny bytu se zpravidla upřednostňuje porovnávací metoda (*Vergleichswertverfahren*) a to z důvodu, že je jednoduše pochopitelná a zpravidla existuje velké množství porovnatelných objektů, protože trh s byty je velmi aktivní. Údaje na trhu s byty jsou zpravidla uvedeny cenou za metr čtvereční. Místní Komise znalců má za úkol shromážďovat informace o prodejních cenách bytů a z nich odvodit průměrnou cenu za metr čtvereční. Průměrnou cenu za metr čtvereční spolu s jinými informacemi potřebnými ke stanovení ceny bytu porovnávací metodou uvádí Komise znalců v každoroční zprávě o situaci na trhu s nemovitostmi.

9.1 POROVNATELNÉ NEMOVITOSTI

Zásadním předpokladem pro využití porovnávací metody je dostatečné množství porovnatelných nemovitostí. Znalec by se měl snažit z ohledu na statistické požadavky shromáždit minimálně 5 až 10 porovnatelných nemovitostí. Přesnost hodnoty získané porovnávací metodou se zvyšuje se zvyšujícím se počtem porovnatelných nemovitostí.

Množství porovnatelných nemovitostí by se ale nemělo zvyšovat na úkor menšího množství porovnatelných znaků. Spolehlivost porovnávací metody klesá se stoupajícím počtem odchylek u porovnatelných nemovitostí.

Obecně se dá vycházet z toho, že odlišnosti do 10% jsou běžné a nemovitosti, které se odlišují o méně než 10% jsou bez problémů srovnatelné. V případě striktního dodržování této hranice odlišnosti by často nastal problém s nedostatečným počtem porovnatelných nemovitostí, proto se v Německu vychází z výroku odvolacího soudu v Berlíně z roku 1969, který říká, že pro porovnání jsou přípustné ty nemovitosti, které se odlišují maximálně o 35%. Toto je hranice, do které je možné odchylky korigovat pomocí přírážek a srážek. Nemovitosti nevhodné k porovnání jsou ty, které se musí pomocí přírážek nebo srážek upravit o víc než 40%. 6]

Shoda by u porovnávaných bytů měla být zejména podle §6 Nařízení o stanovení hodnoty nemovitostí zejména v těchto charakteristických znacích: druh nemovitosti, ve které se byt nachází; typ budovy a její konstrukce; velikost a vybavení bytu; předpokládaná životnost a celkový stav nemovitosti, ve které se byt nachází, srovnatelná výše nájemného a poloha bytu. [13]

Pro porovnání se mají používat kupní ceny realizovaných prodejů bytů.

Důležitým faktorem, který musí být zohledněn při stanovení porovnávací hodnoty bytu, je stáří porovnávaných dat o kupních cenách bytů. V praxi doporučuje používat kupní ceny bytů shromážděných maximálně ve čtyřech uplynulých letech. Pokud jsou porovnávané hodnoty staršího data, tak by znalec měl upravit jejich hodnotu pomocí přírážky nebo srážky z časových důvodů. Velikost přírážek nebo srážek se vypočítá za pomoci Indexových řad (*Indexreihen*), které zpracovávají místní Komise znalců. Indexové řady se skládají z indexových čísel, které vychází z průměrných poměrů mezi cenami v různém časovém období. Základový rok se označuje jako báze a má vždy hodnotu indexu 100. Index pro ostatní roky se vypočítá podle vzorce:

$$\text{(Průměrná výše cen v porovnávaném roce / hodnota báze)* 100}$$

Základový rok si volí konkrétní Komise znalců s ohledem na porovnávaný znak. Momentálně se nejčastěji používá rok 2000 jako základový. Současná hodnota bytu se potom získá ze starší prodejní ceny bytu vynásobením této ceny indexem.¹⁹

Tabulka 2.: Ukázka vývoje indexové řady pro byty rozdělené podle jejich stáří²⁰

Rok	Rok dokončení stavby nemovitosti, ve které se oceňovaný byt nachází								průměrná hodnota
	do roku 1924	1925-1948	1949-1960	1961-1971	1972-1980	1981-1990	1990-1999	od 2000	
1998	98	101	104	97	105	96	111	66	105
1999	100	94	105	97	103	99	110	104	103
2000	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2001	102	102	101	92	101	98	93	99	99
2002	102	109	98	96	100	100	93	99	100
2003	98	103	101	96	98	96	89	99	99
2004	98	85	104	93	99	91	88	99	98
2005	108	95	103	96	92	95	84	100	101
2006	108	94	102	97	94	92	87	106	102
2007	107	96	106	95	70	90	88	112	100

¹⁹ Více Kap. 9.2.: mezičasové srovnání

²⁰ Zdroj: Zpráva o situaci na trhu s nemovitostmi v Kolíně nad Rýnem v roce 2008 [5]

9.2 PŘÍMÉ POROVNÁNÍ

Pro přímé porovnání (*Unmittelbares Vergleichsverfahren*) se používají prodejní ceny porovnatelných bytů, které mají dostatečný počet shodných znaků s oceňovaným bytem. U bytů zvolených k porovnání se musí zohlednit jejich odlišnosti, kterými jsou buď rozdíly v charakteristických znacích jako je např. velikost bytu nebo rozdíly vyplývající z jiného data uskutečnění prodeje porovnávaných nemovitostí.

Mezičasové srovnání (*Intertemporerer Abgleich*) zohledňuje kolísání cen bytů v závislosti na situaci na trhu s nemovitostmi. Příslušná Komise znalců sbírá informace o realizovaných prodejích bytů ve své lokalitě a vytváří z nich databáze, ze kterých odvozuje tzv. „**Indexové řady**“ (*Indexreihen*). Díky nim je znalec schopný převést kupní cenu bytu z libovolného období na úroveň cen bytů na trhu v roce ocenění. Příklad výpočtu.:

Kupní cena porovnávaného bytu:	2 800 €/m ²
Datum prodeje:	Červenec 2006
Výše Indexu pro rok 2006:	185
Datum ocenění bytu:	30. 3. 2012
Výše Indexu pro rok 2012:	206
Výpočet:	$2800 \text{ €/m}^2 \times 206/185 = 2\,958 \text{ €/m}^2$

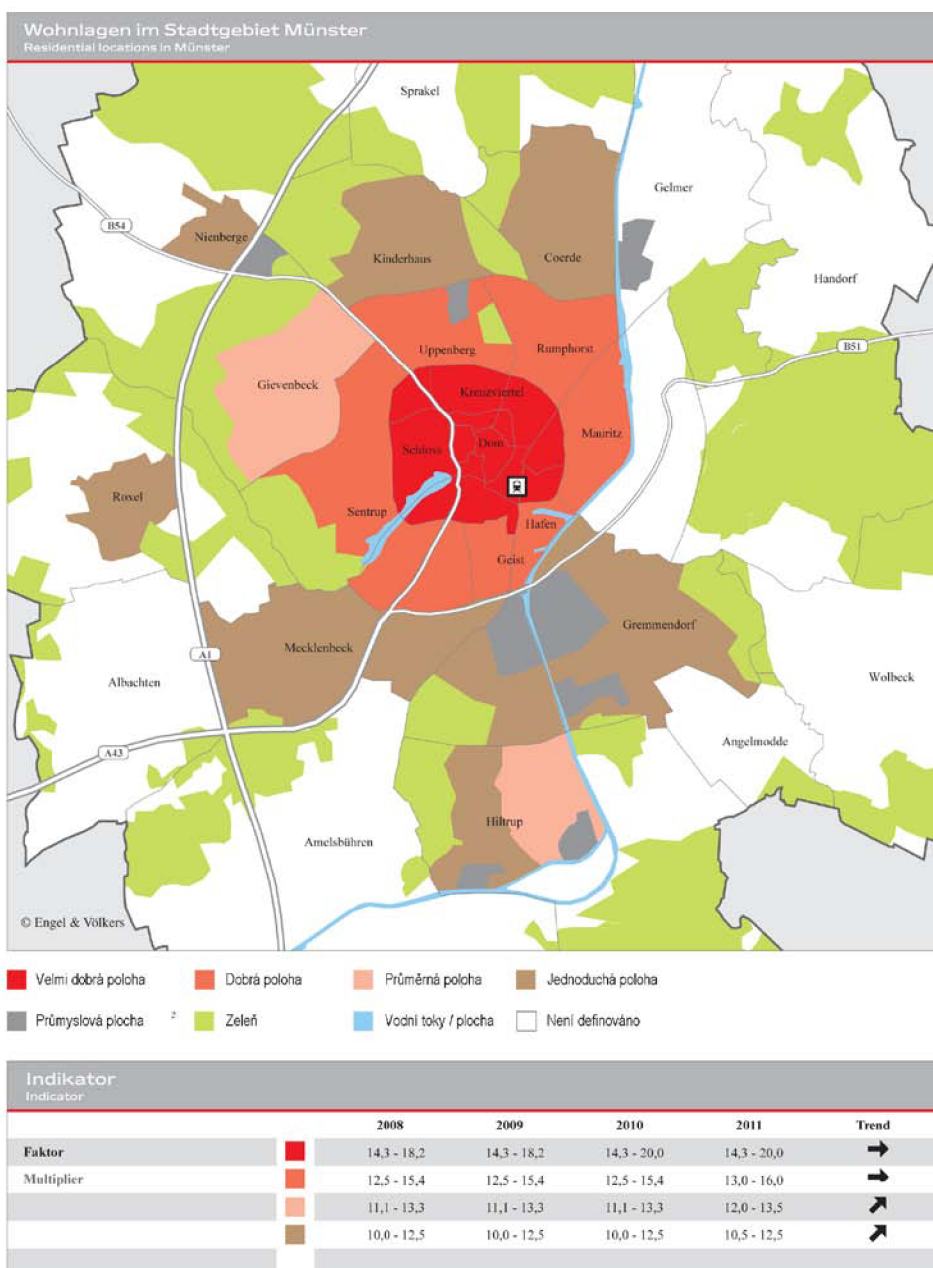
V praxi se doporučuje používat informace o prodejích bytů, které proběhly v rámci posledních 10 let. Vývoj „Indexu trhu“ se dá najít ve Zprávě o situaci na trhu s nemovitostmi, kterou vydává Komise znalců každý rok. V případě, že pro danou oblast není zveřejněn „Index trhu“, může znalec použít „Index trhu“ jiné podobné oblasti nebo statistiku o prodeji nemovitostí, kterou zpracovává Statistický úřad každé Spolkové Země.

Kvalitativní srovnání (*Qualitativer Abgleich*) srovnává rozdíly v charakteristických znacích bytu pomocí „přepočítávacích koeficientů“, přírážek a srážek, regresivní analýzy nebo jiného vhodného způsobu.

Provedení srovnání cen pomocí přepočítávacího koeficientu může být provedeno jenom tehdy, když příslušná Komise znalců odvodí odpovídající²¹ „přepočítávací koeficienty“

²¹ Pro ocenění bytu se může zvolený koeficient použít jenom za předpokladu, že byt je srovnatelný kategorií nemovitostí, pro kterou byl koeficient odvozen.

pro oceňovaný byt. „Přepočítávací koeficienty“ zahrnují více znaků, které mají vliv na hodnotu bytu. Např. koeficient zohledňující polohu bytu srovnává polohu oceňovaného bytu s jinými porovnatelnými byty. [27]



Obr.21: Přepočítávací koeficient polohy bytu (Zdroj. Engel & Volkers: Marktreport 2011/2012 Münster)

Přirážky a sračky použité na srovnání kupních cen porovnávaných bytů musí být v posudku zdůvodněny. V případě použití přirážek nebo sraček se jedná o neregulovaný

postup, který vychází ze zkušenosti znalce. Nejčastěji se takto upravují neobvyklé podmínky vycházející z polohy bytu nebo jiného omezení.

Dalším možným způsobem kvalitativního srovnání je použití poměru podle vzorce:

Cena bytu A / cena bytu B = velikost znaku 1 bytu A / velikost znaku 1 bytu B

> Cena bytu A = ceny bytu B x velikost znaku 1 bytu A / velikost znaku 1 bytu B

Pro srovnání cen bytů je možné použít i různé statistické metody jako například regresivní analýzu.

