

**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ
V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ZPŮSOBY OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ V ITÁLII SE ZAMĚŘENÍM NA NEMOVITOST TYPU BYT

Methods of Real Estate Valuation in Italy with a Focus on Apartment-type Real Estate

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

BC. JITKA MAMMETTI

ING. PAVEL KLIKA

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/11

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Jitka Mammetti

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

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

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

Způsoby ocenění nemovitostí v Itálii se zaměřením na nemovitost typu byt

v anglickém jazyce:

Methods of Real Estate Valuation in Italy with a Focus on Apartment-type Real Estate

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

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

Cíle diplomové práce:

Cílem bude zmapovat způsoby ocenění a metody ocenění používané v Itálii se zaměřením na nemovitosti typu byt.

Seznam odborné literatury:

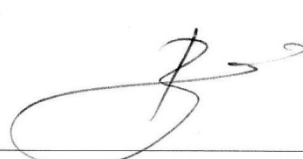
- BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008 Brno. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.
- Prestinzenza Puglisi A.P., Prestinzenza Puglisi L.: Guida alla stima delle abitazioni, DEI, Itálie, 2005, stran 235, ISBN: 884965975X.
- DEI: Nuovi metodi di stima, Dei – Tip. Del genio civile, Itálie, 2008, stran 350, ISBN: 9788849618617.
- Carnevali L., Curatolo M., Palladino L.: Stima degli immobili industriali, commerciali, pubblici e turistici, DEI, Itálie, 2000, stran 224, ISBN: 8877224940.
- Paglia F.: Stima e rating immobiliare, EPC libri, Itálie, 2005, stran 398, ISBN 8881843641.
- Paglia F.: Stima degli immobili, EPC libri, Itálie, 2007, stran 279, ISBN 8881844559.
- Tamborrino M.: Come si stima il valore degli immobili. Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni, Il Sole 24 Ore, Itálie, 2010, stran 163, ISBN 8832476568.
- Mari F.: La valutazione degli immobili e la relazione di stima con Excel., DEI, Itálie, 2010, stran 184, ISBN 8849669917.
- Paglia F., Mazzino I.: ABC delle stime. La stima immobiliare dalla teoria alla pratica, Sistemi Editoriali, Itálie, 2008, stran 318, ISBN 8851305129.
- Simonotti M.: Metodi di stima mobiliare. Applicazione degli standard internazionali, Flaccovio Dario, Itálie, 2006, stran 432, ISBN 8877586869.
- Paglia F.: Stima e rating immobiliare, EPC libri, Itálie, 2005, stran 398, ISBN 8881843641.
- Dossena V., Moro Visconti G., Moro V.: La valutazione degli immobili. Metodi e principi. Disposizioni normative. Valori immobiliari 2010, Maggioli Editore, Itálie, 2010, stran 502, ISBN 8838755973.
- Persico M. E.: La Valutazione Immobiliare Nel Diritto E Nella Pratica. Guida Operativa Per Consulenti Legali, Amministrativi E Tecnici, Giuffre, Itálie, 2004, stran 165, ISBN 9788814107795.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/11.

V Brně, dne 30.11.2010




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

Abstrakt:

Tato diplomová práce se zabývá oceňováním nemovitostí v Itálii. Zejména shrnuje nejběžnější metody tržního ocenění nemovitosti typu byt. Jsou zde vysvětleny základní oceňovací metody a jejich použití ve skutečné praxi. V práci je také popsána aktuální situace na italském trhu s nemovitostmi. Tato práce rovněž skýtá možnosti využití některých poznatků zjištěných o oceňování nemovitostí v Itálii pro oceňování nemovitostí v České republice.

Hlavním cílem práce je popis způsobů a postupů při oceňování nemovitostí, které jsou používány v Itálii. Závěrem jsou uvedené poznatky aplikovány na ocenění nemovitosti typu byt.

Abstract:

This Master's thesis is engaged in the property valuation in Italy. In particular, summarizes the most common method of market valuation property type apartment. There are explained basic valuation methods and their use in actual practice. The Master's thesis also described the current situation of the Italian property market. This Master's thesis also offers the possibility of using some of the knowledges of the property valuation in Italy for the property valuation in the Czech Republic.

The main target of the Master's thesis is the description of methods and procedures for property valuation used in Italy. Mentioned knowledges are applied on the current apartment valuation at the end of this Master's thesis.

Klíčová slova

Metody oceňování nemovitostí, nemovitost, byt, tržní oceňování, lokalita, kvalita materiálů, dispozice bytu, velikost bytu, Itálie.

Keywords

Property valuation methods, property, apartment, market valuation, locality, quality materials, apartment disposition, apartment size, Italy.

Bibliografické citace:

MAMMETTI, J. *Způsoby ocenění nemovitostí v Itálii se zaměřením na nemovitost typu byt*, Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011, 102 stran.
Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje. Současně prohlašuji, že všechny překlady z italského jazyka jsem přeložila osobně.

V Brně dne 13. 5. 2011

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Děkuji panu Ing. Pavlu Klikovi za velmi vstřícnou pomoc, kterou mi poskytl při zpracování mé diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD.....	11
2	VYSVĚTLENÍ POJMU OCEŇOVÁNÍ.....	12
3	VYSVĚTLENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	14
3.1	Nemovitost	14
3.2	Budova.....	14
3.3	Byt a obytná plocha	14
3.4	Příslušenství bytu	14
3.5	Užitná plocha.....	15
3.6	Obyvatelná plocha	15
3.7	Cena.....	15
3.8	Hodnota	15
4	PRŮMĚRNÁ CENA NEMOVITOSTI ZA m ² V LOKALITĚ.....	16
4.1	Všeobecně uznávaná metoda.....	16
4.2	Informace od realitních kancelářích.....	17
4.3	„Borsino immobiliare“	17
4.4	Realitní noviny a časopis realitní specialista.....	18
4.5	Informace od Ministerstva financí	18
4.6	Další metody.....	19
5	VÝPOČET PLOCHY NEMOVITOSTI.....	20
5.1	Výpočet plochy podle katastru nemovitostí	20
5.2	Výpočet plochy podle normy UNI 10750	21
5.3	Výška a její měření.....	23
6	NEMOVITOSTI URČENÉ K BYDLENÍ.....	24
6.1	Kategorie nemovitostí podle katastru nemovitostí.....	24
6.2	Provedení a kvalita povrchových úprav budov	27
7	PŘÍMÁ (SYNTETICKÁ) METODA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	29
7.1	Nejpravděpodobnější tržní hodnota nemovitosti.....	29
7.2	Nejpravděpodobnější tržní hodnota nákladů.....	31
7.3	Nejpravděpodobnější tržní hodnota transformace.....	31
7.4	Nejpravděpodobnější tržní substituční hodnota	32
7.5	Stanovení doplňkové tržní hodnoty.....	32
8	NEPŘÍMÁ (ANALYTICKÁ) METODA OCEŇOVÁNÍ.....	34

8.1	Kapitalizační hodnota nemovitosti	34
9	OBYTNÝ DŮM	36
9.1	Určení průměrné ceny bytu za m ²	36
9.2	Koeficient lokality a třídy bytového domu – K1	38
9.3	Koeficient standardu služeb, které bytový dům nabízí svým nájemníkům – K2.....	42
9.4	Koeficient údržby a technického stavu bytového domu – K3.....	44
9.5	Koeficient ocenění příjmů z nemovitostí bytového domu – K4	48
10	OCENĚNÍ BYTU	50
10.1	Koeficient velikosti bytu – K5	50
10.2	Koeficient poschodí, ve kterém se byt nachází – K6	51
10.3	Koeficient výhledu z bytu – K7	53
10.4	Koeficient kvality materiálů a celkové úpravy bytu – K8.....	54
10.5	Shrnutí koeficientů K1 – K8	57
11	SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI V ITÁLII.....	60
11.1	Ceny nemovitostí v roce 2010.....	60
11.2	Změny v počtu uzavřených kupních smluv a průměrná doba prodeje nemovitosti...62	
11.3	Nejčastější typy prodávaných nemovitostí určených k bydlení v roce 2010, jejich stav a poloha.....	63
11.4	Vývoj situace na trhu s nemovitostmi v roce 2011	65
12	ZÁVĚR.....	66
13	SEZNAM ODBORNÉ LITERATURY	68
13.1	Publikace	68
13.2	Právní předpisy.....	69
13.3	Internetové odkazy	69
13.4	Odborníci a konzultanti	69
14	SEZNAM TABULEK	70
15	SEZNAM OBRÁZKŮ	72
16	SEZNAM GRAFŮ	74
17	PŘÍLOHY	75

1 ÚVOD

Oceňování nemovitostí je obor, který v Itálii tvoří součást ekonomie. K tomu, aby byl znalec schopen správně určit cenu nemovitosti, jsou nutné znalosti nejen z oblasti oceňovacích předpisů, ale také všeobecné právní, ekonomické, metodické a neméně důležité technické znalosti.

Ve své diplomové práci se zabývám problematikou oceňování nemovitostí v Itálii. Ke zpracování této práce mě vedl všeobecný zájem o oceňování nemovitostí a v neposlední řadě také zájem o Itálii jako zemi, ke které mám velice kladný a blízký vztah. Práce je rozdělena do dvanácti kapitol. V prvních třech kapitolách se zabývám vysvětlením pojmu oceňování nemovitostí a základních pojmů podle italské terminologie. Ve čtvrté kapitole popisuji postup stanovení průměrné ceny nemovitosti v Itálii za m². V následujících kapitolách rozebírám příslušné normy, které jsou důležité pro výpočet plochy nemovitosti, popisuji blíže charakteristiku nemovitostí určených k bydlení a rozebírám přímé a nepřímé metody oceňování. V dalších kapitolách se již zabývám poznatky vztahujícími se k oceňování nemovitosti typu byt. Jedenáctá kapitola zobrazuje detailně situaci s nemovitostmi v Itálii.

Cílem diplomové práce na téma „Způsoby ocenění nemovitostí v Itálii se zaměřením na nemovitost typu byt“ je zmapování způsobů a metod používaných při oceňování nemovitostí v Itálii a popis situace na současném italském trhu s nemovitostmi. Blíže se v práci zabývám zejména nemovitostí typu byt. Úkol této diplomové práce spočívá v popisu situace na trhu s nemovitostmi v Itálii, výčtu a rozboru používaných metod oceňování včetně případů, kdy se dané metody použijí a také srovnání nabídky a poptávky po vybraném druhu nemovitosti.

Při zpracování mé práce jsem vycházela z odborné literatury o této problematice, z vyjádření renomovaných realitních kanceláří a z pomoci odborníků v oblasti oceňování nemovitostí.

V závěru mé práce shrnuji a aplikuji získané poznatky na praktickém příkladě ocenění vzorového bytu podle oceňovacích metod používaných v Itálii.

2 VYSVĚTLENÍ POJMU OCEŇOVÁNÍ

Definice oceňování je v Itálii mnoho. Jejich podstata je ovšem stejná. Například podle profesora C. Cavalli je oceňování: „nedávno vzniklý a neustále se vyvíjející obor, jehož hlavním účelem je oceňovanému objektu přiřadit hodnotu vyjádřenou v penězích.“¹ Tato disciplína je tedy tou částí ekonomie, která je schopna pomocí logických a metodologických principů přiřadit určitému předmětu peněžní ekvivalent. Předmětem oceňování jsou statky v soukromém vlastnictví (movitý a nemovitý majetek), statky patřící italskému státu, práva a jiné penězi ocenitelné hodnoty. K ocenění slouží oceňovací metody. Oceňovací metoda je logicky uspořádaný proces, jehož pomocí je možné vyjádřit odhad ceny, nejčastěji založený na principu srovnání. Ke schopnosti odhadce správně odhadnout cenu je tedy důležité, aby proces rozhodování byl logicky uspořádán do následujících fází:

1. Identifikace účelu a důvod, pro který je odhad zpracováván.
2. Průzkum trhu, sběr dat a informací o objektech s podobnou charakteristikou jako oceňovaný objekt.
3. Výběr parametrů, podle kterých bude odhadce srovnávat.
4. Výsledek srovnání – nalezení průměrné hodnoty.
5. Závěrem se pomocí příslušných koeficientů průměrná hodnota upraví tak, aby odpovídala skutečnému stavu oceňované věci.

Na výši hodnoty mají pozitivní nebo negativní vliv faktory tzv. vnitřního a vnějšího charakteru. Faktory vnitřního charakteru jsou zejména struktura nemovitosti, její funkce, komfort,... V případě pozemků se může jednat o jeho polohu, plodnost, přítomnost a množství budov v jeho blízkosti, zda je pozemek zatížen věcným břemenem, přítomnost podzemních vod, výskyt rostlin, stromů a jejich druh, které se na pozemku nacházejí. Z hlediska budovy se může považovat za konstruktivní vlastnosti její stáří, počet místností, stupeň dokončení, typ budovy, index zastavění, technický stav budovy a právní omezení váznoucí na budově.

Faktory vnějšího charakteru je možno vyjádřit jako okolnosti, které jsou úzce spojeny se vztahy s vnějším okolím. U pozemků řadíme mezi tyto faktory blízkost infrastruktury, podnebí v místě, kde se pozemek nachází a další. U budov je mezi tyto faktory možné

¹ Zdroj: přednáška prof. Cavalli

například řadit její polohu, blízkost k dopravní infrastruktuře a blízkost zeleně. Všechny tyto faktory mají vliv na konečnou cenu oceňované nemovitosti.

Celý oceňovací proces tedy musí být založen na metodě srovnání, na jasném vysvětlení účelu odhadu a také být objektivní, tedy je třeba stanovit časové období, ke kterému se odhad vztahuje a musí být prokázána existence oceňované nemovitosti.

3 VYSVĚTLENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

3.1 Nemovitost

Nemovitost je upravena v Itálii občanským zákoníkem v jeho třetí knize, hlavě první, sekci II., článku 812. „, Nemovitostí je půda, prameny a vodní toky, stromy, budovy a jiné stavby, i když jsou v půdě přechodně umístěny, a obecně všechno, co je přirozeně nebo uměle začleněno do půdy. Za nemovitosti jsou také považovány mlýny, lázně a další stavby, pokud jsou bezpečně připevněny ke břehu nebo ke korytu řeky a jsou určeny k trvalému užívání.“²

3.2 Budova

Podle oběžníku č. 1820 z 23. 7. 1960 Ministero dei lavori pubblici (ministerstva pro řízení veřejných prací) je budova a stavba definována jako „jakákoli zastřešená stavba, která je izolovaná od ulice nebo oddělená od ostatních budov pomocí zdí vedoucích od základů k zastřešení. Disponuje jedním nebo více přístupy na silnici a může mít jedny nebo více autonomních schodišť. Pro stavby a budovy určené k bydlení městského i venkovského typu musí být splněna podmínka, že je pro účely bydlení využívána většina budovy“.³

3.3 Byt a obytná plocha

Byt a obytná plocha jsou podle oběžníku č. 1820 z 23. 7. 1960 definovány jako „jedna místnost nebo soubor místností a příslušenství nacházejících se v budově funkčně s ní související a určené k bydlení“.⁴

3.4 Příslušenství bytu

Příslušenstvím bytu se podle oběžníku č. 1820 z 23. 7. 1960 rozumí „prostory umístěné v bytě typu vchody, haly, chodby, koupelny, toalety, atd., užívané ke stejným účelům jako byt a také malé kuchyně, které nesplňují parametry místnosti“.⁵

² Přeloženo z občanského zákoníku Itálie č. 262/ 1942 Sb. v platném znění

³ Přeloženo z Circ. Min. LL.PP. – 23.7.1960, č. 1820, v platném znění

⁴ Přeloženo z Circ. Min. LL.PP. – 23.7.1960, č. 1820, v platném znění

⁵ Přeloženo z Cirk. Min. LL.PP. – 23.7.1960, č. 1820

3.5 Užitná plocha

„Užitná plocha je suma podlahových ploch jednotlivých místností bytu. Do užitné plochy se nezahrnují plochy výklenků, balkonů, teras, vestavěných skříní, sklepa, neobyvatelných podkroví a společných prostor“.⁶

3.6 Obyvatelná plocha

„Obyvatelná plocha je suma ploch obyvatelných místností, tedy ložnice, jídelny, studia, obývacího pokoje, obyvatelného podkroví, ložnic sloužících, kuchyní a dalších prostor určených k bydlení. Do obyvatelné plochy se nezapočítávají plochy příslušenství, které je součástí bytu“⁷

3.7 Cena

„Cena je ekvivalentem majetku v penězích a ztvárňuje vztah mezi dvěma ekonomickými proměnnými (majetku a penězi). Cena se ověřuje současně při směně, a proto se stává uskutečněnou historickou realitou.“⁸

3.8 Hodnota

„Hodnota je ekvivalentem užítku z majetku vyjádřeného v penězích, čili konkrétní význam majetku, neboť jsme si vědomi závislosti na něm pro uspokojení našich potřeb.“⁹ Je zajímavé tuto definici srovnat s definicí, kterou uvádí prof. Bradáč: „*Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně.*“¹⁰

⁶ Přeloženo z Cirk. Min. LL.PP. – 23.7.1960, č. 1820

⁷ Přeloženo z Cirk. Min. LL.PP. – 23.7.1960, č. 1820

⁸ Zdroj: lekce prof. A. Antonietti z univerzity v Boloni

⁹ Zdroj: lekce prof. A. Antonietti z univerzity v Boloni

¹⁰ Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí, Cerm, Brno, 2009, strana 47, stran 745, ISBN 978-80-7204-630-0

4 PRŮMĚRNÁ CENA NEMOVITOSTI ZA m² V LOKALITĚ

Plocha oceňované nemovitosti je počítána v m². K tomu, aby mohl být proveden odhad ceny nemovitosti, je třeba zjistit průměrnou cenu nemovitosti za m² v požadované lokalitě. K určení průměrné ceny za m² nemovitosti v určité lokalitě je v Itálii používáno několik metod, z nichž se pokusím popsat ty nejznámější a nejpoužívanější. V první řadě je nutné poznamenat, že se při stanovení průměrné ceny za m² nemovitosti vychází nejčastěji z kombinace několika metod. Velký rozdíl může být například u komerčních nemovitostí, kdy nemusíme najít dostatečně početný vzorek pro porovnání podobných nemovitostí a určení nejpřesnější možné ceny. V tomto případě je dobré se řídit zkušenostmi v oboru a zdravým úsudkem.

4.1 Všeobecně uznávaná metoda

Základní metoda spočívá ve zjištění nejbližší možné ceny oceňované nemovitosti pomocí porovnání cen prodaných nemovitostí, které se oceňované nemovitosti nejvíce parametrově přibližují a nacházejí se ve stejné nebo podobné lokalitě.¹¹ Tato metoda je založena na porovnávacím principu. Znamená to, že znalec vybere dostatečně široký vzorek prodaných nemovitostí a u každé takto vybrané nemovitosti vypočítá její cenu za m². Součtem všech vypočítaných cen za m² a jejich podílem počtem nemovitostí je možné zjistit průměrnou cenu za m² nemovitosti v dané lokalitě.

I když je tato metoda doporučována většinou odborných publikací o oceňování nemovitostí, z praktického hlediska není ideální. Její nedostatek spočívá především v tom, že prakticky není možné zjistit skutečnou cenu, za kterou se daná nemovitost prodala. Tuto metodu by bylo možné aplikovat na vesnici nebo malém městě, kde se většina obyvatel zná a je možné si prodejní cenu nemovitosti dobře zjistit. Ve velkém městě není možné zjistit přesnou prodejní cenu, jelikož by se jednalo o časově náročný a finančně nákladný úkol.

¹¹ Prestinzenza Puglisi A. P., Prestinzenza Puglisi L.: Guida alla stima delle abitazioni, DEL, Itálie, 2005, stran 235, ISBN: 88495975X

4.2 Informace od realitních kanceláří

Dalším informačním zdrojem mohou být realitní kanceláře. Naprostá většina realitních kanceláří si vede statistiku prodávaných a prostřednictvím nich prodaných nemovitostí. Bohužel ne všechny realitní kanceláře pracují korektně a tak bychom se mohli vedle nevstřícného jednání setkat i s přemrštěnými cenami nemovitostí. Některé realitní kanceláře chtějí prodat nemovitost za co nejvyšší cenu, jelikož je jejich cílem získat co nejvyšší provizi. Na druhé straně existují kanceláře, které chtějí nemovitost prodat i za podhodnocenou cenu z důvodu co nejrychlejšího prodeje. Proto informace získané touto cestou nemusí být vždy důvěryhodné a neměli bychom jim dávat přílišnou váhu.