Po provedení srovnání cen porovnávaných bytů by měl znalec zkontrolovat, jestli se ceny bytů pohybují ve stejné cenové úrovni nebo se některé výrazně liší. U těchto by měl prověřit, jestli byl prodej bytu proveden za obvyklých podmínek. Kupní cena bytu není vhodná k porovnání v případě, že se do její výše promítly neobvyklé poměry na trhu nebo osobní poměry prodávajícího či kupujícího

Po odstranění k porovnání nevhodných kupních cen bytů může být provedeno stanovení hodnoty bytu přímou porovnávací metodou.

Nejčastěji se používá aritmetický průměr, kdy je součet všech kupních cen nemovitostí vydělen jejich počtem, nebo vážený aritmetický průměr. Při použití váženého průměru musí být součástí posudku zdůvodnění, proč se pro konkrétní kupní ceny bytu použila různá váha. Ke zpřesnění výpočtu se doporučuje použít statistické úpravy výpočtu např. vypočtení střední odchylky a následné odstranění extrémů, kdy se výsledná porovnávací hodnota bytu stanoví ze zbylých kupních cen.

Obvyklá cena bytu může být stanovena přímo z ceny, která byla odvozena přímým porovnáním, protože v ní jsou zohledněny jak podmínky na trhu s nemovitostmi, tak odlišnosti porovnávaných bytů. Další možností je použít hodnotu získanou přímým porovnáním v kombinaci s hodnotou získanou výnosovou metodou a tuto kombinaci v posudku zdůvodnit.

9.3 NEPŘÍMÉ POROVNÁNÍ

Pro získání hodnoty bytu nepřímým porovnáním (*Mittellbares Vergleichswertverfahren*) nepotřebuje znalec sesbírat informace o kupních cenách porovnatelných nemovitostí, ale potřebuje znát „porovnávací faktory“ (*Vergleichsefaktoren*)

a to „výnosový faktor“ (*Ertragsfaktor*) a „faktor zohledňující charakteristické znaky budovy“ (*Gebäudedefaktor*). „Porovnávací faktory“ odvozuje příslušná Komise znalců z prodejních cen nemovitostí.

Nemovitosti jsou v Německu rozděleny do několika kategorií, jako jsou např. rodinné domy, kancelářské budovy, bytové domy nebo byty. Každá Komise znalců si definuje samostatně svoje kategorie nemovitostí a pro ně stanoví „porovnávací faktory“, které představují průměrnou reprezentativní hodnotu pro konkrétní kategorii.

Stanovení hodnoty bytu nepřímým porovnáním probíhá takto:



Obr.X: Postup pro stanovení hodnoty by nepřímým porovnáním (Zdroj. Vlastní zpracování)

Výnosový faktor je definován jako poměr mezi prodejní cenou bytu a výší ročního nájemného. Obecně se dá říct, že výnosový faktor ukazuje, za kolik let čisté nájemné pokryje kupní cenu nemovitosti. Hodnota získaná nepřímým porovnáním se potom získá jako porovnávací faktor vynásobený výší ročního nájemného.

Nepřímé porovnání pomocí výnosového faktoru je vhodné pro rychlé stanovení hodnoty bytu, ale v praxi se samostatně užívá zřídka, protože výnosový faktor není zpravidla detailně odvozen pro dostatečně detailně rozdělené kategorie, které by přesně odpovídaly oceňovanému bytu. Výnosový faktor se nejčastěji používá jako hrubá kontrola hodnoty bytu získané výnosovou metodou.

Tabulka 3.: Ukázka vývoje výnosového faktoru pro kategorie bytu podle stáří²²

Nemovitost / Rok	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Byt v osobním vlastnictví											
a) Stáří bytu do 1 let				20	23	23	23	21	21	20	21
b) 11 až 35 let	18	18	18	18	18	18	18	17	17	17	16
c) více než 35 let										17	16

Příklad výpočtu hodnoty bytu pomocí výnosového faktoru: Komise znalců stanovila výnosový faktor pro byty od 50 do 70 m² za rok 2011 ve výši 21. Čisté nájemné je 450 € za měsíc, to znamená, že čistý výnos z pronájmu bytu je 5400 € ročně. Hodnota bytu se potom nepřímým porovnáním pomocí výnosového faktoru vypočítá jako 5400 € x 21, to znamená, že takto získaná hodnota bytu činí 113 400 €.

Faktor zohledňující charakteristické znaky bytu je definován jako poměr mezi prodejní cenou bytu a velikostí obytné plochy nebo hrubé plochy bytu. Nejčastěji se odvozuje několik faktorů velikosti bytu, které se liší podle toho, jestli se jedná o prodej nového bytu, nebo další prodej, roku zhotovení bytu, vybavení nebo polohy bytu. Z těchto se potom pomocí aritmetického průměru odvodí konkrétní faktor zohledňující více charakteristických znaků oceňovaného bytu. Hodnota bytu se potom vypočítá jako plocha bytu vynásobená faktorem zohledňujícím charakteristické znaky bytu.

²² Zdroj: Zpráva o trhu s nemovitostmi pro Bonn 2006 [6]

10 VÝNOSOVÁ METODA

Ocenění bytu výnosovou hodnotou (*Ertragswertverfahren*) se hodí zejména pro ty byty, ve kterých jejich vlastník přímo nebydlí, ale využívá je k dalšímu pronájmu. Samozřejmě se dá použít i pro byty, které používá majitel přímo k vlastnímu bydlení.

Hodnota bytu získaná výnosovou hodnotou se odvozuje od předpokládané výše nájemného snížené o náklady, které jsou spojeny s vlastnictvím a užíváním bytu. Hodnota všech předpokládaných nákladů i výnosů vyplývajících z vlastnictví bytu je odúročena pomocí úrokové sazby odvozené z úrokové sazby pro výnos z nemovitosti na kapitálovou hodnotu bytu ke dni ocenění.

Výnosová metoda zohledňuje omezenou životnost nemovitosti, ve které se oceňovaný byt nachází, a neomezenou životností pozemku na kterém tato nemovitost stojí. Podle §17 Nařízení o stanovení hodnoty nemovitostí se výpočtem pomocí výnosové metody získá předběžná hodnota bytu, která může být dále upravena pomocí přírážek nebo srážek zohledňujíc specifické vlivy, které mají vliv na hodnotu bytu. Teprve po této úpravě můžeme mluvit o hodnotě získané výnosovou metodou. Vzorec pro výpočet hodnoty bytu standardní (dělenou) výnosovou metodou je:

$$EW = ((RE - BW \times p) \times V + BW) \pm \text{specifické vlivy}$$

(EW – Výnosová hodnota (*Ertragswert*), RE – čistý výnos z nájemného

(*Reine Ertrag*)²³, V- kapitálový faktor (*Vielfaltiger*)²⁴, BW – hodnota pozemku

(*Bodenwert*)²⁵, p – úroková sazba pro výnos nemovitosti (*Liegenschaftszinssatz*)²⁶)

V této kapitole budou nejdříve blíže vysvětleny hodnoty, které vstupují do výpočtu hodnoty bytu, a potom jednotlivé výnosové metody ocenění, které existují v praxi tři. Patří

²³ Viz. Kap. 10.1

²⁴ Viz. Kap. 10.4

²⁵ Viz. Kap. 2.7

²⁶ Viz. Kap. 10.3

mezi ně jednoduchá výnosová hodnota, která nerozděluje výnosovou hodnotu na část výnosu z budovy a výnosu z pozemku. Dělená výnosová metoda, která naopak výnosovou hodnotu na tyto dvě části rozděluje. Tyto dvě metody se označují jako standardní výnosové metody. Třetí výnosovou metodou je nepravidelná výnosová metoda, která zohledňuje proměnlivou výši čistých výnosů z pronájmu. Všechny výnosové metody jsou matematicky shodné, a proto při stejném zadání vstupních parametrů oceňovaného bytu vyjde vždy stejná výnosová hodnota bytu. [2,6]

Výnosové metody zohledňují omezenou životnost nemovitosti, ve které se nemovitost nachází a neomezenou životnost pozemku na kterém tato nemovitost stojí. Někdy je součástí zprávy o situaci na trhu s nemovitostmi příslušnou Komisí znalců odvozený průměrný podíl ceny pozemku z hodnoty nemovitosti. [6]

Tab.4: Závislost velikosti podílu ceny pozemku k celkové hodnotě bytu na jeho stáří [5]

Rok stavby bytu	do 1900	1900-1924	1925-1949	1950-1959	1960-1969	1970-1979	od 1980	průměrná hodnota
% podíl ceny pozemku na celkové hodnotě bytu	32,8	45,5	43,7	38,3	32,2	24,7	17,1	24,9

10.1 ČISTÝ VÝNOS Z NÁJEMNÉHO

Odečtením nákladů spojených s vlastnictvím a užíváním bytu od výnosů z nájemného (*Roherertrag*) se získá **čistý výnos z nájemného** (*Reinertrag*). Pro stanovení hodnoty bytu výnosovou metodou se vždy uvažuje s ročním čistým výnosem z nájemného. Při použití standardních výnosových metod se uvažuje s konstantní výší nájemného i nákladů spojených s vlastnictvím a užíváním bytu. Naopak při použití periodické výnosové metody mohou být zohledněny všechny nepravidelnosti, jako může být například nižší výnos z nájemného z důvodu dříve uzavřené smlouvy, která má omezenou dobu platnosti.

Hodnota bytu získaná výnosovou metodou je přímo závislá na zvolené výši předpokládaného nájemného, proto by měla být výše předpokládaného nájemného reálná a dlouhodobě dosažitelná. Pro její stanovení se doporučuje vycházet z obvyklé výše nájemného u porovnatelných bytů, případně z platné nájemní smlouvy. Pro stanovení obvyklé výše nájemného se v praxi i podle stavebního zákona upřednostňuje použití „Mietspiegelu“²⁷. Při jeho použití je potřeba zohlednit, že v něm uvedené čisté nájemné se musí za účelem

²⁷ Viz. Kap. 8

výpočtu hodnoty bytu výnosovou metodou ještě snížit o náklady spojené s vlastnictvím a užíváním bytu. V případě, že v dané lokalitě není „*Mietspiegel*“ k dispozici, je možné stanovit obvyklou výši nájemného pomocí porovnávací metody porovnáním známých výší nájemného u porovnatelných bytů se zohledněním toho, že u starších údajů je nutné přepočítat jejich hodnotu ke dni ocenění bytu.

10.2 NÁKLADY SPOJENÉ S VLASTNICTVÍM A UŽÍVÁNÍM BYTU

Náklady spojené s vlastnictvím a užíváním bytu (*Bewirtschaftungskosten*) jsou definovány v §19 Nařízení pro stanovení hodnoty nemovitosti jako roční náklady na řádné obhospodařování nemovitosti. Jedná se zejména o náklady za spravování nemovitosti, náklady údržbu a provoz a náklady na pokrytí možného výpadku platby nájemného. Výše těchto nákladů by měla být stanovena ve výši obvyklé na trhu.[13]

V případě bytu mohou vznikat **náklady za správu nemovitosti**, ve které se byt nachází. Jejich maximální výše je stanovena v §41 Nařízení o ekonomické správě nemovitosti určené k bydlení na 304,36 € ročně. Výše těchto nákladů je závislá zejména na celkovém počtu bytů a nemovitostí, které jsou společně spravovány jedním správcem. Současně mohou vznikat další náklady za správu společných prostor nemovitosti, ve které se byt nachází. Pro zjištění výše těchto nákladů by mělo být znalci umožněno vidět jejich pravidelné roční zúčtování.