4.3 „Borsino immobiliare“¹²

„Borsino immobiliare“ je výraz, který v češtině nemá doslovný překlad. Jedná se mimo jiné o veřejně přístupný registr cen prodaných nemovitostí. Do tohoto registru vkládají informace o prodaných nemovitostech renomované italské realitní kanceláře a také obchodní komory jednotlivých italských měst. V registru je uvedena cena nemovitosti za m² v jednotlivých městech a to v rozmezí od minimální do maximální ceny. Ve velkých městech jsou ceny v registru uváděny podle jednotlivých městských částí. Z cen uvedených v registru není možné zjistit v jakém technickém stavu, jakého stáří a jakou plochu mají prodané nemovitosti. V níže uvedené tabulce uvádím příklad záznamu o ceně v registru Borsino immobiliare.

Tab. č.1: Příklad cen za m² z Borsino immobiliare

CENY ZA M² NEMOVITOSTI VE MĚSTĚ ŘÍM ZA ROK 2009		
Lokalita	Minimu €/m²	Maximum €/m²
Centrum města	4.000	8.000
Vzdálenější centrum města	3.100	4.800
Periferie města	2.200	3.800

¹² <http://www.borsinoimmobiliare.it>

4.4 Realitní noviny a časopis realitní specialista

Od roku 1957 vydává deník Il Sole 24 Ore časopis Realitní specialista, který je cenným referenčním zdrojem pro znalce v oboru oceňování nemovitostí, realitní agenty a širokou veřejnost. Vedle věcných a důležitých informací z oblasti legislativy a statistiky, musí tento časopis dvakrát ročně publikovat ceny prodaných nemovitostí a to na území celé Itálie. Pomocí průměrné ceny za m² v celonárodním měřítku můžeme s použitím koeficientů vypočítat průměrnou orientační cenu m² v požadované lokalitě. V této metodě jde spíše o mechanické počítání pomocí koeficientů a je tedy náročná na pozornost, jelikož by při početní chybě mohlo lehce dojít ke zkreslení, tedy nadhodnocení nebo podhodnocení ceny nemovitosti.

Realitní noviny jsou dalším zdrojem informací o cenách nemovitostí v jednotlivých regionech. Při získávání informací pouze z tohoto zdroje si nemůžeme být nikdy stoprocentně jistí, že uváděné informace nejsou zkreslené. Sama jsem se setkala se spoustou případů, kdy realitní noviny uváděly informaci, že prodávaný byt má 60 m² nebo, že nemovitost je v perfektním stavu, ale po jejím faktickém ohledání jsem zjistila, že uváděné informace byly značně zkreslené. K tomu, abychom poznali, zda uváděná obytná plocha může odpovídat skutečnému stavu, je možné použít jednoduchou pomůcku používanou v Itálii: počet uváděných obytných místností vynásobíme 20. K výsledku je pro zjištění celkové plochy připočteno 13 – 15 %.

V názorném příkladě to vypadá takto: byt 4 + 1 (4 pokoje x 20 m² + 15 % = 115 m²). Tato pomůcka je velice jednoduchá a praktická.

4.5 Informace od Ministerstva financí

1. ledna 2001 vznikla po reformě italského hospodářství specializovaná kancelář Ministerstva financí, tzv. Agenzia del Territorio¹³. Tato kancelář má centrální ředitelství v Římě a působí prostřednictvím regionálních ředitelství v celonárodním měřítku. Jedním z jejich hlavních posláních je sledování trhu a úsilí o dosažení spravedlnosti ve zdanění nemovitostí a boji proti daňovým únikům. Prostřednictvím informací získaných z jednotlivých regionů také dvakrát ročně publikuje minimální a maximální ceny za m²

¹³ <http://www.agenziaterritorio.it>

jednotlivých nemovitostí průměrného stavu. Jedná se o hodnoty přepočítané z daní z nemovitosti, ke kterým jsou připočítané koeficienty stabilizované Ministerstvem financí. Uváděné hodnoty jsou vždy nižší než tržní hodnoty nemovitosti.

4.6 Další metody

Všechny výše uvedené metody italská literatura pojmenovává jako přímé metody zjištění průměrné ceny v dané lokalitě. Vedle nich existují ještě, tzv. nepřímé metody. Jedná se například o cenu, za kterou můžeme nemovitost postavit, tedy nákladovou cenu a dále pak výnos, který nám nemovitost přinese v budoucnu, tedy výnosovou cenu.

5 VÝPOČET PLOCHY NEMOVITOSTI

Výpočet výměr nemovitosti se v Itálii řídí výnosem prezidenta republiky D. P. R. 138/1998 a italskou státní normou UNI 10750. Aplikace těchto norem je mimo jiné závislá na situaci, pro jaký případ ocenění příslušnou normu potřebujeme. Pokud se bude jednat o ocenění nemovitosti za účelem prodeje, bude znalec aplikovat normu UNI 10750. V případě, že se bude jednat o ocenění pro případ pronájmu nemovitosti, použije znalec výnos prezidenta republiky nazývaný také technickou normou D. P. R. 138/1998.

Výměry se pro výpočet dle normy UNI 10750 obvykle měří ve výšce 1,50 m nad úrovní podlahy. Pro výpočet podle dle technické normy D. P. R. 138/98 se měří 0,50 m nad úrovní podlahy. V obou případech se ve výšce uvedených výškách měří i výměry podzemních podlaží.

5.1 Výpočet plochy podle katastru nemovitostí

Výpočet plochy nemovitosti podle katastru nemovitostí se v Itálii řídí výnosem prezidenta republiky D. P. R. 138/1998 z 27. 5. 1998. Do plochy podle katastru nemovitostí počítané v m² se dle této technické normy započítá plocha místností včetně vnitřních zdí a obvodových zdí, které se započítají maximální šířkou 50 cm. Dále se do této plochy budou počítat zdi společné, například společná stěna s vedlejším bytem, které se započítávají polovinou své šířky, to však maximálně do šířky 25 cm. Do plochy podle katastru nemovitostí se nezapočítá plocha místností a příslušenství, jejichž výška je nižší než 1,50 m. Plocha konstrukcí spojujících jednotlivá podlaží uvnitř bytu, z nichž uvádí norma schodiště, rampy, výtahy apod., se započítá jako jejich půdorysná plocha, nezávisle na počtu podlaží, které spojují.

Katastr nemovitostí tuto normu zvláště specifikuje pro rezidenční nemovitosti. Pro názornější vysvětlení této normy jsem pro výpočet katastrální plochy rezidenčních nemovitostí zpracovala následující tabulku.

Tab. č. 2: Výpočet katastrální plochy rezidenčních nemovitostí

NEMOVITOSTI URČENÉ K BYDLENÍ	
Plocha	Procento, kterým se plocha započítává do katastrální plochy
Ložnice, obývací pokoj, kuchyň, zádveří, chodba, sociální zařízení, vnitřní schody, komora.	100 %
Plocha náležející k nemovitosti, která je přímo přístupná: sklep nebo půda, které jsou přímo přístupné a to i po schodech uvnitř domu.	50 %
Plocha náležející k nemovitosti, která není přímo přístupná: sklep nebo půda přístupné po venkovních schodech nebo které mají venkovní vstup.	25 %
Balkon a terasa přímo spojené s obytnými místnostmi.	30 % do 25 m ² , plocha přesahující 25 m ² se započítá 10 %
Balkon a terasa nepřímě spojené s obytnými místnostmi.	15 % do 25 m ² , plocha přesahující 25 m ² se započítá 5 %

5.2 Výpočet plochy podle normy UNI 10750

Výpočet plochy nemovitosti pro oceňování za účelem prodeje se v Itálii řídí normou UNI 10750. Norma UNI 10750 vznikla 26. března 1998 a schválila ji ústřední technická komise. Tato norma definuje kritéria pro stanovení tržní plochy nemovitostí rezidenčních, průmyslových, obchodních a nemovitostí určených k cestovnímu ruchu.

Do plochy krytých konstrukcí se podle této normy počítá:

- a) 100 % podlahové plochy nemovitosti;
- b) 100 % vnitřních příček a obvodových zdí do maximální šířky 50 cm;
- c) 50 % společných zdí s jinou nemovitostí a to do maximální šířky 25 cm.

V případě samostatně stojících nemovitostí se do podlahové plochy počítá plocha uvedená pod písmenem a) a b).

U poloodkrytých, případně zcela odkrytých konstrukcí, se dle normy UNI 10750 započítá jejich plocha následovně:

- 25 % plochy nekrytých balkonů a teras;
- 35 % plochy krytých balkonů a teras (musí být uzavřené ze třech stran);
- 35 % plochy nádvoří;
- 60 % plochy verandy;
- 15 % plochy zahrady patřící k bytu;
- 10 % zahrady patřící k rodinnému domu

Uvedené procentní podíly se mohou lišit s názorem jednotlivých znalců.

Někteří autoři pro účely oceňování specifikují tuto normu pro nemovitost typu byt jako sumu:

- a) obytné plochy vypočítané podle technické normy D. P. R. 138/1998;
- b) plochy půdorysu vnitřních příček do maximální šířky 50 cm;
- c) plochy půdorysu obvodových zdí do maximální šířky 50 cm;
- d) 50 % plochy půdorysu zdí sousedících s dalším bytem do maximální šířky 25 cm.

Plochám patřícím k nemovitosti přisuzují různí autoři různé koeficienty. Z prostudovaných materiálů jsem zpracovala rozpětí jejich nejčastějších hodnot, které uvádím v následující tabulce:

Tab. č. 3: rozpětí koeficientů prostor patřících k nemovitosti

TYP	KOEFICIENT
Sklep, prádelna, sušárna,...	0,60
Půda, komora (umístěná mimo byt)	0,25
Podkroví – obyvatelné, s minimální výškou 1,80 m	0,80: pokud je přímo přístupné z budovy, ke které patří
Podkroví – obyvatelné, s minimální výškou 1,50 m	0,70: pokud je přímo přístupné z budovy, ke které patří
Nekryté parkovací místo	0,35-1,00 podle možností parkování v dané lokalitě

TYP	KOEFICIENT
Kryté parkovací místo	0,50-1,25 podle možností parkování v dané lokalitě
Garáž	0,60-1,00 podle možností parkování v dané lokalitě
Nekrytý balkon	0,33 do 10 m ² 0,25 nad 10 m ²
Terasa	0,33 - 0,50 do 10 m ² 0,25 - 0,33 nad 10 m ² 0,20 - 0,25 od 10 m ² do 20 m ² 0,15 - 0,20 nad 20 m ² 0,50 - 0,75: terasy se zvláště krásným výhledem
Lodžie	0,33 - 0,50
Verandy	1,00
Zahrada	0,10 do 100 m ² 0,5 nad 100 m ² 0,20 nad 200 m ² do 1000 m ² dále se připočítá koeficient zemědělské hodnoty: 0,10 - 0,20, pokud se na zahradě nacházejí vzrostlé stromy
Pavlače, požární schodiště,...s výlučně venkovním přístupem	0,15

5.3 Výška a její měření

Podle italských technických norem se výškou pro výpočet obestavěného prostoru pro účely ocenění rozumí rozměr, který je měřen od úrovně terénu po spodní líc podhledu stropu, pokud existuje. V opačném případě je výška měřena od úrovně terénu po bod, ve kterém se stýká vnější obvodová konstrukce s konstrukcí zastřešení.

V případě suterénu se výška pro výpočet obestavěného prostoru měří od podlahy nejnižšího patra po úroveň terénu.

U podkroví, které nemusí být obyvatelné, ale je přímo spojené s nemovitostí, které je součástí, se výška měří od nášlapné vrstvy podkroví po průměrnou výšku líce zastřešení.

6 NEMOVITOSTI URČENÉ K BYDLENÍ

Nemovitosti určené k bydlení¹⁴ musí v Itálii splňovat následující požadavky. Minimální světlá výška obyvatelných pokojů je 2,70 m, tato výška může být snížena až na 2,40 m a to v chodbě, na toaletě, v pracovně a v komoře.

Výjimku představují nemovitosti nacházející se v nadmořské výšce nad 1000 m. V tomto případě je možné snížit světlou výšku obyvatelných místností až na 2,55 m.

Pokud v bytě bydlí maximálně čtyři osoby, musí být pro každou z nich zajištěna obyvatelná plocha nejméně 14 m². V případě, že je počet osob obývajících společně byt vyšší platí pravidlo, že pro první čtyři musí být zajištěna obyvatelná plocha nejméně 14 m² a pro každou další osobu nejméně 10 m². Pokud byt sestává pouze z jedné obyvatelné místnosti (garsoniéra), musí být jeho podlahová plocha včetně toalety minimálně 28 m², pokud je obývaný jednou osobou a minimálně 38 m², v případě, že byt obývají dvě osoby.

Minimální podlahová plocha ložnice, která je určena pro jednu osobu, je 9 m². Podlahová plocha ložnice určené pro dvě osoby je 14 m². Ložnice, obývací pokoj a kuchyně musí být vybaveny oknem, které je možno otevřít. Každý byt nebo dům určený k bydlení musí disponovat obývacím pokojem o minimální podlahové ploše 14 m².

Na všechny místnosti s výjimkou toalety, chodby a dalších místností, které nejsou určené k tomu, aby se v nich osoby trvale zdržovaly, je kladen požadavek přímého denního osvětlení.

Každý byt musí disponovat alespoň jednou koupelnou vybavenou vanou nebo sprchovým koutem, WC, bidetem a umyvadlem.



6.1 Kategorie nemovitostí podle katastru nemovitostí




K tomu, abychom mohli správně určit cenu nemovitosti, musíme znát nejdříve kategorii, do které je zařazena podle katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí v Itálii třídí nemovitosti do pěti kategorií, písmena A – E, které mají další podrobnější třídění. Skupinu A, B, C a D představují nemovitosti běžné. Skupinu E tvoří nemovitosti speciální, mezi něž se řadí například mosty, hřbitovní stavby a další. Detailně bych se chtěla zabývat skupinou A,

¹⁴ Zdroj: Vyhláška Ministerstva zdravotnictví Itálie, 5. 7. 1975, v pozdějším znění a po změnách v roce 1999.

kteřá se dále člení na podskupiny A/1 – A/11. Do níže uvedené tabulky jsem zpracovala popis podskupin A/1 – A/8. Jedná se o základní popis jednotlivých skupin tak, jak je obecně uvádí katastr nemovitostí a může se lišit podle místa, ve kterém se nemovitosti nacházejí.

Tab. č. 4: Roztřídění nemovitostí typu A

OZNAČENÍ	TYP NEMOVITOSTI	POPIS
A/1	<p>Luxusní nebo také panská třída</p> <p><i>Obr. č. 1: Luxusní dům</i></p> 	<p>Budova má charakteristický architektonicky nebo historicky cenný zevnějšek, v budově je zaměstnán vrátný, je vybavena výtahem a obklopena zelení. Budova disponuje prostornou vstupní halou.</p>
A/2	<p>Občanský (civilní)</p> <p><i>Obr. č. 2: Občanský dům</i></p> 	<p>Budova má důstojný architektonický vzhled. Nachází se v ní upravená vstupní hala. Budova je vybavena výtahem. Jedná se o nižší obytné domy.</p>

OZNAČENÍ	TYP NEMOVITOSTI	POPIS
A/3	<p>Ekonomický <i>Obr. č. 3: Ekonomický dům</i></p> 	<p>Budova disponuje skromným zevnějškem. Jedná se o budovu činžovního typu nebo vyšší obytné domy. Budova se třemi a více podlažími je vybavena výtahem.</p>
A/4	<p>Obyčejný <i>Obr. č. 4: Obyčejný dům</i></p> 	<p>Budova s konstrukčním provedením na nízké úrovni a omezeným vybavením.</p>
A/5	<p>Velice obyčejný <i>Obr. č. 5: Velice obyčejný dům</i></p> 	<p>Budova s konstrukčním provedením na velmi nízké úrovni a s chybějícím vybavením podle hygienických norem.</p>
A/6	<p>Venkovský <i>Obr. č. 6: Venkovský dům</i></p> 	<p>Jedná se o budovy nacházející se na venkově. Většinou jsou samostatně stojící s rozlehlými zemědělskými pozemky.</p>

OZNAČENÍ	TYP NEMOVITOSTI	POPIS
A/7	Vilka <i>Obr. č. 7: Vilka</i> 	Jedná se o stavbu občanského nebo ekonomického typu, která může být rozdělena i na jednotlivé bytové jednotky. Podmínkou je, aby alespoň některé bytové jednotky disponovaly venkovními plochami pro vlastní využití.
A/8	Vila <i>Obr. č. 8: Vila</i> 	Tato budova disponuje vlastní zahradou nebo parkem. Musí se nacházet v odpovídající zástavbě a vyznačovat se vyšší třídou zpracování konstrukčních prvků.

6.2 Provedení a kvalita povrchových úprav budov

Zařazení jednotlivé nemovitosti do příslušné skupiny podle katastru nemovitostí zcela jistě ovlivňuje kvalita a provedení povrchových úprav této nemovitosti. Tyto úpravy mají také nemalý význam při určování ceny nemovitosti za m². Obecně lze rozdělit finální úpravy budov do tří hlavních kvalitativních tříd.

První třída představuje dokončení povrchových úprav na velice vysoké úrovni a objevuje se nejčastěji v luxusních nemovitostech. Zde se předpokládá, že venkovní fasáda budovy je obložena mramorem nebo přírodním kamenem, popřípadě nějak jinak zdobně upravena. Okna budovy musí být vyrobena z přírodního dřeva popřípadě hliníku s novodobým komorovým systémem. Vchodové dveře do budovy by měla být vyrobena taktéž z pravého dřeva nebo z tepaného železa s ozdobnými okenními výplněmi. Podlaha a obložení vstupní haly by mělo být provedeno z mramoru. Všechny rozvody vody, elektřiny a plynu musí splňovat příslušné normy a jejich provedení musí být na vysoké materiálové a kvalitativní úrovni.

Venkovní fasáda ve střední třídě by měla být provedena z pohledových cihel nebo částečně obložena keramickým obkladem či jiným venkovním obkladem. Vstupní dveře do

budovy jsou vyrobené nejčastěji z hliníku se skleněnými výplněmi. Podlaha vstupní haly by měla být pokryta dlažbou z nějakého přírodního materiálu, například mramorem, žulou. Stěny vstupní haly by měly být částečně obloženy nějakým obkladem nebo dekorovány jiným způsobem. Okna budovy mají být provedena ze smaltovaného hliníku nebo lakovaného dřeva. Rozvody vody, elektřiny, plynu a kanalizace odpovídají příslušné normě, ale nejsou zpracované z prvotřídních materiálů a na tak vysoké úrovni jako u luxusní třídy.

Pro nejnižší třídu, která se vyskytuje zejména u obyčejných a velice obyčejných objektů není venkovní fasáda provedena z takových materiálů a v takové kvalitě jako u předchozích dvou tříd. Vstupní dveře do budovy jsou nejčastěji železné prosklené a na podlaze vstupní haly se nejčastěji objeví keramické dlaždice nebo kamenné dlaždice. Rámy oken budovy jsou nejčastěji provedena z lakovaného dřeva nebo ze železa s plastovými roletami. Rozvody vody, elektřiny, plynu a kanalizace neodpovídají aktuálním normám.

7 PŘÍMÁ (SYNTETICKÁ) METODA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Oceňování je stále se vyvíjející disciplína a jejím hlavním úkolem je přiřadit oceňované věci co možná nejpřesnější cenu vyjádřenou v penězích. Oceňování je v nejširším slova smyslu v Itálii ekonomickou disciplínou. I když je oceňovací metoda jediná, založená na metodě srovnání, oceňovací disciplína dále rozlišuje pro určení tržní hodnoty nemovitostí metodu přímého srovnání, která je založena na srovnání charakteristik oceňované nemovitosti s charakteristikami ostatních nemovitostí, u kterých znalec zjistil cenu prodeje a nepřímou metodou oceňování nemovitostí, u které jsou aplikovány znalosti z oblasti finanční matematiky.¹⁵

7.1 Nejpravděpodobnější tržní hodnota nemovitosti

Podle této metody je odhad hodnoty nemovitosti zpracován například pro její prodej, či pro případ dědictví.¹⁶ Jelikož je oceňování ekonomickou disciplínou, svoji roli zde hraje také nabídka a poptávka po dané nemovitosti. Tato metoda má za úkol prostřednictvím porovnávacího způsobu ocenění najít nejpravděpodobnější tržní hodnotu oceňované nemovitosti srovnáním jejich parametrů s parametry dostatečného množství vzorků podobných nemovitostí. Výsledkem tohoto procesu je nalezení průměrné ceny za m² nemovitosti, která bude dále upravena pomocí příslušných koeficientů tak, aby bylo možné určit tržní hodnotu oceňované nemovitosti.

Je důležité, aby se vybrané vzorky nemovitostí, které budeme srovnávat s nemovitostí oceňovanou, nacházely v charakterově stejné nebo alespoň podobné lokalitě jako oceňovaná nemovitost a byly druhově stejné.