Dalším blokem, který tvoří náklady spojené s vlastnictvím a užíváním bytu, jsou **náklady na údržbu bytu** (*Instandhaltungskosten*). U tohoto typu nákladů se nedá vycházet pouze z jejich vyúčtování za poslední rok, ale je nutné srovnání s výší nákladů na údržbu u porovnatelných bytů. Náklady na údržbu se mohou v průběhu času velmi lišit v závislosti na životnosti jeho jednotlivých částí. Pro účely ocenění bytu výnosovou metodou se doporučuje vycházet z průměrných nákladů. To z toho důvodu, že ve skutečnosti jsou náklady na údržbu často mnohem vyšší, než jsou uváděny majiteli bytu. Výše nákladů na údržbu bytu se liší v závislosti na stáří bytu. Ke dni 1. 1. 2008 byla maximální výše těchto nákladů podle §28 Nařízení o ekonomické správě obytné nemovitosti stanovena takto:

- 7,10 €/m² obytné plochy u bytů, které nejsou na konci kalendářního roku, ve kterém proběhlo jejich ocenění, starší než 22 let
- 9,00 €/m² obytné plochy u bytů, které jsou na konci kalendářního roku, ve kterém proběhlo jejich ocenění, starší než 22 let a mladší než 33 let
- 11,50 €/m² obytné plochy u bytů, které jsou na konci kalendářního roku, ve kterém

proběhlo jejich ocenění, starší než 33 let. [23]

Součástí nákladů na provoz a údržbu bytu jsou i náklady na provoz a údržbu nemovitosti, ve které se byt nachází. Výše těchto nákladů se nejčastěji odvozuje od poměru obytné plochy bytu k součtu všech obytných ploch, které se nachází v bytovém domě, nebo podle jiné domluvy mezi majiteli bytu. Tyto náklady mohou kolísat v čase a v případě nutnosti mimořádné opravy dočasně snížit výnos z pronájmu bytu.

Z důvodu možnosti výpadku platby nájemného se může čistý výnos z pronájmu bytu snížit o 2% nájemného. [23]

Náklady na provoz bytu jsou podle nařízení o provozních nákladech například náklady za připojení do vodovodní kanalizační sítě, svoz odpadů, úklid ulice, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, pojištění, [22]. Majitel bytu si může sjednat s nájemcem jejich částečné nebo úplné převzetí. Převzetí nákladů na provoz bytu nájemcem je v praxi běžné.

10.3 ÚROKOVÁ SAZBA PRO VÝNOS Z NEMOVITOSTI

Úroková sazba pro výnos z nemovitosti (*Liegenschaftszinssatz*) zohledňuje poměry na trhu s nemovitostmi. Jedná se o úrokovou míru, která je odvozena od očekávaných změn:

výše budoucích výnosů

poměrů na trhu s nemovitostmi

velikosti nákladů vyplývajících z vlastnictví nemovitosti

výše daní. [6]

Odvození úrokové sazby pro výnos z nemovitosti vychází z poměru prodejní ceny nemovitosti a výnosu z této nemovitosti. Vychází se z předpokladu, že:

$$\text{Prodejní cena} = EW = Re \times V + BW / ((1+i)^n)$$

Zjištění výše úrokové míry z tohoto vzorce je možné, protože v tomto vzorci je jedinou neznámou právě úroková míra a od ní odvozený kapitálový faktor. Zjednodušeně se dá úroková sazba pro výnosy z nemovitostí odvodit z předpokladu, že:

$$\text{Kupní cena nemovitosti} = \text{čistý výnos} / \text{úroková sazba}$$

V praxi je odvození výše úrokové sazby pro výnos z nemovitosti poměrně složité jak svým postupem tak i z důvodu, že je potřeba zajistit dostatečné množství ověřených porovnatelných údajů o prodejních cenách nemovitosti a výši reálného výnosu z nich. Tyto potřebné údaje

shromažďuje příslušná Komise znalců a potom je uvádí ne jako konkrétní čísla, ale jako rozpětí. Činí tak z důvodu, že ne všechny porovnávané kupní ceny jsou ze stejného období a porovnávané nemovitosti se částečně odlišují.[2]

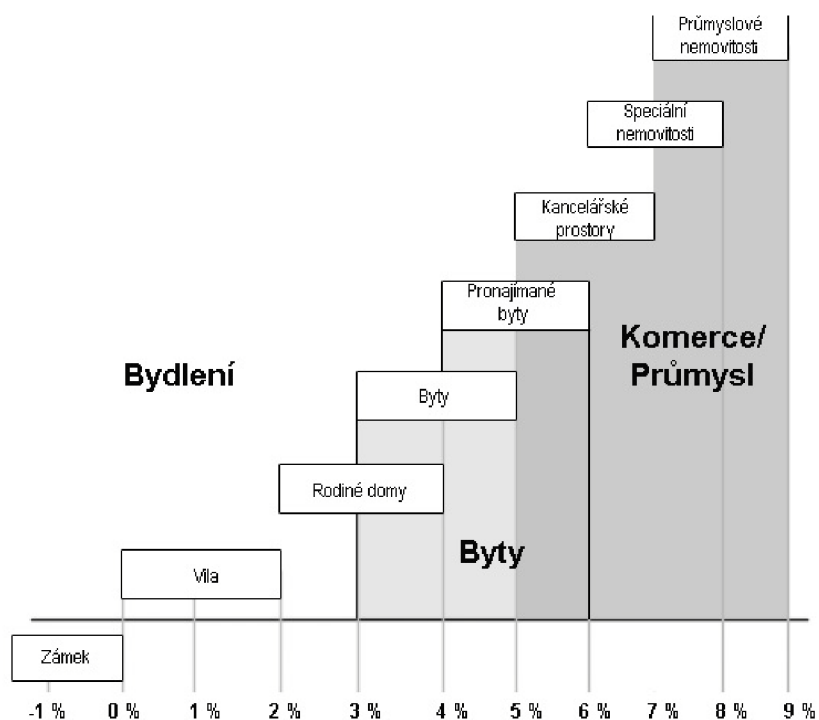
Při výpočtu hodnoty bytu výnosovou metodou se výše úrokové sazby z výnosu z nemovitosti promítá do výsledku dvakrát. Poprvé při odúročení hodnoty pozemku (q) a podruhé ve formě kapitálového faktoru (V). Výsledná hodnota bytu získaná výnosovou metodou je proto velmi citlivá na změnu výše této úrokové sazby.[2]

Tab.5: *Závislost velikosti výnosové hodnoty na změně úrokové sazby pro výnos z nemovitosti*²⁸

Úroková sazba pro výnos z nemovitosti		4,00%	4,50%	5,00%
	Čistý výnos	5 400 €	5 400 €	5 400 €
-	Odúročená hodnota podílu pozemku	852 €	592 €	404 €
=	Čistý výnos z bytu	4 548 €	4 808 €	4 996 €
+	Kapitálový faktor (V) pro předpokládanou životnost nemovitosti 80 let	21,566	19,596	17,931
=	Výnosová hodnota bytu bez pozemku	98 082 €	94 218 €	89 583 €
+	Hodnota příslušného podílu pozemku	20 000 €	20 001 €	20 002 €
=	Výnosová hodnota bytu	118 082 €	114 219 €	109 585 €

Úroková sazba pro výnos z nemovitosti je závislá na druhu využití nemovitosti a je tím vyšší, čím je vyšší využití nemovitosti pro komerční nebo průmyslové účely. Snižuje se naopak s vyšší mírou využití nemovitosti pro vlastní bydlení.[4]

²⁸ Vlastní zpracování odvozeno od Sommer G., Kröll R. (2010), s.213 [2]



Obr.23: Závislost velikosti úrokové sazby pro výnos z nemovitosti na způsobu využití nemovitosti (Zdroj: Vlastní zpracování odvozeno od Kleber W.(2010) s.1601)

Pro byty se úroková sazba pro výnos z nemovitosti pohybuje v rozmezí 2 – 5% v závislosti na lokalitě a kvalitě oceňovaného bytu. Úroková sazba pro výnos z nemovitosti je tím nižší, čím je vyšší hodnota pozemku na kterém stojí nemovitost, ve které se oceňovaný byt nachází.

10.4 KAPITÁLOVÝ FAKTOR

Kapitálový faktor (*Vielfältiger*) se používá pro zjištění kapitalizované hodnoty čistého výnosu z pronájmu bytu (součtu všech budoucích čistých výnosů odúročených na jejich současnou hodnotu ke dni ocenění bytu). Kapitálový faktor (*Vielfältiger/Barwertfaktor*) se podle §20 Nařízení o stanovení hodnoty nemovitostí odvozuje od příslušné výše úrokové sazby z výnosu z nemovitosti (p), ve které se oceňovaný byt nachází, a délky její předpokládaná životnosti (n). [6]

$$V = (p - 1)^{n-1} / (p+1)^n \times p$$

10.5 JEDNODUCHÁ VÝNOSOVÁ METODA

Při použití **jednoduché výnosové metody** (*Eingleisigen Ertragswertverfahren*) se výnosová hodnota bytu stanoví přímo z ročního výnosu bytu jeho vynásobením kapitálovým faktorem bez předchozího odečtení výnosů z pozemku. K takto získané hodnotě se na závěr přičte hodnota pozemku odúročená v závislosti na délce předpokládané životnosti stavby, ve které se oceňovaný byt nachází.

$$EW = RE \times V + BW/q^n$$

(n – předpokládaná životnost nemovitosti, ve které se byt nachází,

q – úročitel (1+p/100))

Příklad výpočtu pro byt s obytnou plochou 87,5 m² s průměrnou výší dlouhodobě docílitelného nájemného 9,50 €/m². Oceňovaný byt se nachází v bytovém domě s osmi bytovými jednotkami s celkovou obytnou plochou 300 m². Předpokládaná životnost bytového domu je 30 let, hodnota pozemku, na kterém bytový dům stojí, je stanovena na 200 000 € a výše úrokové sazby z výnosu z nemovitosti je odvozena místní Komisí znalců na 5 %.

Stanovení výše čistého výnosu jednoduchou výnosovou metodou²⁹

Nájemné		Obytná plocha				
9,5 €/m ²	x	87,5 m ²	x	12 Měsíců		9975 €/m²
						-
Náklady spojené s užíváním bytu						
Správní náklady						230 €
Náklady na údržbu bytu			11,5 €/m ²			1006 €
Náklady na pokrytí výpadku platby nájemného			2 %			200 €
Čistý výnos (RE)						8539 €
Kapitálový faktor (V)						15,372452
(při zbývajících životnosti bytového domu a výše úroku z nemovitosti 5%)						
Kapitalizovaný čistý výnos (RE x V)						131269 €
Úročitel						0,231238
(při zbývajících životnosti bytového domu a úrokové sazbě z výnosu z nemovitosti 5%)						
Podíl na hodnotě pozemku			1/8			25000 €

²⁹ Zdroj: vlastní zpracování odvozeno z Kleiber W. (2010) s.1535

Hodnota bytu získaná jednoduchou výnosovou metodou

137050 €

Modifikací této výnosové metody je **zjednodušená výnosová metoda** (*Vereinfachen Ertragswertverfahren*), která se může použít u bytů, kde se předpokládána dlouhá životnost nemovitosti, ve které se nachází. Výsledná hodnota pozemku se potom blíží nule a při výpočtu se zanedbá. Vzorec pro výpočet výnosové hodnoty zjednodušenou výnosovou metodou je:

$$EW = RE \times V^{30}$$

Hodnota pozemku se může zanedbat, když je předpokládána životnost stavby delší než 20 let. [6]

10.6 DĚLENÁ VÝNOSOVÁ METODA

Dělená výnosová metoda (*Zweigleisigen Ertragswertverfahren*) se odlišuje tím, že hodnota pozemku vynásobená úrokovou sazbou z výnosu z nemovitosti se odečte od čistého výnosu z nájemného ještě před jeho vynásobením kapitálovým faktorem. Hodnota příslušného podílu pozemku se na závěr výpočtu připočte k hodnotě bytu v plné výši.

$$EW = (RE - BW \times q) \times V + BW$$

Vzorec pro výpočet hodnoty jednoduchou a dělenou výnosovou hodnotou je stejný, jedná se pouze o rozdílnou matematickou formulaci téhož výsledku. V praxi se stejně jako v „Nařízení pro stanovení hodnoty nemovitostí“ upřednostňuje dělená výnosová metoda, která lépe zobrazuje poměr mezi hodnotou bytu vycházející z čistého výnosu z pronájmu a hodnotou pozemku.