¹⁵ Tecnoborsa: Codice delle Valutazioni immobiliari, Web Color – oricola, Roma, 2010, stran 253, ISBN 88-902236-0-1

¹⁶ Zdroj: přednáška Prof. C.Cavalli

Obecný vzorec pro určení tržní hodnoty nemovitosti v případě, že je známá cena nemovitosti za m² v dané lokalitě, může vypadat následovně:

$$H_t = \text{Plocha (m}^2) \times \text{cena (€/m}^2)$$

Kde:

H_t = tržní hodnota nemovitosti

Plocha = tržní plocha nemovitosti vypočítaná podle normy UNI10750 v m²

Pro lepší orientaci je vhodné si vytvořit přehlednou tabulku, do které budou skutečnosti o nemovitostech zaznamenány.

Tab. č. 5: Stanovení průměrné ceny za m² nemovitosti

BYT	ZAPLACENÁ CENA	PLOCHA V M ²
A	€ 83.000,00	100
B	€ 90.000,00	102
C	€ 78.000,00	96
D	€ 87.000,00	95
Celkem	€ 338.000,00	306

Průměrná tržní cena bytu za m² = € 338.000 / 306 = **€ 1.104,58**

Abychom získali nejpravděpodobnější cenu oceňované nemovitosti je třeba výše uvedený vzorec nadále upravit do následující podoby:

$$H_r = H_t + \text{faktory zvyšující hodnotu} - \text{faktory snižující hodnotu}$$

Kde:

H_r = reálná tržní hodnota

H_t = tržní hodnota obecná

Faktory zvyšující hodnotu = př. panoramatický výhled, dobrá dopravní infrastruktura,...

Faktory snižující hodnotu = př. nutnost větších oprav, umístění oken jen na severní stranu,...

Faktory zvyšující nebo naopak snižující hodnotu, je možné dělit do několika kategorií. Někteří autoři literatury o oceňování nemovitostí jednotlivé kategorie zobrazují pomocí koeficientů, jiní jim přisuzují pouze slovní popis.

7.2 Nejpravděpodobnější tržní hodnota nákladů

Nejpravděpodobnější tržní hodnota nákladů je suma cen všech vstupů nezbytných k výrobě nějakého aktiva. Hodnota těchto nákladů se přirozeně vztahuje k okamžiku ocenění daného aktiva. Jednoduchý vzorec pro výpočet tržní hodnoty nákladů může vypadat například takto:

$$H_{tn} = \sum H_{tvf}^{17}$$

kde:

H_{tn} = tržní hodnota nákladů

H_{tvf} = tržní hodnota výrobních faktorů

7.3 Nejpravděpodobnější tržní hodnota transformace

Tato metoda je používána při změně účelu užívání, například v případě ocenění stavebních prací, dále v případě zřízení nadstavby nebo dalšího podlaží, či pro případ demolice objektu. Znalec posuzuje rozdíl mezi tržní hodnotou po transformaci objektu a náklady na přetransformování objektu. Jednoduchý vzorec pro výpočet nejpravděpodobnější tržní hodnoty transformace může vypadat následovně:

$$H_t = \frac{H_{pt} - (\sum N_t + H_{tpt})}{q^n}^{18}$$

¹⁷ D'Agostino A: Estimo immobiliare urbano ed elementi di economia, società editrice esculapio s.r.l., Bologna, 2008, stran 800, ISBN 978-88-7488-252-6

¹⁸ D'Agostino A: Estimo immobiliare urbano ed elementi di economia, società editrice esculapio s.r.l., Bologna, 2008, stran 800, ISBN 978-88-7488-252-6

kde:

Ht	=	hodnota transformace (výhodnost)
Hpt	=	tržní hodnota po transformaci
Nt	=	náklady transformace
Htpt	=	tržní hodnota před transformací
r	=	očekávaná míra návratnosti investic
n	=	čas potřebný k transformaci vyjádřený v letech
q	=	1 + r

7.4 Nejpravděpodobnější tržní substituční hodnota

Jedná se o stanovení tržní hodnoty nebo hodnoty nákladů jiného majetku, který má stejný užitek nebo účel jako oceňovaný majetek a kterým by mohl tudíž být oceňovaný majetek nahrazen. Substituční tržní hodnotu bude znalec stanovovat v případech, kdy není známá hodnota oceňované nemovitosti, například u zjištění hodnoty zastaralého průmyslového objektu. Vzorec pro výpočet nejpravděpodobnější náhradní tržní hodnoty může vypadat například takto:

$$Hna = Hab$$

Kde:

Hna	=	Náhradní hodnota aktiva „a“
Hab	=	Hodnota aktiva „b“, které má stejný užitek jako aktivum „a“

7.5 Stanovení doplňkové tržní hodnoty

Jedná se o rozdíl mezi tržní hodnotou celého souboru majetku a hodnotou, která souboru zůstane po oddělení předmětné části¹⁹. Tato metoda se aplikuje například pro účely vyvlastnění, či zjištění škody na majetku.

¹⁹ Realfonzo A.: Teoria e metodo dell'estimo urbano, NIS, Roma, 1994, stran 263, ISBN 8843002376

Vzorec pro výpočet nejpravděpodobnější doplňkové tržní hodnoty může vypadat následovně:

$$Hd = Hm (a + b) - Hmb^{20}$$

Kde:

Hd	=	hledaná doplňková hodnota
Hm (a + b)	=	tržní hodnota společného souboru majetku „a“ a „b“
Hmb	=	tržní hodnota majetku „b“

Tento vzorec lze aplikovat také v následující podobě:

$$Hd = Hm (a + b) - (Hma + Hmb)^{21}$$

Kde:

Hma	=	tržní hodnota samotného majetku „a“
Hmb	=	tržní hodnota samotného majetku „b“

Nejpravděpodobnější náhradní tržní hodnotu lze tedy posuzovat ze dvou aspektů. Lze se na ni dívat jako na společnou hodnotu dvou aktiv vzhledem k hodnotě, jakou by tato aktiva měla, kdyby byla posuzována samostatně. Druhým aspektem pohledu je případ, kdy by došlo k částečnému vyvlastnění. Hodnota majetku by se potom rovnala rozdílu majetku před vyvlastněním a po něm.

²⁰ D'Agostino A: Estimo immobiliare urbano ed elementi di economia, società editrice esculapio s.r.l., Bologna, 2008, stran 800, ISBN 978-88-7488-252-6

²¹ D'Agostino A: Estimo immobiliare urbano ed elementi di economia, società editrice esculapio s.r.l., Bologna, 2008, stran 800, ISBN 978-88-7488-252-6

8 NEPŘÍMÁ (ANALYTICKÁ) METODA OCEŇOVÁNÍ

Existují další metody, prostřednictvím nichž lze vypočítat cenu oceňované nemovitosti. Jednou z nich je i nejpravděpodobnější kapitalizační hodnota nemovitosti. Analytická metoda oceňování aplikuje při zjištění hodnoty nemovitosti znalosti z oblasti finanční matematiky. Tato metoda oceňování se aplikuje nejčastěji u nemovitostí v terciální sféře, například u hotelů, obchodních center,... Může se také využít u jiných druhů nemovitostí, například u bytů, které jejich vlastníci dlouhodobě pronajímá.

8.1 Kapitalizační hodnota nemovitosti

Kapitalizační hodnota nemovitosti je obdobou výnosové metody oceňování. Tato metoda bude použita u nemovitostí, které poskytují nebo budou schopny poskytovat budoucí příjmy. Použije se u nemovitostí, které jsou již pronajaté nebo jsou určeny k pronájmu.

Obecný a nejjednodušší vzorec pro výpočet nejpravděpodobnější kapitalizační hodnoty nemovitosti se v literatuře objevuje ve dvou podobách:

$$V = V\check{c} \times K$$

Kde:

V = Výnosová cena nemovitosti (€)

Vč = čistý výnos z nemovitosti (€)

K = konstanta

$$V = V\check{c}/i$$

Kde:

Vč = čistý výnos z nemovitosti (€)

i = 1/ K, úroková míra

Výše uvedené vzorce budou použity v případě, že se bude jednat o výpočet nejpravděpodobnější kapitalizační hodnoty nemovitosti na dobu neurčitou. Pokud bude znalec počítat hodnotu nemovitosti s časově omezenou kapitalizací, bude vzorec pro výpočet následující:

$$V = \frac{V\check{c} [(1 + i)^n - 1]}{(1 + i)^n \times i}$$

Kde:

$V\check{c}$ = čistý výnos z nemovitosti

n = počet let

Čistý výnos, který nám daná nemovitost přinese, se vypočítá jako:

$$V\check{c} = Vh - V$$

Kde:

$V\check{c}$ = čistý výnos z nemovitosti

Vh = hrubý výnos z nemovitosti

V = Výdaje vynaložené na provoz nemovitosti²²

²² Pozn.: odvody státu z příjmů z nemovitosti vzrůstají s výší nájemného. Tedy čím vyšší je nájemné, tím vyšší je daň odvedená státu.

9 OBYTNÝ DŮM

Ve své práci se chci především zaměřit na nemovitost typu byt. Při stanovení ceny bytu se znalec zabývá zejména:

- **samotným bytem**, tedy jeho velikostí, výškou stropů, umístěním oken vzhledem ke světovým stranám, v jakém patře se byt nachází, nutnost provedení oprav a jakého rozsahu,...
- **stavem obytného domu**, ve kterém se oceňovaný byt nachází. Zejména jeho stářím, technický stavem, ale také architektonickým provedením,...
- **lokalitou**, ve které se oceňovaný byt nachází.

Pro ocenění nemovitosti typu byt se typicky použije metoda tržního ocenění. V případě, že byt slouží k pronájmu, je možné použít také metodu kapitalizace – tedy obdobu české výnosové metody. V následujících kapitolách detailně popisuji faktory, které mají vliv na konečnou cenu bytu. Pro snadnější orientaci budu používat numerické koeficienty.

9.1 Určení průměrné ceny bytu za m²

Při určení tržní ceny bytu musí znalec nejdříve zjistit průměrnou cenu bytu v dané lokalitě za m². K tomuto úkolu se znalci staví nejednoznačně. Průměrnou cenu bytu je možné zjistit klasickou porovnávací metodou, kdy je vybrán dostatečný vzorek typově podobných bytů nabízených k prodeji nacházejících se ve stejné nebo podobné lokalitě, následně jsou byty seřazeny podle ceny a výměry v m² a v závěru je z uvedených hodnot vypočtená průměrná cena bytu za m² v dané lokalitě. Ne vždy je ovšem dostupný kvalitní vzorek podobných bytů a také, jak jsem již popisovala v kapitole 4.1. je velice obtížné zjistit skutečně zaplacenou cenu.

Druhý způsob, který je sice méně pracný, ale ne tak přesný je zjištění průměrné ceny za m² bytu pomocí databáze vytvořené obchodními komorami jednotlivých měst. Tato databáze se pravidelně aktualizuje a mimo jiné je z ní možné získat řadu dalších užitečných informací. V databázi je zpracována minimální a maximální cena za m² určitého druhu nemovitosti, a to pro účely prodeje i pronájmu. V této databázi je vždy v záhlaví tabulky uvedena zóna, ke které se hodnoty vztahují. Úskalím této databáze je podle mého názoru fakt, že uvedené ceny nevypovídají nic o kvalitativní třídě nemovitosti. Tedy, zda se jedná o nemovitost luxusní nebo ekonomickou, ... Průměrná cena nemovitosti zapsané na katastru

nemovitostí ve třídě A/1, tedy luxusní nemovitosti bude zcela jistě vyšší než cena nemovitosti zapsané na katastru nemovitostí ve třídě A/5, tedy velice obyčejné. Znalec se může na základě svého úsudku pouze domnívat, že průměrná cena nemovitosti A/1, se bude pohybovat někde kolem horní hranice a naopak cena nemovitosti uvedené v katastru nemovitostí pod písmenem A/5, se bude pohybovat ve spodní hranici. Níže jsem přeložila do češtiny tabulku cen v předměstské části Říma, města Acilia, jak je uvedena v úředním seznamu Tecnoborsa za rok 2009.

Tab. č. 6: Tecnoborsa – Informace o nemovitostech v zóně Z32 za rok 2009²³

Acilia Sever zóna 32		Prodej Euro/m ²		Nájemné Euro/m ² měsíčně	
Celková plocha: 1050,2 ha	Budovy určené k bydlení 1.zóna	1600-2400	←→	6-8	↓
Budovy podléhající dani: Obsazené.....6 702 Volné.....827 Celkem.....7 529	Budovy určené k bydlení 2. zóna	1300-1600	←→	4-6	↓
	Kanceláře	1400-2300	←→	6-7	←→
	Obchody 1. zóna	1500-2300	←→	7-9	↓
	Obchody 2. zóna	800-1400	←→	4-7	↑
	Průmyslové objekty	500-1000	←→	2-5	←→
	Objekty určené k turistickému ruchu	Nevyplněno		Nevyplněno	
	Obsazené budovy:	Garáže	1100-1500	←→	6-8
Ve vlastnictví.....58,10 %					
V pronájmu.....34,50 %					
Jiné.....7,40 %					

Pozn.: ←→ hodnota je stejná jako předchozí rok

↓ hodnota je nižší než předchozí rok

↑ hodnota je vyšší než předchozí rok

²³ Zdroj: Tecnoborsa: Listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma 2010, Grafica Giogetti s.r.l., Roma, 2010, stran 156, ISSN 2037157-8

9.2 Koeficient lokality a třídy bytového domu – K1

Důležitým hlediskem při oceňování bytu v bytovém domě je lokalita, ve které se bytový dům nachází. Přesný koeficient, který by byl znalci nápomocen při úpravě ceny bytu vzhledem k lokalitě, ve které se nachází, bychom v Itálii hledali marně. Znalci jsou tudíž odkázáni na svoje zkušenosti a úsudek. Z logiky věci však vyplývá, že čím blíže bude nemovitost situována k centru města, tím vyšší bude její cena za m². Dalším faktorem, který ovlivňuje cenu v lokalitě, ve které se oceňovaná nemovitost nachází je dostupnost obchodů, hromadné dopravy,... Rovněž je třeba zohlednit i skladbu ostatních nemovitostí, tedy zda se v uvedené oblasti vyskytují převážně vysoké budovy, nízké obytné budovy, vily, či rodinné domy. Neméně důležitým faktorem vzhledem k poloze je také blízkost moře, řeky, či jezera,...

Třída, ve které je nemovitost zapsána na katastru nemovitostí, je dalším z důležitých hledisek. V kapitole 6.1. jsem zpracovala tabulku s ilustračními fotografiemi a popisem jednotlivých tříd, podle kterých jsou tyto nemovitosti určené k bydlení zapsané do evidence katastru nemovitostí. Autoři knihy Guida alla stima delle abitazioni²⁴ (Průvodce oceňováním nemovitostí) rozdělili třídy nemovitostí určených k bydlení do tří základních skupin vzhledem k jejím kvalitativním vlastnostem, a to:

- luxusní někdy také nazývanou panskou třídu
- průměrnou třídu
- obyčejnou třídu

Autoři této publikace o oceňování nemovitostí zpracovali přehlednou tabulku jednotlivých tříd s přesným popisem základních a fakultativních rysů nemovitostí, které se nachází v jednotlivých třídách. V zápatí každé tabulky je také uvedena procentuelní korekce průměrné ceny nemovitosti nacházející se v jednotlivé třídě. Tyto tabulky jsem přeložila do češtiny a následně je uvádím.

²⁴ Prestinzenza Puglisi A. P., Prestinzenza Puglisi L.: Guida alla stima delle abitazioni, DEL, Itálie, 2005, stran 235, ISBN: 88495975X

Tab. č. 7: Základní a fakultativní rysy nemovitostí nacházejících se v panské třídě²⁵

	ZÁKLADNÍ ZNAKY BUDOVY	FAKULTATIVNÍ ZNAKY BUDOVY
Elegantní neboli panská třída	Vstup ze široké ulice	Prestižní adresa
	Budova má charakteristický architektonicky cenný zevnějšek (historicky cenné budovy, nebo domy vilového typu)	Je cenná historicky nebo umělecky
	Je zde zaměstnaný vrátný	Nachází se v blízkosti slavných památek
	Disponuje reprezentativní vstupní halou	Nachází se v blízkosti hromadné dopravy, především metra
	Je umístěna v prostředí s dostatkem zeleně a rovněž disponuje upraveným nádvořím	Zeleň, zahrada patřící k nemovitosti
	Je vybavena výtahem	Je vybavena videotelefonem
		Možnost parkování na ulici bez větších potíží
		Je vybavena dvěma výtahy
	Má resistantní vnější nátěrové hmoty nebo obklady	
Pokud nemovitost nedisponuje některou základní charakteristikou, odečteme z její ceny až 30 %	Pokud splňuje nemovitost některou z těchto charakteristik, zvýšíme její cenu až o 20 %	

²⁵ Zdroj: Technoborsa: Listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma 2010, Grafica Giogetti s.r.l., Roma, 2010, stran 156, ISSN 2037157-8

Tab. č. 8: Základní a fakultativní rysy nemovitostí nacházejících se v průměrné třídě²⁶

	ZÁKLADNÍ ZNAKY BUDOVY	FAKULTATIVNÍ ZNAKY BUDOVY	
Průměrná třída	Vstup do budovy z ulice	Nachází se v blízkosti významných památek	
	Má důstojný architektonický vzhled (jedná se o nižší obytný dům, vilu,...)	Je zde zaměstnán vrátný	
	V budově se nachází přiměřeně upravená vstupní hala	Nachází se v blízkosti hromadné dopravy, především metra	
	Disponuje výtahem		V blízkosti budovy se nachází zeleň
			Je vybavena videotelefonem
			Možnost parkování na ulici bez větších potíží
		Má rezistentní vnější nátěrové hmoty nebo obklady	
		Pokud nemovitost nedisponuje některou základní charakteristikou, odečteme z její ceny až 30 %	Pokud splňuje nemovitost některou z těchto charakteristik, zvýšíme její cenu až o 20 %

²⁶ Prestinzenza Puglisi A. P., Prestinzenza Puglisi L.: Guida alla stima delle abitazioni, DEL, Itálie, 2005, stran 235, ISBN: 88495975X

Tab. č. 9: Základní a fakultativní rysy nemovitostí nacházejících se v obyčejné třídě²⁷

	ZÁKLADNÍ ZNAKY BUDOVOY	FAKULTATIVNÍ ZNAKY BUDOVOY
Úsporná třída	Vstup do budovy z ulice	Nachází se v blízkosti významných památek
	Má důstojný architektonický vzhled (skromný zevnějšek úměrný typu budovy, budova činžovního typu, vyšší obytné domy,...)	Je zde zaměstnán vrátný
	Přiměřeně upravený vstup do budovy	V blízkosti se nachází hromadná doprava, především metro
	Má více, než tři nadzemní podlaží a disponuje výtahem	Je obklopena zelení
		Je vybavena vidotelefonem
		Možnost parkování na ulici bez větších potíží
	Má resistantní vnější nátěrové hmoty nebo obklady	
Pokud nemovitost nedisponuje některou základní charakteristikou, odečteme z její ceny až 30 %	Pokud splňuje nemovitost některou z těchto charakteristik, zvýšíme její cenu až o 20 %	

Základní znaky uvedené v jednotlivých třídách jsou obligatorní, z tohoto důvodu je musí splňovat průměrná nemovitost v dané třídě. Pokud nemovitost nespĺňuje jeden nebo více základních znaků, může znalec na základě své úvahy snížit její cenu za m² až o 30 %. Naopak, pokud oceňovaná nemovitost vykazuje znaky, které jsou uvedeny ve fakultativních rysech, může znalec na základě své úvahy zvýšit její cenu za m² až o 20 %.

²⁷ Prestinzenza Puglisi A. P., Prestinzenza Puglisi L.: Guida alla stima delle abitazioni, DEL, Itálie, 2005, stran 235, ISBN: 88495975X

V matematické podobě je možné tento koeficient vyjádřit následovně:

$$K1 = 1 + (p/100)$$

Kde:

K1 = kvalitativní třída bytového domu

p = procentní sazba s kladnou hodnotou v případě fakultativních znaků a zápornou hodnotou v případě chybějících základních znaků.

Pro názornější vysvětlení jednotlivých koeficientů uvádím průběžně praktické příklady.