Pro srovnání výpočet hodnoty bytu se stejným zadáním vstupních parametrů.

³⁰ Nezaměňovat s vzorec pro výpočet přibližné hodnoty nemovitosti (Kap.5.2.3): Hodnota bytu = Výnos z pronájmu x V, v této metodě se násobitel neodvozuje odborně od výše úroku z nemovitosti, ale buď podle výšky výnosového faktoru pro porovnávací metodu nebo poměrem mezi kupní cenou nemovitosti a výnosem z jejího pronájmu

Stanovení výše čistého výnosu jednoduchou výnosovou metodou³¹

Nájemné	Obytná plocha							
9,5	€/m ²	x	87,5	m ²	x	12	Měsíců	9975 €/m ²
								-
Náklady spojené s užíváním bytu								
	Správní náklady							230 €
	Náklady na údržbu bytu			11,5	€/m ²			1006 €
	Náklady na pokrytí výpadku platby nájemného				2%			200 €
Čistý výnos								8539 €
	Odúročená hodnota podílu na pozemku (BW x p)							1250 €
								-
Čistý výnos (RE)								7289 €
Kapitálový faktor (V)								15,372452
(při zbývajících životnostech bytového domu a výše úroku z nemovitosti 5%)								
Kapitalizovaný čistý výnos (RE x V)								112050 €
Hodnota podílu na pozemku								25000 €
Hodnota bytu získaná jednoduchou výnosovou metodou								137050 €

Stejně jako u jednoduché výnosové metody je i u této varianty výnosové metody možné zanedbat hodnotu pozemku za předpokladu, že životnost nemovitosti, ve které se byt nachází, bude delší než 20 let.

10.7 NEPRAVIDELNÁ VÝNOSOVÁ METODA

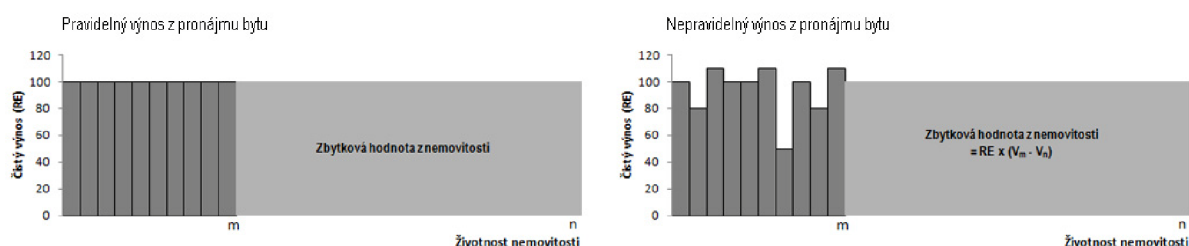
Nepřavidelná výnosová metoda (*Mehrperiodisches Ertragswertverfahren*)
zohledňuje změnu výše čistého výnosu z pronájmu bytu v čase. Vzorec pro její výpočet je:

$$EW = RE_1 \times q^{-1} + RE_2 \times q^{-2} + RE_m \times q^{-m} + RE_n \times (V_n - V_m) + BW/q^n$$

³¹ Zdroj: vlastní zpracování odvozeno z Kleiber W. (2010) s.1535

(m – časové období, během kterého je pozorována výše nájemného, $RE_n \times (V_n - V_m)$ – zbytková cena nemovitosti po skončení tohoto období do konce životnosti nemovitosti)

Nepravidelná výnosová metoda se dá použít jak pro ocenění bytu s nepravidelnou výší výnosu, tak pro ocenění bytu se stejnoměrným výnosem. Vždy se uvažuje s výnosy za omezené časové období, a proto je na závěr nutné přičíst zbytkovou k výsledku cenu nemovitosti, ve které se byt nachází. I u nepravidelné výnosové metody je možné zanedbat hodnotu pozemku za předpokladu, že životnost nemovitosti, ve které se byt nachází, bude delší než 20 let.



Obr.24: Nepravidelná výnosová metoda
(Zdroj: Vlastní zpracování odvozeno od Kleiber W. (2010) s.1539 [6])

Výhodou této metody je, že přehledně zobrazuje výši čistých výnosů z pronájmu bytu v jednotlivých letech. Výsledná hodnota bude za použití stejného zadání jako v předchozích případech stejná.

Stanovení výše čistého výnosu jednoduchou výnosovou metodou³²

Rok	Čistý výnos [€]		Odúročitel		Kapitalizovaná hodnota čistého výnosu
1	8539	x	0,952380952	=	8133 €
2	8539	x	0,907029478	=	7745 €
3	8539	x	0,863837599	=	7377 €
4	8539	x	0,822702475	=	7025 €
5	8539	x	0,783526166	=	6691 €
6	8539	x	0,746215397	=	6372 €
7	8539	x	0,710681330	=	6069 €
8	8539	x	0,676839362	=	5780 €

³² Zdroj: vlastní zpracování odvozeno z Kleiber W. (2010) s.1539-1540

9	8539	x	0,644608916	=	5504	€
10	8539	x	0,613913254	=	5242	€

Součet kapitalizovaných hodnot čistých výnosů z pronájmu bytu **65934 €**

Stanovení zbytkové hodnoty bytu - Varianta 1

	Čistý výnos [€]	Kapitálový faktor (V)	RE x V	Úročitel pro m=10	Kapitalizovaná hodnota čistého výnosu	
11-30	8539	12	106418	0,613913254	65331	€
				Úročitel pro n=30	+	
Hodnota podílu pozemku:		25000		0,231377449	5784	€
Zbytková cena					71116	€
Předběžná hodnota bytu získaná výnosovou metodou					137050	€

Možnou alternativou pro výpočet zbytkové hodnoty bytu je zjištění rozdílu mezi kapitálovým faktorem na konci životnosti nemovitosti (V_n) a kapitálovým faktorem na konci pozorovaného období (V_m). Zbytková hodnota bytu se potom získá vynásobením tohoto rozdílu s vyšší ročního čistého výnosu z pronájmu bytu.

11 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce „Způsoby ocenění nemovitostí v Německu se zaměřením na nemovitost typu byt“ bylo zmapovat nejčastěji používané způsoby oceňování nemovitostí v Německu a zaměřit se na způsoby oceňování bytů.

Při zpracovávání této diplomové práce byl výhodou můj pobyt v Münsteru, díky kterému jsem měla zjednodušený přístup k informacím potřebným pro zpracování této práce. Problém nastal v případech, kdy jsem potřebovala zjistit výši konkrétních koeficientů a způsob jejich sestavování či jiné údaje potřebné pro ocenění bytu nebo popsání metody. Tyto informace jsou v Německu součástí Zprávy o situaci na trhu s nemovitostmi, kterou vydává každoročně Komise znalců pro konkrétní město nebo oblast. Potřebné údaje nejsou volně přístupné a bohužel je možné pouze jejich zakoupení v papírové podobě. Z tohoto důvodu jsem čerpala zejména z volně přístupných starších dat a příkladů uvedených v odborné literatuře.

Zmapováním nejčastěji používaných způsobů oceňování nemovitostí v Německu se zabývá obecná část diplomové práce. V této části jsou stručně vysvětleny základní pojmy spojené s oceňováním nemovitostí a uvedeny základní prameny práva, kterým se oceňování nemovitostí v Německu řídí. V práci jsou spolu s příklady použití uvedeny i ostatní nejčastěji používané oceňovací metody, které nejsou regulovány zákonem. Z těchto metod se nejčastěji používá různě modifikovaná metoda diskontovaného cash-flow a to zejména při plánování budoucích investic v oblasti nemovitostí.

Diplomová práce je zaměřena na způsoby oceňování bytů, kterými se podrobně zabývá druhá část této práce. V této části jsou popsány standardní způsoby oceňování bytů, kterými jsou metoda porovnávací a výnosová.

Zjištění hodnoty bytu přímým porovnáním je velmi podobné porovnávací metodě používané v České republice. Rozdílem je, že přepočítávací koeficienty si německý znalec odvozuje sám na základě svých zkušeností a informací uvedených ve Zprávě zpracované místní Komisí znalců. O počtu i druzích přepočítávacích koeficientů rozhoduje znalec. Důležité je, aby v posudku byla volba těchto koeficientů zdůvodněna. Zajímavostí je německá nepřímá porovnávací metoda, kdy pro zjištění hodnoty bytu stačí pouze vynásobit plochu bytu příslušným porovnávacím faktorem. Porovnávací faktory odvozuje opět Komise znalců.

Dále je v této práci popsána výnosová metoda včetně jejich modifikací a definování hlavních parametrů, které ovlivňují velikost výsledku. Jedním z nich je výše čistého výnosu,

kteřá se odvozuje od výše nájemného. Proto je součástí práce i vysvětlení, jak se průměrné nájemné v Německu stanoví.

Obě teoreticky popsané metody ocenění bytu jsou prakticky použity v příloze na příkladu posudku reálného bytu v Münsteru. Další přílohou je příklad výpočtu průměrného nájemného podle „Mietspiegels“.

Dalším cílem mé práce bylo popsání situace na trhu s nemovitostmi v Německu. Finanční krize se na německém trhu projevila jenom mírným poklesem cen nemovitostí určených k bydlení. V současnosti ceny nemovitostí již většinou dosahují výše, kterou měly před krizí, a pokračuje jejich další zvyšování. Vývoj trhu s nemovitostmi se velmi liší v závislosti na konkrétním regionu. Problematický je vývoj trhu s nemovitostmi v oblastech bývalé Německé demokratické republiky, kde většinou dochází poklesu počtu obyvatel. Tenhle trend vyvolává pokles cen nemovitostí. Mluvit o německém trhu s nemovitostmi jako celku je vzhledem k jeho rozsáhlosti a velkému množství místních specifik velmi všeobecné. Proto je součástí práce popis situace na trhu s nemovitostmi ve vybraném městě. – Münsteru.

Zpracování této práce bylo velmi zajímavé. Překvapilo mě, že i když existuje velké množství různých koeficientů a indexových řad určených ke zjištění hodnoty nemovitosti, tak má německý znalec nemovitostí velkou volnost, jak s nimi nakládat na základě své vlastní úvahy. Zvolený postup musí být v posudku vždy vysvětlen tak, aby se dala jeho rekonstrukcí ověřit správnost posudku.

Problémem, se kterým jsem se při zpracování diplomové práce často potýkala, bylo zvolení vhodného českého překladu odborných názvů.

Věřím, že po přečtení této diplomové práce získá čtenář základní přehled o oceňování nemovitostí v Německu a situaci na německém trhu s nemovitostmi.