- **Příklad č. 1 – koeficient K1:**

Řekněme, že se bude jednat o bytový dům, který je na katastru nemovitostí zapsán ve třídě A/1, tedy v luxusní třídě. Tato třída odpovídá skupině, jejíž znaky jsou detailně popsány v tabulce č. 7. Budova splňuje všechny základní znaky a je umístěna v blízkosti slavných památek a na prestižní adrese. Tyto dva rysy jsou uvedeny ve fakultativních znacích a znalec může na základě své úvahy zvýšit cenu oceňované nemovitosti až o 20 %. V daném případě by tedy výpočet koeficientu K1 mohl vypadat následovně:

$$K1 = 1 + (10/100)$$

$$\underline{K1 = 1,10}$$

9.3 Koeficient standardu služeb, které bytový dům nabízí svým nájemníkům – K2

Standard služeb, které nabízí bytový dům, je další aspekt s významným vlivem na cenu jednotlivých bytů, které se v daném bytovém domě nacházejí. Je pravdou, že na rozdíl od České republiky, jsou v Itálii některé služby vzhledem k poloze nemovitosti přímo vyžadovány. Jedná se například o bazén v oblastech s vyššími teplotami. Vzhledem k výraznému nedostatku parkovacích míst ve velkých městech, jsou také velmi cenná parkovací místa, kterými disponuje bytový dům pro své nájemníky. Procentuelní přírážka není nikde pevně stanovená, a je tedy na znalci, aby určil její výši. V následující tabulce jsou uvedeny orientační procentuelní hodnoty tak, jak je uvádí autoři knihy Guida alla stima delle abitazioni.

Tab. č. 10: Vybrané druhy služeb nabízených obytnými domy a jejich procentní ohodnocení²⁸

Koeficient standardu služeb, které bytový dům nabízí svým nájemníkům – K2	
Druh	Přirážka k ceně
Tenisová hřiště	2 %
Bazén - v závislosti na jeho velikosti a zda se jedná o vnitřní či vnější	2 % - 5 %
Park	5 % - 10 %
Parkovací místa v počtu alespoň jedno místo na byt	0,35 % - 1,00 % podle složitosti zaparkovat v dané lokalitě
Parkovací místa (v případě, že je v oblasti nedostatek parkovacích míst pro všechny nájemníky)	2 % - 5 %
Golfové hřiště	10 % - 18 %

Vzorec pro výpočet procentního ohodnocení služeb bytového domu by mohl vypadat následovně:

$$K2 = 1 + (p/100)$$

Kde:

K2 = služby nabízené bytovým domem

p = procentní ohodnocení nabízených služeb

- **Příklad č. 2 – koeficient K2:**

Bytový dům má k dispozici vlastní parkovací stání, které jsou určena pro jeho nájemníky, a disponuje také venkovním bazénem. V tabulce č. 9 je uvedeno, že přirážka za bazén a parkovací místa se pohybuje v rozmezí 2 % - 5 %. Z toho vyplývá, že bude záležet opět na úvaze znalce, aby na základě svých poznatků stanovil výši procenta. Z výše uvedeného by mohl výpočet koeficientu K2 vypadat následovně:

$$K2 = 1 + ([2 + 2]/100)$$

$$K2 = 1,04$$

²⁸ Prestinzenza Puglisi A. P., Prestinzenza Puglisi L.: Guida alla stima delle abitazioni, DEL, Itálie, 2005, stran 235, ISBN: 88495975X

9.4 Koeficient údržby a technického stavu bytového domu – K3

Koeficient údržba a technický stav nemovitosti představuje faktický stav nemovitosti a výdaje spojené s jejím opravením v případě, že nemovitost vykazuje nedostatky. S těmito výdaji je nutno při koupi bytu v daném bytovém domě počítat. Jedná se o faktory, které snižují cenu bytu. V níže uvedené tabulce je zpracován orientační výčet nejběžnějších oprav a jejich procentuální podíl tak, jak jej uvádí autoři v italské literatuře.

Tab. č. 11: údržba a technický stav bytového domu²⁹

KOEFICIENT ÚDRŽBY A TECHNICKÉHO STAVU BYTOVÉHO DOMU K3				
	DOBŘÍ STAV	PRŮMĚRNÝ STAV	ŠPATNÝ STAV	SEZNAM PRACÍ
Schodiště	0	1 %	2 %	Výměna zábradlí 13 % Výmalba schodiště 25 % Renovace vstupní haly 15 % Výměna schodů 35 % Různé další výdaje 7 %
Terasa	0	1 %	2 %	Odstranění stávající podlahy 25 % Hydroizolace 25 % Podlaha a sokl 40 % Různé další výdaje 10 %
Fasáda	0	1 – 2 %	3 – 4 %	Lešení 30 % Nátěr fasád a rolety 35 % Obnova omítek 15 % Různé další výdaje 23 % Zpracování projektové dokumentace 7 %
Rozvody v souladu s normami	0	2 %	2 %	Elektroinstalace Telefonní zařízení Rozvod vody Kotel a rozvod topení

²⁹ Prestinzenza Puglisi A. P., Prestinzenza Puglisi L.: Guida alla stima delle abitazioni, DEL, Itálie, 2005, stran 235, ISBN: 88495975X

KOEFICIENT ÚDRŽBY A TECHNICKÉHO STAVU BYTOVÉHO DOMU K3				
	DOBŘÝ STAV	PRŮMĚRNÝ STAV	ŠPATNÝ STAV	SEZNAM PRACÍ
Stavba	0	2 %	10 %	Základy Sedání budovy Trhliny v budově
Společné části domu	0	10 %	20 %	

Pro výpočet snížení ceny nemovitosti se používá následující vzorec:

$$Psc = (aS + bT + cF + dR + eSD)Pn$$

Kde:

- Psc = procento snížení ceny nemovitosti
a b c d e = jsou koeficienty od 0 do 1 podle stavu stavebních prvků (0: žádný zákrok, 1: radikální zákrok),
S = % dle tabulky - obnova schodiště,
T = % dle tabulky - obnova teras,
F = % dle tabulky - obnova fasád,
R = % dle tabulky - obnova rozvodů,
SD = % dle tabulky - náklady na poruchy struktury domu
Pn = koeficient od 1 – 2, který představuje psychologickou nepohodu nájemníků během prací. Záleží na úvaze znalce.

Procento snížení ceny bytového domu bude aplikováno do následujícího vzorce:

$$K3 = 1 + (Psc/100)$$

Kde:

- K3 = koeficient technického stavu bytového domu
Psc = procento snížení ceny bytového domu

- **Příklad č. 3 – koeficient K3³⁰:**

Řekněme, že se bude jednat o bytový dům s dvaceti byty. Na každém patře budou čtyři byty o rozloze asi 100 m². Fasády objektu zaujímají rozlohu 1500 m², dále dláždění: 450 m², stěny schodiště: 300 m², schodky z mramoru: 130 m², délka soklu: 100 m. Obestavěný prostor obytného domu je asi 6500 m³.

V bytovém domě je třeba realizovat následující práce v celkové hodnotě:

a) Rekonstrukce schodiště: celkem 100.000 €:

- výměna zábradlí: 13.000 € (100.000 × 13 %);
- vstupní hala: 15.000 € (100.000 × 15 %);
- různé další výdaje: 7.000 € (100.000 × 7 %).

Bude-li vymezeno, že všechny byty vlastní stejné části obytného domu, bude se každý z nich na rekonstrukci schodiště podílet 5.000 € (100.000 / 20). Pokud stanovíme, že cena průměrného bytu v tomto bytovém domě bude 250.000 €, na rekonstrukci schodiště připadají 2 % z ceny každého bytu.

b) Rekonstrukce teras: celkem 100.000 €

- výměna dlažeb a hydroizolace: 90.000 € (100.000 × 90 %)
- různé další výdaje: 10.000 € (100.000 × 10 %)

Při průměrné ceně bytu 250.000 €, připadají na jeden byt 2 %.

c) Fasády: celkem 150.000 €

- lešení a povolení: 45.000 € (150.000 × 30 %);
- nátěry fasád: 52.500 € (150.000 × 35 %);
- obnova omítek: 22.500 € (150.000 × 15 %);
- různé další výdaje: 19.500 € (150.000 × 13 %);
- projektová dokumentace: 10.500 € (150.000 × 7 %)

Při průměrné ceně bytu 250.000 €, připadají na jeden byt 3 %. U složitých fasád a fasád historických nebo umělecky významných budov je třeba počítat s navýšením až o 25 %.

³⁰ Prestinzenza Puglisi A. P., Prestinzenza Puglisi L.: Guida alla stima delle abitazioni, DEL, Itálie, 2005, stran 235, ISBN: 88495975X

Řekněme, že žádné další opravy nejsou nutné.

Souhrn výdajů připadajících na jeden byt:

1. Rekonstrukce schodiště (výměna zábradlí, výmalba, rekonstrukce vstupní haly, náhrada schodů,...) => na každý byt připadají 2 %.
2. Rekonstrukce teras (odstranění stávajících podlah, hydroizolace, pokládka nových podlah) => na každý byt připadají 2 %.
3. Fasády (lešení, odstranění zchátralých omítek, malba a další výdaje) => na každý byt připadají 3 %.

Nyní je třeba definovat písmena a až e, tedy koeficienty, které mapují míru zásahu do jednotlivých konstrukcí bytového domu na základě faktického stavu bytového domu.

Řekněme, že se ve výše popisovaném bytovém domě nachází schodiště, jehož stav je uspokojující. Podle výše uvedené tabulky se bude hodnota aS pohybovat někde od 0 - 2 ze 2 %. Znalec se v této fázi musí rozhodnout, jakou hodnotu přidělí vzhledem k nutnosti a rozsahu prací. Pokud se rozhodne, že stav schodiště bude dobrý, udělí písmenu a hodnotu 1.

Dalším bodem jsou terasy. Zde například znalec při místním šetření rozhodne, že terasy jsou v dezolátním stavu a tudíž je nutná jejich rekonstrukce. V tomto případě udělí písmenu b hodnotu 2.

V případě fasád rozhodne při místním šetření znalec, že jejich stav je dobrý, ale je třeba tyto fasády očistit. Hodnotu písmene c stanoví 1.

Další závady na objektu znalec nezaznamenal, a proto udělí písmenu d a e hodnotu 0, tedy není třeba žádného zásahu.

Jelikož se jedná o budovu s psychicky nevyrovnaným obyvatelstvem a častými hádkami mezi sousedy, výši písmena z dáme 1.