12 SEZNAM ODBORNÉ LITERATURY

12.1 PUBLIKACE

- [1] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2007. 753 str. ISBN 978-80-7204-630-0
- [2] SOMMER G., KROLL R. *Lehrbuch zur Immobilienbewertung*. 3. vyd. Köln: Wolters Kluwer Deutschland GmbH, 2010. 695 str. ISBN 978-3-8041-5202-1
- [3] ALDA W., HIRSCHNER J. *Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft – Grundlagen für die Praxis*. 4. Přepřacované a aktualizované vydání. Wiesbaden: Vieweg + Teubner Verlag / Springer Fachmedien GmbH, 2011. 161 str. ISBN 978-3-8348-1514-9
- [4] GONDRIG H. *Immobilienwirtschaft – Handbuch für Studium und Praxis*. 1. vyd. München: Verlag Franz Vahlen GmbH, 2004. 1066 str. ISBN 3-8006-2989-5
- [4] BDO Feutsche Warentreuhand (Hrsg): *Praxishandbuch Real Estate Managemnt*. 1. vyd. Stuttgart: Schäffer-Poeschel Verlag für Wirtschaft, Steuern, Recht GmbH, 2005. 632 str. ISBN 3-7910-2466-3
- [6] KLEIBER W. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch*. 6. vyd. Köln: Bundesanzeiger Verlagsges .mbH, 2010. 3212 str. ISBN 978-3-89817-808-2
- [7] METZGER B. *Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken* 4. vyd. Freiburg: Haufe-Lexware GmbH, 2010. 281 str. ISBN 978-3-448-10055-6
- [8] STROISCH J. *Immobilien bewerten leicht gemacht*. 1. vyd. München: Rudolf Haufe Verlag GmbH, 2007. 248 str. ISBN 3448-08071-1
- [9] GARTHE T. H. *Die Wertermittlungsreform – Neue Grundsätze bei der Immobilienbewertung*. 2. vyd. Freiburg: Haufe-Lexware GmbH, 2010. 189 str. ISBN 978-3-648-00852-2
- [10] KLEIBER W., TILMAN H. *Trainingshandbuch Grundstücks-wertermittlung*. 1. vyd. Köln: undesanzeiger Verlagsges .mbH, 2007. 488 str. ISBN 978-3-89817-534-0
- [11] Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammer: *Baukosten 2011/1*. 1. vyd. Köln: Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co.KG, 2011. 720 str. ISBN 978-3-481-02818-3

12.2 PRÁVNÍ PŘEDPISY

- [12] Německý stavební zákon v platném znění
(*Baugesetzbuch – BauGB*)
<http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/BJNR003410960.html>
- [13] Nařízení o stanovení hodnoty nemovitostí v platném znění
(*Immobilienwetermittlungsverodnung – ImmoWertV*)
<http://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/BJNR063900010.html>
- [14] Nařízení o stanovení hodnoty nemovitostí pro finanční účely v platném znění
(*Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWert V*)
<http://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html>
- [15] Hypoteční zákon v platném znění
(*Pfandbriefgesetz - PfandBG*)
<http://www.gesetze-im-internet.de/pfandbg/BJNR137310005.html>
- [16] Předpisy pro stanovení hodnoty nemovitosti v platném znění
(*Wertermittlungsrichtlinien-WertR*)
<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/34744/publicationFile/2559/wertermittlungsrichtlinien-2006.pdf>
- [17] Předpis o náhradě hodnoty nemovitostí v zemědělství v platném znění
(*Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft LandR 78*)
<http://www.ifl-immobilien.de/downloads/glandr78.pdf>
- [18] Předpis o stanovení hodnoty lesa v platném znění
(*Wadwertermittlungsrichtlinien WaldR 2000*)
<http://www.werner-kretz.de/cms/upload/bildergalerie/waldr2000.pdf>
- [19] Katastrální zákon pro Severní Porýní-Vestfálsko v platném znění
(*Vemessungs- und Katastergesetz NRW*)
<http://www.bdv-home.de/download/nw-vermkatg.pdf>
- [20] Nařízení o výpočtu obytné plochy
(*Wohnflächeverordnung – WoFIV*)
<http://www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003.html>
- [21] Německý občanský zákoník v platném znění
(*Bürgerlichesgesetzbuch – BGB*)
<http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>

- [22] Nařízení o ekonomické správě nemovitosti v platném znění
(*Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnbaugesetz: Zweite Berechnungsverordnung – II.BV*)
http://www.gesetze-im-internet.de/bvo_2/BJNR017190957.html
- [23] Nařízení o ceně provozních nákladů
(*Betriebskostenverordnung*)
http://www.gesetze-im-internet.de/betrkv/___2.html

12.3 ODBORNÉ ZPRÁVY

- [24] Komise znalců Münster: Zpráva o situaci na trhu s nemovitostmi v Münsteru 2012
(*Grundstückmarktbericht 2012*)
- [25] Komise znalců Münster: Zpráva o situaci na trhu s nemovitostmi v Münsteru 2011
(*Grundstückmarktbericht 2011*)
- [26] Komise znalců Münster: Mietspiegel pro město Münster 2011
- [27] Vrchní Komise znalců pro Německo: Odvození dat potřebných k ocenění nemovitostí
(*Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten 2011*)
http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info/live/live.php?navigation_id=28245&article_id=97888&_psmand=131
- [28] Engel & Völkers: Zpráva o situaci na trhu s nemovitostmi v Münsteru 2011/2010
(*Marktreport 2011/2012 Münster*)
- [29] BBSR: Zpráva o změnách na trhu s nemovitostmi: prognóza do roku 2025
(*Wohnungsmärkte im Wandel Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025*)
<http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/29788/publicationFile/329/wohnungsmarkte-im-wandel-zentrale-ergebnisse-der-wohnungsmarkt-prognose-2025.pdf>
- [30] BBSR: Trh s byty a nemovitostmi v Německu 2011
(*Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011*)
http://www.bbsr.bund.de/nn_1117174/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Analysen/2010___2011/Bd5.html

- [31] Brožura Ministerstvo spravedlnosti pro Severní Porýní-Vestfálsko: Co byste měli vědět o pozemkové knize, 2007
(*Was sie über das Grundbuch wissen sollen*)
<https://services.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/download/76/Grundbuch.pdf>

12.4 INTERNET

- [32] Ministerstvo spravedlnosti: Německé zákony online. [online]. [cit. 2012-05-18].
Dostupné z: <http://www.gesetze-im-internet.de/>
- [33] Úřad pro stavebnictví a územní plánování. BBSR. [online]. [cit. 2012-03-30].
Dostupné z: <http://www.bbsr.bund.de/>
- [34] Komise znalců pro Severní Porýní-Vestfálsko. [online]. [cit. 2012-03-10].
Dostupné z: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/welcome.html>
- [35] Komise znalců pro Münster. [online]. [cit. 2012-02-15].
Dostupné z: <http://www.muenster.de/stadt/gutachter/>
- [36] Stavební úřad v Münsteru. [online]. [cit. 2012-04-03].
Dostupné z: <http://www.muenster.de/stadt/wohnungsamt/mietspiegel.html>
- [37] Mapa zobrazující průměrnou hodnotu pozemku v Münsteru. [online].
[cit. 2012-05-12]. Dostupné z: http://geo.stadt-muenster.de/webgis2/frames/index.php?PHPSESSID=def291ac20a13e138d0c2eebcc31e56e&gui_id=Bodenrichtwerte
- [38] Společnost podporující rozvoj Münsteru. [online]. [cit. 2012-05-02].
Dostupné z: <http://www.wfm-muenster.de>
- [39] Informace o německé normě DIN 277. [online]. [cit. 2012-02-22].
Dostupné z: <http://messdat.de/310-DIN277.pd>
- [40] Immobilienscout24. [online]. [cit. 2012-05-10].
Dostupné z: <http://www.immobilienscout24.de>
- [41] Immowelt. [online]. [cit. 2012-05-10].
Dostupné z: <http://www.immowelt.de/>
- [42] Sparkasse Immobilien. [online]. [cit. 2012-05-09].
Dostupné z: <http://www.s-immobilien.de>

- [43] Otto und Kollegen: vzor znaleckého posudku. [online]. [cit. 2012-03-10]. Dostupné z: http://www.ottoundkollegen.net/fileadmin/pdf/2007-258_Mustergutachten_Eigentumswohnung_Bln.pdf
- [44] BKI. [online]. [cit. 2012-02-06]. Dostupné z: <http://www.bki.de>

13 SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

13.1 TABULKY

- Tab. č. 1: Výše základního nájemného v závislosti na velikosti bytu a roku dokončení budovy
- Tab. č. 2: Ukázka vývoje indexové řady pro byty rozdělené podle jejich stáří
- Tab. č. 3: Ukázka vývoje výnosového faktoru pro kategorie bytu podle stáří
- Tab. č. 4: Závislost velikosti podílu ceny pozemku k celkové hodnotě bytu na jeho stáří
- Tab. č. 5: Závislost velikosti výnosové hodnoty na změně úrokové sazby pro výnos z nemovitosti
- Tab. č. 6: Vývoj průměrné ceny za m^2 obytné plochy bytu v Münsteru v letech 2002 až 2011

13.2 OBRÁZKY

- Obr. č. 1: Funkční schéma pozemkové knihy a ukázka z ní
- Obr. č. 2: Ukázky z katastru nemovitostí různých spolkových zemí
- Obr. č. 3: Schéma rozdělení místní působnosti Komise znalců v Severním Porýní-Vestfálsku
- Obr. č. 4: Schéma stanovení obvyklé ceny nemovitosti
- Obr. č. 5: Schéma stanovení ceny nemovitosti nákladovou metodou
- Obr. č. 6: Aktuální vývoj stavebního indexu
- Obr. č. 7: Ukázka z tabulek BKI pro stanovení nákladů na stavbu RD v průměrném standartu
- Obr. č. 8: Ukázka z tabulek pro stanovení pořizovacích nákladů rodinných domků a dvojdomků
- Obr. č. 9: Velikost faktoru zohledňující charakteristické znaky nemovitosti v závislosti na velikosti obytné plochy nemovitosti a na hodnotě pozemku
- Obr. č. 10: Schéma stanovení ceny nemovitosti nákladovou metodou
- Obr. č. 11: Schéma výpočtu zůstatkové hodnoty
- Obr. č. 12: Mapa rozvíjejících se a upadajících regionů na německém trhu s nemovitostmi
- Obr. č. 13: Rozdíl ve vývoji velikosti obytné plochy v metrech čtvereční na jednoho obyvatele u pronajímaných nemovitostí a nemovitostí v soukromém vlastnictví
- Obr. č. 14: Předpokládaný vývoj poptávky vyplývající ze zvyšujících se nároků na průměrnou výši obytné plochy v letech 2010 až 2025
- Obr. č. 15: Vývoj velikosti výstavby v Německu od roku 1992 s výhledem do roku 2025
- Obr. č. 16: Vývoj poměru příjmů obyvatel, cen nemovitostí a úroků – zvýšená dostupnost osobního vlastnictví nemovitosti
- Obr. č. 17: Kupní cena bytů a její vývoj v Německu v roce 2009 až 2010
- Obr. č. 18: Rozdělení ploch podle DIN 277
- Obr. č. 19: Vývoj výše nájemného a vedlejších nákladů od 2005 do 2010

- Obr. č. 20: Výše průměrného nájemného Německu v roce 2011
- Obr. č. 21: Přepočítávací koeficient polohy bytu
- Obr. č. 22: Postup pro stanovení hodnoty bytu nepřímým porovnáním
- Obr. č. 23: Závislost velikosti úrokové sazby pro výnos z nemovitosti na způsobu využití nemovitosti
- Obr. č. 24: Nepravidelná výnosová metoda
- Obr. č. 24: Půdorys oceňovaného bytu v Münsteru
- Obr. č. 25: Výřez z mapy zobrazující průměrnou hodnotu pozemku v Münsteru
- Obr. č. 26: Letecký snímek Münsteru
- Obr. č. 27: Rozdělení počtu prodaných bytů v roce 2011
- Obr. č. 28: Statistika o výši průměrných cen za metr čtvereční obytné plochy bytu v Münsteru
- Obr. č. 29: Poměr mezi poptávkou a nabídkou nemovitostí určených k bydlení v Münsteru
- Obr. č. 30: Průměrné ceny za metr čtvereční obytné plochy bytu v Münsteru
- Obr. č. 31: Vývoj průměrných cen za metr čtvereční² obytné plochy bytu o velikosti 40 – 80 m² v Münsteru

PŘÍLOHA 1

Příklad znaleckého posudku pro ocenění vzorového bytu v Münsteru

Vzorový posudek je zaměřený na výpočet obvyklé ceny bytu a vychází z obvyklé struktury znaleckého posudku v Německu.

Textová část posudku, která je jinak v Německu velmi rozsáhlá, je zkrácena. Údaje, které nejsou nezbytné pro ocenění vzorového bytu, byly vynechány. Na jejich místě je poznámka, která označuje, jaké údaje v nezkrácené verzi patří. [2,6,7,13,23,24,25,26,27,40,41,42,43]

Obsah

- 1 Obecné údaje
- 2 Situace oceňovaného bytu
 - 2.1 Poloha
 - 2.2 Právní podklady
 - 2.3 Popis bytového domu a bytu
 - 2.4 Ostatní
- 3 Výpočet obvyklé hodnoty bytu
 - 3.1 Zdůvodnění výběru oceňovací metody
 - 3.2 Porovnávací metoda
 - 3.3 Výnosová metoda
- 4 Určení obvyklé hodnoty bytu
- 5 Přílohy

Přehled nejvýznamnějších údajů a výsledků:

Objekt:	Byt číslo 4, Vorländer Weg 151, 481 61 Münster, Německo
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	05. 04. 2012
Datum místního šetření:	15. 03 2012
Rok stavby:	1963
Počet bytových jednotek v bytovém domě:	9
Velikost oceňovaného bytu:	63,16 m ²

Porovnávací metoda

Cena za m ² určená porovnávací metodou:	1 465,- Euro
Cena bytu určená porovnávací metodou:	93 000,- Euro

Výnosová metoda:

Hodnota pozemku za m ² :	370,- Euro
Velikost pozemku:	378 m ²
Hodnota pozemku celkem:	139 860,- Euro
Velikost podílu:	1/9
Hodnota podílu na pozemku:	15 540,- Euro
Nájemné za m ² :	7, 00,- m ²
Hrubý výnos:	5 305,- Euro
Pozemkové úroky:	4,20 %
Ostatní vlivy na výnosovou hodnotu bytu:	0,- Euro
Cena za m ² určená výnosovou metodou:	1 426- Euro
Cena bytu určená výnosovou metodou:	90 000,- Euro
Obvyklá cena bytu:	92 000 Euro

1 Obecné údaje

/ úvodní část posudku obsahuje základní údaje o nemovitosti a posudku, jako je například účel posudku, vlastnické a evidenční údaje, datum místního šetření, datum, ke kterému je provedeno ocenění, seznam použitých právních podkladů, dokumentů a informací, které byly použity k ocenění nemovitosti.

- Účel posudku:** Stanovení obvyklé ceny za účelem koupi nemovitosti
- Oceňovaná nemovitost:** Jedná se o třípokojevý byt v soukromém vlastnictví s velikostí obytné plochy 63,18 m², který se nachází v třípatrovém bytovém domě. Celkem se v domě nachází devět bytových jednotek. Dům leží na křižovatce ulic Vorländer Weg a Lange Ossenbeck v městské části Aaseviertel, Münster, ve spolkové zemi Severní Porýní-Vestfálsko. K bytu nepatří ani garáž, ani přidělené parkovací místo, ale parkování je možné na ulici před domem.
- Vlastník:** Vlastníkem bytu je podle zápisu v katastru nemovitostí pan Philip Lange a paní Sandra Seelheim
- Datum místního šetření:** Místní šetření proběhlo 15.03.2012. Byli přítomni soudní znalec a majitel bytu pan Philip Lange. Během místního šetření byly ověřeny podklady o stavu a velikosti bytu a současně byla pořízena fotodokumentace.
- Den ocenění:** Posuzovaný byt je oceněn ke dni 02.05.2012
- Použité právní podklady:** Stavební zákon
Nařízení o stanovení hodnoty nemovitosti
Občanský zákoník
Předpisy pro stanovení hodnoty nemovitosti
- Mapy:** Mapa průměrných hodnot pozemku v Münsteru

...

2 Situace oceňovaného bytu

/Údaje, které mají vliv na hodnotu oceňovaného bytu

- *Okolí bytu: ukazatele, které jsou závislé na poloze bytu: popis okolí bytu, dopravní dostupnost, zatížení pozemku, parkování, zhodnocení polohy podle platného „Mietspiegel“,...*

- *právní podklady: nájemní smlouva a výše nájemného, výše nákladů na údržbu, věcná práva a břemena spojená s bytem,...*

- *Celkový popis bytového domu a bytu: rok stavby, konstrukce bytového domu, stav bytového domu...*

- *Ostatní - např. energetický průkaz bytového domu, poznámky...*

Vybavení bytu:

podlaha v pokojích je dřevěná laminátová, v koupelně dlažba
a na chodbě a v kuchyni PVC

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká, v koupelně obklad

V koupelně se nachází vana, umyvadlo a WC

Okna: plastová, dvojitě zasklení

Terasa

K bytu náleží sklepní prostory velikosti 8 m²

Vytápění: dálkové

Stav bytu:

Byt je udržovaný, v roce 2009 proběhla rekonstrukce koupelny a výměna podlah v pokojích.

Velikosti pokojů:

Obývací pokoj 20,0 m²

Ložnice 14,5 m²

Dětský pokoj 11,8 m²

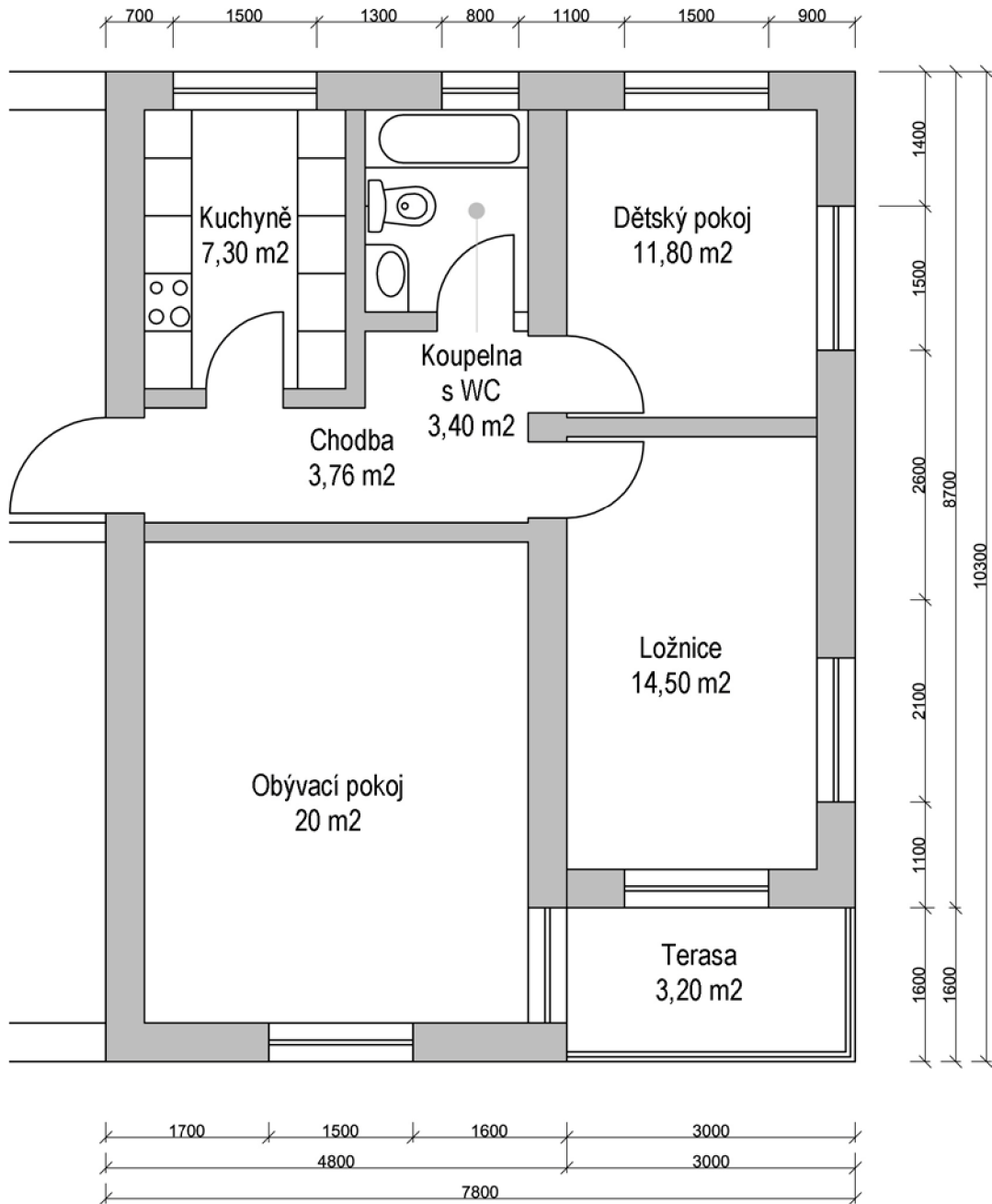
Kuchyně 7,3 m²

Chodba 3,8 m²

Koupelna 3,4 m²

Terasa	3,2 m ²
Celkem	63,2 m²

Půdorys:



Obr.25: Půdorys oceňovaného bytu v Münsteru (Zdroj:vlastní zpracování)

3 Výpočet obvyklé hodnoty bytu

3.1 Zdůvodnění výběru oceňovací metody

Pro ocenění bytu byla zvolena jak přímá porovnávací metoda, tak výnosová metoda. Výše obvyklé ceny bytu byla z důvodu větší přesnosti a plauzibility určena kombinací zvolených metod.

Pro ocenění bytu přímým porovnáním bylo nalezeno dostatečné množství porovnatelných bytů, které mají podobné charakteristické znaky a jejich prodej proběhl v roce 2011 nebo 2012. Stanovení hodnoty bytu nepřímým porovnáním nebylo provedeno, protože znalec neměl k dispozici vhodné porovnatelné faktory.

V době stanovení posudku sloužil byt k vlastnímu bydlení majitelů. Využití bytu k pronájmu další osobě je možné, proto bylo provedeno i ocenění dělenou výnosovou metodou. Výše průměrného nájemného byla odvozena z kvalifikovaného „Mietspiegels“ pro Münster.

3.2 Porovnávací metoda

Byty vhodné k porovnání byly zvoleny na základě podobnosti s oceňovaným bytem. Zohledňované znaky byly zejména velikost bytu, poloha, počet pokojů, srovnatelné vybavení bytu, terasa, chybějící pevné parkovací stání a rok stavby do roku 1990.

Databáze zvolených bytů³³ k přímému porovnání před úpravou

Byt	Rok prodeje	Adresa	Rok stavby	Obytná plocha	Kupní cena	Kupní cena
1	2012	Sackgasse, MS - Coerde	1970	60,5 m ²	88300 €	1460 €/m ²
2	2012	Burgwall, MS - Hilturp West	1984	64,0 m ²	88000 €	1375 €/m ²
3	2012	Schützentrasse, MS - Centrum	1975	69,0 m ²	105000 €	1522 €/m ²
4	2012	Gropperstrasse, MS - Mauritz	1957	70,0 m ²	110000 €	1571 €/m ²
5	2012	Am Hagen, MS - Hiltrup	1974	64,0 m ²	88000 €	1375 €/m ²
6	2012	Scharnhorststrasse, MS - Aaseestadt	1965	62,0 m ²	95000 €	1532 €/m ²
7	2012	Vagedesweg, MS - Mecklenbeck	1982	58,0 m ²	84000 €	1448 €/m ²
8	2012	Mierendorfstrasse, MS - Aaseestadt	1988	60,0 m ²	93505 €	1558 €/m ²
9	2011	Servatiplatz, MS - Centrum	1973	58,0 m ²	85000 €	1466 €/m ²
10	2011	Bischopinkstrasse, MS - Mecklenbeck	1694	61,0 m ²	96500 €	1582 €/m ²

Průměrná cena 1489 €/m²

³³ V Německu se v posudku uvádí o porovnávaných nemovitostech pouze údaje nutné pro ocenění

Prodej porovnávaných bytů proběhl v roce 2011 nebo 2012, proto není potřeba provést mezičasové srovnání pomocí indexových řad. Bylo provedeno jen kvalitativní srovnání zohledňující polohu porovnávaných bytů.

Podle „Mietspiegelu“ je Index polohy pro oceňovaný byt na Vorländer Weg 151 rovný 112. Koeficient zohledňující polohu byl vypočítán poměrem mezi indexem pro porovnávaný a oceňovaný byt.

Kupní cena	Index polohy podle Mietspiegelu	Koeficient zohledňující polohu	Porovnávací cena
1460 €/m ²	100	0,8929	1303 €/m ²
1375 €/m ²	100	0,8929	1228 €/m ²
1522 €/m ²	119	1,0625	1617 €/m ²
1571 €/m ³	119	1,0625	1670 €/m ²
1375 €/m ⁴	100	0,8929	1228 €/m ²
1532 €/m ⁵	113	1,0089	1546 €/m ²
1448 €/m ⁶	112	1,0000	1448 €/m ²
1558 €/m ⁷	112	1,0000	1558 €/m ²
1466 €/m ⁸	112	1,0000	1466 €/m ²
1582 €/m ⁹	112	1,0000	1582 €/m ²
1489 €/m⁹			1465 €/m²

Výpočet porovnávací ceny: $1\,465\ \text{€} \times 63,16\ \text{m}^2 = 92\,498\ \text{€/m}^2$

3.3 Výnosová metoda

Odvozená výše nájemného „Mietspiegelu“ pro Münster byla 6,16 € za m². Vzhledem k tomu, že bytový dům momentálně prochází rekonstrukcí, při které bude kompletně zateplen, budou vyměněna všechna okna a provedena další opatření tak, že po skončení rekonstrukce bude dům vyhovovat EnEV 2009³⁴, bylo nájemné zvýšeno na 7 € za m².

³⁴ Nařízení o snižování spotřeby energií budov definuje maximální hodnoty spotřeby energií budovy, vč. tepelně izolačních vlastností stavebních konstrukcí. Momentálně se připravuje aktualizace EnEV 2012. Zveřejnění se předpokládá v červenci 2012.

Cena za metr čtvereční pozemku, na kterém stojí bytový dům, byla určena pomocí mapy zobrazující průměrnou výši ceny pozemku pro město Münster (viz. Příloha A) na 370 € za m².

Výše správních nákladů byla odvozena z jejich vyúčtování za rok 2011. Náklady na údržbu bytu byly stanoveny podle Nařízení o ekonomické správě, protože majitel jejich výši nezná.

Předpokládaná životnost bytového domu, ve které se byt nachází, je 100 let. V roce 2012 je zbývající životnost bytového domu 49 let.

Výše úrokové sazby pro výnos z nemovitosti byla stanovena Komisí znalců v Münsteru pro byty s velikostí 60 – 80 m² na 4,20 %. Kapitálový faktor byl určen výpočtem podle vzorce.

Stanovení výše čistého výnosu dělenou výnosovou metodou					
Nájemné		Obytná plocha			
7 €/m ²	x	63,16 m ²	x	12 Měsíců	5305 €/m²
					-
Náklady spojené s užíváním bytu					
Správní náklady					210 €
Náklady na údržbu bytu			11,5 €/m ²		726 €
Náklady na pokrytí výpadku platby nájemného			2%		106 €
Čistý výnos					4263 €
Odúročená hodnota podílu na pozemku (BW x p)					653 €
					-
Čistý výnos					3610 €
Kapitálový faktor					20,638259
(při zbývající životnosti bytového domu 49 let a výše úroku výnosu z nemovitosti 4,2%)					
Kapitalizovaný čistý výnos (RE x V)					74507 €
Hodnota podílu na pozemku					15540 €
<hr/>					
Hodnota bytu získaná jednoduchou výnosovou metodou					90 047 €

4 Určení obvyklé ceny bytu

Obvyklá cena je podle §194 cena dosažená v době ocenění za obvyklých obchodních podmínek stanovených zákonem s ohledem na skutečné vlastnosti a zvláštnosti nemovitosti, polohu pozemku a ostatní předměty ocenění bez ohledu na neobvyklé nebo osobní poměry.

Podle Nařízení pro stanovení hodnoty nemovitosti jsou porovnávací a výnosová metoda rovnocenné. Vzhledem k tomu, že je oceňovaný byt využívaný majitelem k vlastnímu bydlení, byla obvyklá hodnota v tomto případě stanovena ze 70% z hodnoty porovnávací a z 30% výnosové hodnoty.

Obvyklá cena byla stanovena s ohledem na všechny faktory ovlivňující hodnotu bytu na Vorländer Weg 151 v Münsteru ke dni ocenění 02.02.2012 na

91 000 ,- Euro

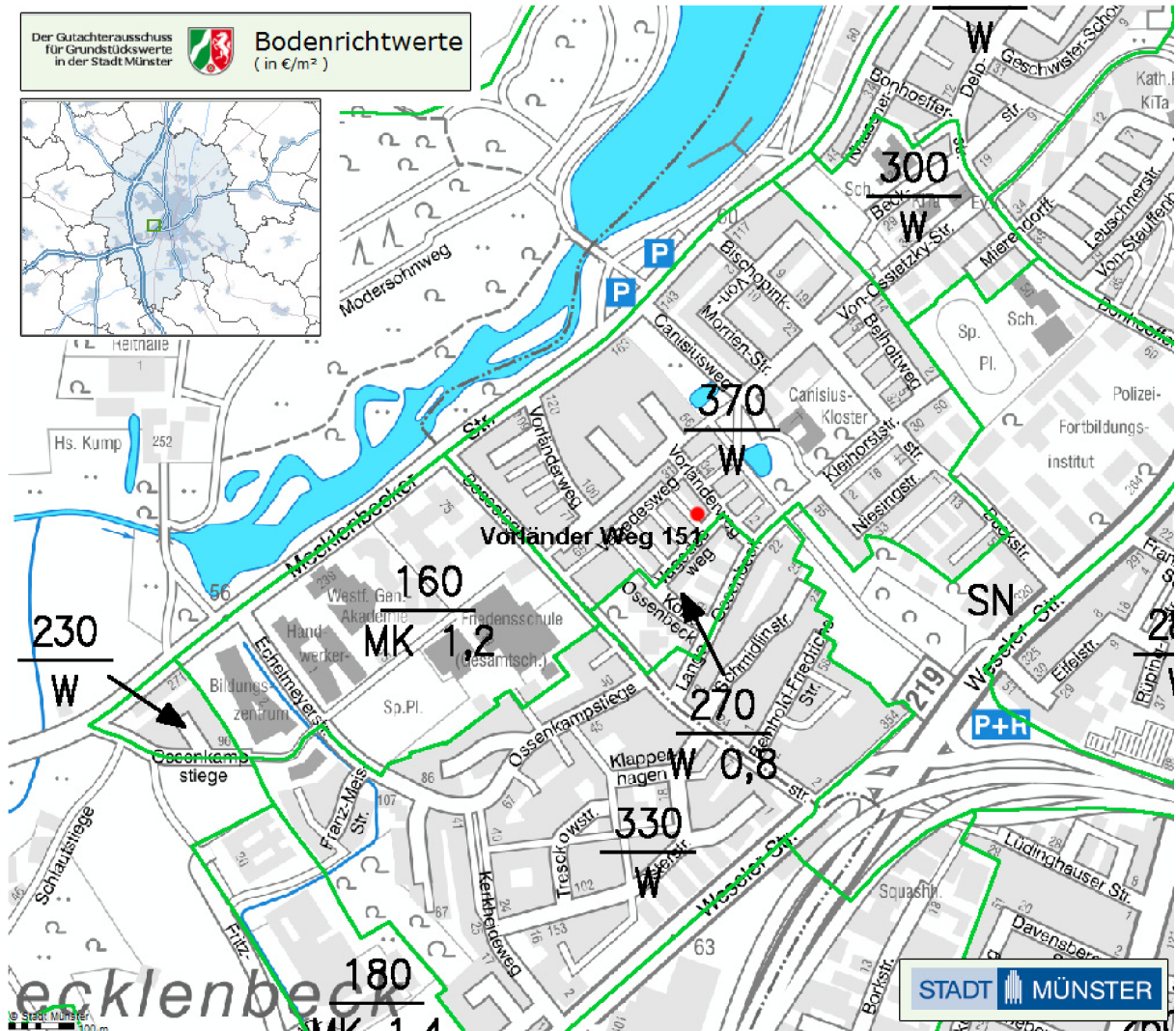
Znalecký posudek byl vypracován na základě osobní prohlídky bytu a ověření všech podkladů s využitím všech dostupných informací o bytě a zkušeností znalce. Znalec potvrzuje, že nemá k zainteresovaným osobám žádný vztah a že nemá osobní zájem na ovlivnění výsledku posudku.

Znalec svým podpisem potvrzuje, že neví o žádném důvodu, který by vedl ke zpochybnění výsledku nebo jeho osoby.[43]

V Brně dne 02. 05. 2012

Ing.arch. Vanda Vaculovičová

Příloha A: Výřez z mapy zobrazující průměrnou hodnotu pozemku v Münsteru



Obr.26: Výřez z mapy zobrazující průměrnou hodnotu pozemku v Münsteru (Zdroj: Komise znalců Münster http://geo.stadt-muenster.de/webgis2/frames/index.php?PHPSESSID=c74fc03ea92415a9460c2537c5666cba&gui_id=Bodenrichtwerte/02.05.2012)

PŘÍLOHA 2:

Výpočet výše průměrného nájemného pro byt oceněný ve vzorovém posudku

Byt číslo 4

Adresa: Vorländer Weg 151,
481 61 Münster, Německo

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 05. 04. 2012

Velikost oceňovaného bytu: 63,16 m²

Rok stavby: 1963

Počet bytových jednotek v bytovém domě: 9

Počet podlaží bytového domu: 4

Řádek	Popis	Tabulka č.	Honota pro oceňovaný byt	% €/m ²
1	Základní nájemné	1	5,40	€/m ²
2	Přirážka/srážka za typ budovy	2	0,00	%
3	Přirážka/srážka za způsob vytápění	2	0,00	%
4	Přirážka/srážka za vybavení koupelny	3	0,00	%
5	Přirážka/srážka za vybavení bytu	3	0,00	%
6	Přirážka za modernizaci a energetickou úspornost	4	2,00	%
7	Přirážka/srážka za polohu	5	12,00	%
8	Součet přirážek a srážek (řádek 2-7)		14,00	%
9 Výpočet průměrné výše nájemného v místě				
10	Základní nájemné €/m ² (řádek 1) x Součet přirážek a srážek (řádek 8)		0,756	€/m ²
	(5,40 x 14) / 100			
11	+ Základní nájemné (řádek 1)		5,40	€/m ²
12	Průměrná výše nájemného v místě		6,16	€/m ²
13 Zdůvodněné přirážky a srážky v rámci povoleného rozpětí				
14	Přirážka za		0,00	%
15	Přirážka za		0,00	%
16	Srážka za		0,00	%
17	Srážka za		0,00	%
18	Součet přirážek a srážek (max +/- 17%)		0,00	%
19 Průměrná výše nájemného v místě €/m² (řádek 12) x Součet přirážek a srážek (řádek 18)				
	(5,40 x 0) / 100		0	€/m ²
20	+ Průměrná výše nájemného v místě (řádek 12)		6,16	€/m ²
21	Průměrná výše nájemného v místě		6,16	€/m ²

(Odvozeno z „Mitspiegeln“ pro Münster, 2011)

PŘÍLOHA 3

Situace na trhu s byty v Münsteru

Münster je s necelými 280 000 obyvateli centrem regionu, který se nachází se v severní části spolkové země Severní Porýní-Vestfálsko. V České republice je známý, protože na jeho radnici byl podepsán Vestfálský mír, který ukončil Třicetiletou válku, a taky jako středisko náboženského reformátorského hnutí tzv. Münsterské komuny. Dnes je toto krajské město známé díky univerzitám (studuje zde přes 50 000 studentů) a velkému množství významných úřadů a institucí, které zde sídlí. V roce 2007 bylo označeno jako „Lebenswerteste Stadt der Welt“ (město, kde se nejlépe žije) v soutěži LivCom-Award³⁵ pořádané pod záštitou OSN.[44]



Obr.27: Letecký snímek Münsteru (Zdroj: http://www.muenster.de/stadt/denkmalpflege/pics/29_5_luftbild_ms_altstadt_m.jpg /08.04.2012)

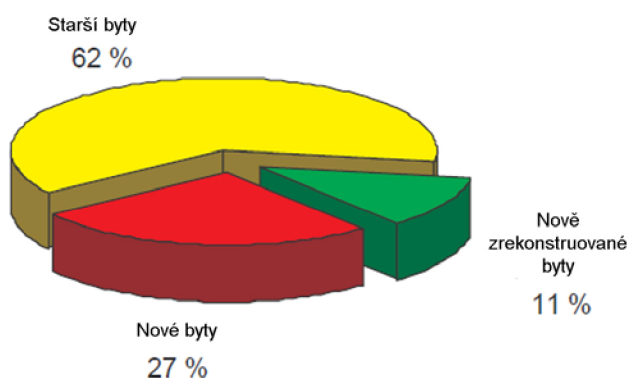
Situace na trhu s nemovitostmi

V roce 2011 bylo v Münsteru uzavřeno 3 396 kupních smluv o prodeji nemovitostí. Jedná se o rekordní počet, ze kterého se dá usuzovat, že místní trh s nemovitostmi se již

³⁵ <http://www.muenster.de/stadt/livcom/>

zotavil z finanční krize a atraktivita Münsteru jako města k bydlení dále stoupá. Velikost investic spojených s nemovitostmi dosáhla podle informací shromážděných Komisí znalců za rok 2011 sumy blízké 600 000 000 €. Došlo ke zvýšení průměrných cen všech dílčích trhů s nemovitostmi.

V roce 2011 byl zaznamenaný rekordní počet prodejů bytů v celkovém množství 1760 uzavřených smluv ve výši téměř 290 Milionů euro (Komise znalců vede statistiku o prodeji nemovitostí od roku 1961). Bylo prodáno 446 nově dokončených bytů, které byly průměrně o 7% dražší než v roce 2010. Průměrná cena starších bytů se zvýšila o 9%. [23,24]



Obr.28: Rozdělení počtu prodaných bytů v roce 2011 (Zdroj: Komise znalců Münster: Zpráva o situaci na trhu s nemovitostmi v roce 2010)

Tab.6 Vývoj průměrné ceny za m² obytné plochy bytu v Münsteru v letech 2002 až 2011³⁶

Rok	Nové byty €/m ²	Starší byty €/m ²	Nově zrekonstruované byty €/m ²
2002	2.257	1.374	1.527
2003	2.292	1.433	1.502
2004	2.547	1.492	1.460
2005	2.538	1.437	1.658
2006	2.481	1.371	1.739
2007	2.169	1.314	1.634
2008	2.439	1.245	1.764
2009	2.441	1.406	2.142
2010	2.656	1.386	2.016
2011	2.855	1.487	2.308

³⁶ Zdroj: Zpráva o situaci na trhu s nemovitostmi v Münsteru 2012 [23]

Znalec by se měl při oceňování nemovitosti vždy orientovat podle oficiálních údajů zveřejněných místní Komisí znalců. Přesto existují i jiné statistiky o prodejních cenách nemovitostí, které si zpracovávají jednotlivé realitní společnosti nebo instituce zabývající se investováním do nemovitostí. Průměrné ceny nemovitostí uvedené v těchto statistikách se mohou odlišovat od výsledků zveřejněných Komisí znalců. U těchto databází je často problém zjistit, jaké nemovitosti byly vybrány jako porovnatelné a podle jakých kritérií byla databáze sestavena.

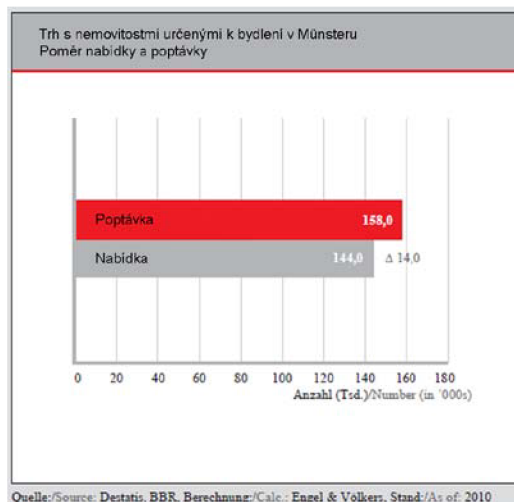
Příkladem neoficiální statistiky je statistika Společnosti podporující rozvoj Münsteru (*Die Wirtschaftsförderung Münster GmbH*), která se zaměřuje zejména na nemovitosti určené pro komerční a průmyslové využití, ale mimo to zpracovává i údaje o cenách nemovitostí určených k bydlení.[38]

Jahr	Byt v osobním vlastnictví (novostavba)			Byt v osobním vlastnictví (další prodej)		
	Min.	Max.	Ø	Min.	Max.	Ø
	in EUR/m ²			in EUR/m ²		
1994	1.738	2.556	2.000	1.176	2.403	1.892
1995	1.892	2.812	2.096	1.278	2.556	1.994
1996	1.943	2.863	2.147	1.227	2.454	1.943
1997	1.790	2.863	2.199	1.176	2.454	1.943
1998	1.841	2.965	2.250	1.125	2.454	1.943
1999	1.738	3.068	2.250	1.125	2.556	1.994
2000	1.790	3.272	2.301	1.125	2.556	1.994
2001	1.943	3.426	2.301	1.074	2.556	1.892
2002	1.950	3.300	2.300	1.075	2.550	1.900
2003	1.950	3.300	2.300	1.000	2.550	2.000
2004	1.975	3.350	2.350	950	2.500	1.920
2005	2.000	3.350	2.400	950	2.450	1.850
2006	2.050	3.450	2.500	1.000	2.450	1.800
2007	2.000	3.500	2.400	980	2.400	1.800
2008	1.900	3.500	2.450	1.000	2.450	1.800
2009	1.950	3.550	2.450	1.050	2.550	1.800
2010	2.000	3.650	2.550	1.000	2.650	1.900
2011	2.100	3.750	2.650	1.100	2.750	1.950

Quelle: BulwienGesa AG

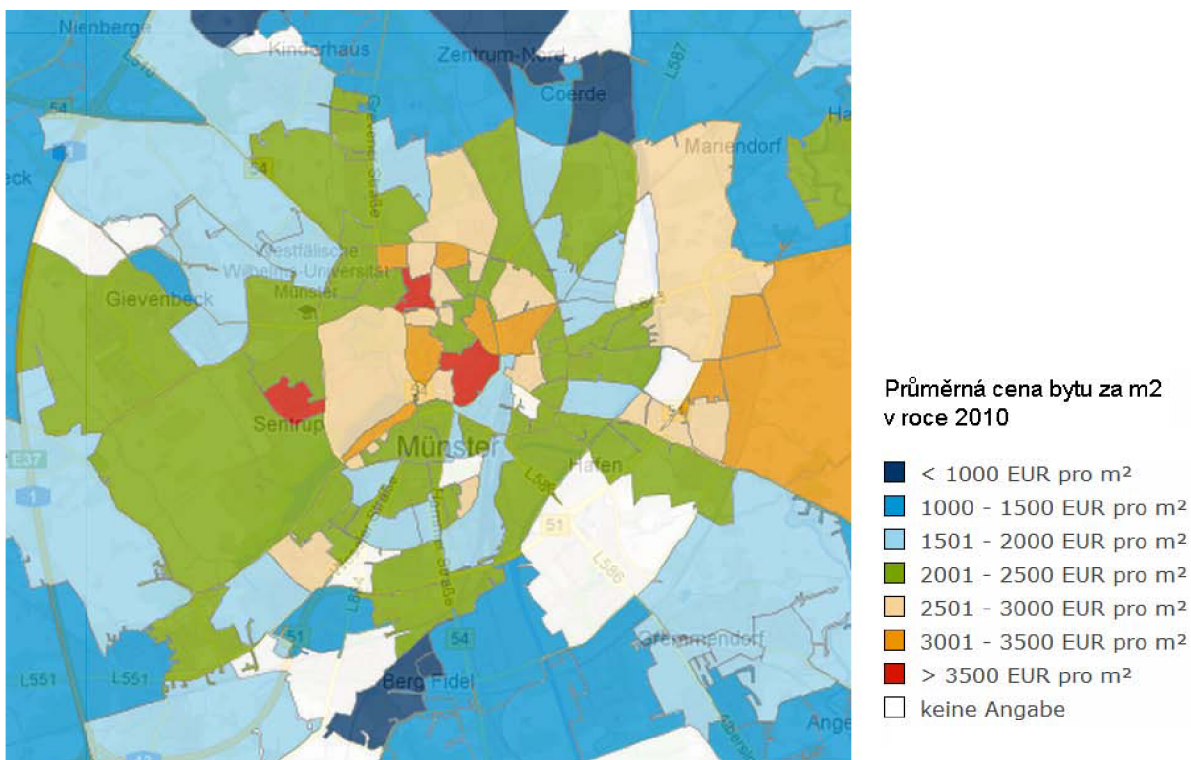
Obr.29: Statistika o výši průměrných cen za m² obytné plochy bytu v Münsteru (Zdroj: Společnost podporující rozvoj Münsteru : http://www.wfm-muenster.de/immobilien__grundstuecke/kauf_und_mietpreise/index24.htm/02.05.2012)

Příkladem statistiky zpracované realitní kanceláří je zpráva o situaci na trhu s nemovitostmi pro rok 2011/2012, kterou zpracovala realitní kancelář Engel & Völkers. [27]

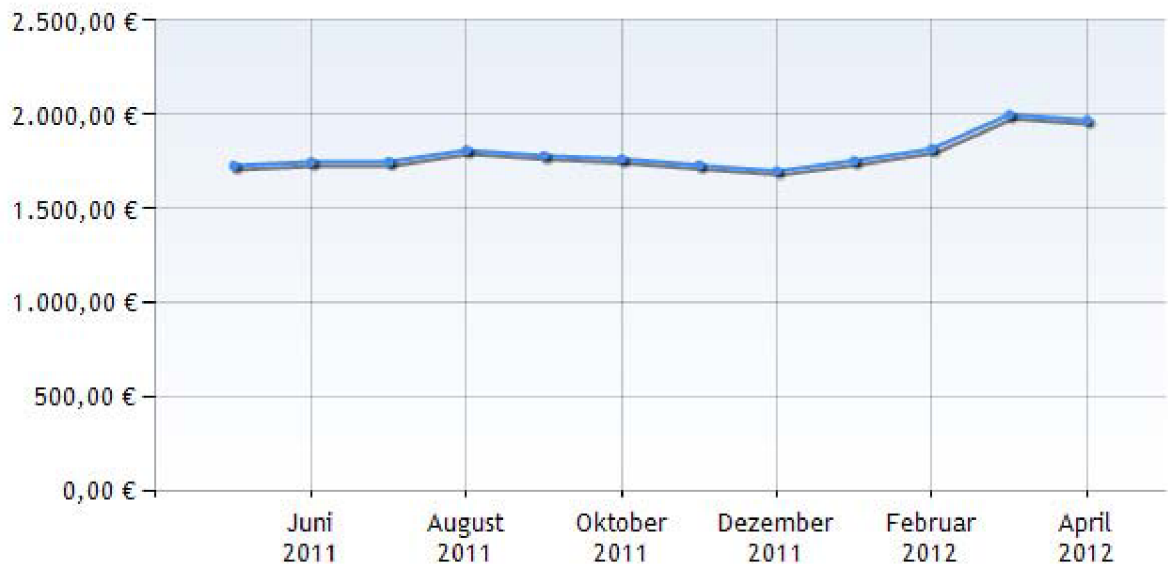


Obr.30: Poměr mezi poptávkou a nabídkou nemovitostí určených k bydlení v Münsteru
(Zdroj: Zpráva o situaci na trhu s nemovitostmi v Münsteru 2011/2012 od Engel & Völkers.:
<http://www.engelvoelkers.com/de/muenster/de/gewerbeimmobilien/markt.php>)

Dalšími možnými zdroji pro orientační zjištění průměrných cen nemovitostí jsou databáze uveřejněné na internetových serverech, jako je například www.Immobilienscout.de nebo www.immowelt.de. [40,41]



Obr.31: Průměrné ceny za m² obytné plochy bytu v Münsteru
 (Zdroj: <http://www.immobilienscout24.de/de/immobilienbewertung/immobilienpreise.jsp>)



Obr.32: Vývoj průměrných cen za m² obytné plochy bytu o velikosti 40 – 80 m² v Münsteru

(Zdroj:

<http://www.immowelt.de/immobilien/preisstatistik/entwicklung.aspx?etype=1&search=true&ecat=0&geoid=10805515&sval=2,3&esr=1&hgeoid=10805515000>