Po dosazení do vzorce dostaneme:

$$P = (aS + bT + cF + dR + eC) \times z$$

$$P = ([1 \times 2\%] + [2 \times 2\%] + [1 \times 3\%] + [0 \times 2\%] + [0 \times 10\%]) \times 1 = 7,5\%$$

Hodnotu procenta snížení ceny nemovitosti transformujeme do koeficientu K3:

$$K3 = 1 + (-7,5/100) = 0,925$$

$$\underline{K3 = 0,925}$$

9.5 Koeficient ocenění příjmů z nemovitostí bytového domu – K4

V Itálii často nastane situace, kdy vlastníci bytů v obytném domě jsou spoluvlastníky bytu nebo nebytového prostoru, který se v tomto bytovém domě nachází. V elegantní třídě se nejčastěji jedná o případ, kdy tento byt pronajímají vrátnému, který v domě pracuje. V tomto případě nevznikají spoluvlastníkům příjmy, jelikož v naprosté většině bydlí vrátný v domě zdarma. Pokud nastane situace, kdy vlastníci jednotlivých bytů v obytném domě vlastní společně byt, nebo nebytový prostor, ze kterého mají stálý příjem z pronájmu, je třeba i tuto skutečnost zahrnout do ocenění. Takto vlastněná nemovitost by se ocenila pomocí vzorce:

$$H = (Hsč \times Tb) : m^2$$

Kde,

H = část připadající na m² bytu ve společném vlastnictví

Hsč = odhadovaná hodnota společných částí

Tb = tisíciny bytu³¹

m² = metry čtvereční bytu

- **Příklad č. 4 – koeficient K4:**

Nájemníci bytového domu jsou společnými vlastníky bytu a obchodů umístěných v přízemí. Hodnota těchto nemovitostí bude pro jednoduchost 1.000.000 €. Pokud bude tisícinný podíl připadající na námi oceňovaný byt (byt o výměře 100 m²) 50, můžeme z toho dovodit, že oceňovanému bytu přísluší ze společných nemovitostí následující část:

$$(1.000.000 \times 50 / 1000) : 100 = 500 \text{ €/ m}^2$$

Z výše uvedeného výpočtu vyplývá, že pokud bude průměrná cena bytu v dané lokalitě 2.500 €/ m², bude cena oceňovaného bytu o 500 €/ m² vyšší, tedy 3.000 €/ m².³²

³¹ Pozn.: V Itálii je na katastru nemovitostí zapsán tzv. tisícinný podíl, který patří jednotlivým bytům. Tento podíl je závislý nejenom na m² obývané plochy, ale i na dalších faktorech. Součet všech podílů v bytovém domě je 1 000. Pro výpočet tisícín bytu slouží specifické oceňování. Na základě velikosti jednotlivých podílů jsou placeny například příspěvky do fondu oprav, osvětlení chodeb, výtah, ...

³² Pozn.: Pokud budeme oceňovat jiné společné nemovitosti a nebude se jednat o byty, obchody, ... které vlastníci pronajímají, můžeme tyto společné prostory ocenit kapitalizační metodou (jedná se o obdobu výnosové metody).

Průměrně bude na jeden byt v obytném domě připadat následující procentní hodnota:

$$P = H_{sn} / H_p \times 100$$

Kde:

P = procento

H_{sn} = část hodnoty společných nemovitostí připadající na m² bytu

H_p = průměrná hodnota za m² bytu v dané lokalitě

V popisovaném případě:

$$P = 500/2.500 \times 100 = 20 \%$$

$$P = 20 \%$$

Dosazeno do vzorce koeficientu K4:

$$K4 = 1 + (20/100) = 1,20$$

$$K4 = 1,20$$

Díky koeficientům K1, K2, K3 je možné lépe stanovit faktory, které ovlivní ceny jednotlivých bytů. Jedná se o hodnotu, která se vztahuje pouze k průměrnému bytovému domu v zóně, tedy nezohledňuje stáří nemovitosti a ani stav jednotlivých bytů (na základě jejich umístění v bytovém domě),... Těmito faktory se budu zabývat v následujících kapitolách.

10 OCENĚNÍ BYTU

V předchozích kapitolách jsem popsala způsob zjištění průměrné ceny bytu v bytovém domě. Cena jednotlivých bytů bude zcela určitě odlišná. Důležitými aspekty, které od sebe odlišují jednotlivé byty v jednom bytovém domě, jsou velikost bytu, pozice bytu, tedy ve kterém patře se daný byt nachází, k jakým světovým stranám směřují jeho okna, dále kvalita a stav použitých materiálů, prostorové uspořádání bytu a další neméně důležité faktory, které se budu v této práci snažit podrobně popsat a uvést na příkladech.

10.1 Koeficient velikosti bytu – K5

Velikost bytu má na cenu za m² bytu významný vliv. Podle italských statistik se všeobecně nejvíce prodávají byty 2 + 1 nebo 3 + 1. Prodlužuje se věk, kdy mladí lidé odcházejí od rodičů a také věk, kdy přemýšlí o tom mít děti. Z tohoto důvodu se většina obyvatel Itálie nechce zbytečně zadlužovat a dávají přednost menším bytům. Je to dáno i tím, že se z nemovitostí v Itálii platí poměrně velké daně, které jsou závislé mimo jiné na výměře nemovitosti.

Čím menší byt, tím je paradoxně jeho cena za m² vyšší. Velké byty jsou dražší, pokud bereme v úvahu výslednou cenu a jejich provoz je nákladnější oproti menším bytům. V následující tabulce je popsán vliv velikosti bytu na jeho výslednou cenu tak, jak ho uvádí autoři publikace Guida alla stima delle abitazioni³³.

Tab. č. 12: Vliv velikosti bytu na jeho cenu

KOEFIČIENT VELIKOSTI BYTU – K5	
VELIKOST BYTU	PŘIRÁŽKA/SRÁŽKA V %
Do 40 m ²	+ 30 %
Od 40 m ² do 60 m ²	+ 20 %
Od 60 m ² do 80 m ²	+ 10 %
Od 80 m ² do 120 m ²	0
Od 120 m ² do 150 m ²	- 5 %

³³ Zdroj: Prestinzenza Puglici A.P., Prestinzenza Puglisi L.: Guida alla stima delle abitazioni, DEI, Itálie, 2005, stran 235, ISBN: 884965975X

KOEFICIENT VELIKOSTI BYTU – K5	
VELIKOST BYTU	PŘIRÁŽKA/SRÁŽKA V %
Od 150 m ² do 180 m ²	- 7,5 %
Nad 180 m ²	- 10 %

Vzorec pro výpočet koeficientu K5:

$$K5 = 1 + ([\text{přirážka/srážka}] / 100)$$

▪ **Příklad č. 5 – koeficient K5:**

Námi oceňovaný byt má tržní plochu celkem 100 m². Po dosazení do vzorce vypadá stav koeficientu K5 následovně:

$$K5 = 1 + (0 / 100)$$

$$\underline{K5 = 1,0}$$

10.2 Koeficient poschodí, ve kterém se byt nachází – K6

Koeficient K6 představuje pozici bytu v obytném domě v závislosti na podlaží, ve kterém se daný byt nachází. V minulosti zaujímaly nejvýhodnější koeficient K6 byty, které se nacházely ve středu obytného domu. Tento stav byl způsoben tím, že přízemní byty měly často problémy s vlhkostí kvůli nedostatečné nebo zcela chybějící hydroizolaci a do bytů v nejvyšším patře pro změnu občas zatékalo přes střechu a také u většiny bytových domů chyběl výtah.

V dnešní době je situace jiná. Na základě nových norem musí být vybaveny všechny nově stavěné bytové domy v Itálii, které mají více než dvě poschodí výtahem, takže byty v nejvyšším patře jsou jedny z nejvyhledávanějších, jelikož většinou disponují terasou s krásným výhledem.

V níže uvedené tabulce jsem zpracovala koeficient poschodí podle čtyř známých autorů literatury o oceňování s rozdělením na bytové doby s výtahem a bytové domy bez výtahu. Hodnoty koeficientů se navzájem liší. Naprostá většina autorů se ve svých publikacích shoduje v tom, že je třeba soudit přísněji novější výstavbu a na starou zástavbu je třeba se dívat méně přísně, vzhledem k normám, které platily v době její výstavby.

Tab. č. 13 – Koefficient poschodí³⁴

KOEFIČIENT POSCHODÍ – K6								
S VÝTAHEM						BEZ VÝTAHU		
	REALITNÍ SPECIALISTA	PERSICO	GUGLIELMI	PANECALDO	BORSINO IMMOBILIARE	REALITNÍ SPECIALISTA	PERSICO	PANECALDO
Suterén	-	0,73	-	0,60	-	-	0,73	0,70
Zvýšený suterén	-	0,75	0,60	-	0,75	-	0,75	-
Přízemí	0,90	0,85	0,80	0,65	0,90	0,97	0,85	0,80
Zvýšené přízemí	0,90	0,90	-	-	-	0,97	0,90	-
1 NP	0,94	0,95	0,90	0,70	-	1,00	1,00	1,00
2 NP	0,96	1,00	0,95	0,75	-	0,90	0,95	0,95
3 NP	0,98	1,00	0,95	0,80	-	0,80	0,90	0,90
4 NP	1,00	1,00	0,95	0,85	-	0,70	0,90	0,85
5 NP	1,00	1,00	0,95	0,90	-	0,50	0,90	0,80
6 NP	1,00	1,00	0,95	0,95	-	0,40	-	0,75
Vyšší NP	1,00	1,00	0,95	1,00	-	-	-	0,70
Nejvyšší NP	1,15	1,00	1,00	-	1,20	-	-	-

▪ **Příklad č. 6 – koefficient K6:**

V bytovém domě s výtahem, umístěném v lokalitě, kde je zjištěná průměrná cena bytu 2.500 €/ m² se nachází ocaňovaný byt, který je umístěn v nejvyšším patře. Hodnota K6 pro tento byt se tedy bude pohybovat v rozmezí od 1,00 – 1,20. Řekněme, že se znalec při místním šetření rozhodne pro hodnotu koefficientu K6 – 1,10.

$$\underline{K6 = 1,10}$$

³⁴ Pozn. V některých případech autoři hodnoty koefficientu K6 neuvádějí.

10.3 Koeficient výhledu z bytu – K7

Dalším důležitým aspektem, který je třeba zahrnout do oceňování bytu v Itálii a který nepochybně hraje důležitou roli, je výhled z bytu. Italové dávají přednost krásnému výhledu do parku, zahrady, či přímo panoramatickému výhledu. Hodnoty koeficientu výhledu tak, jak je uvádí autoři literatury o oceňování, jsem zpracovala do níže uvedené tabulky.

Tab. č. 14: Koeficient výhledu – K7³⁵

KOEFIČIENT VÝHLEDU – K7					
	REALITNÍ SPECIALISTA	PERSICO	GUGLIELMI	PANECALDO	BORSINO IMMOBILIARE
Hlavní ulice	-	1,00	1,00	1,00	-
Zahrada, park	-	1,00	0,95	1,00	1,10
Otevřené nádvoří	-	0,85	0,85	0,80	-
Uzavřený dvůr	-	0,80	0,80	-	0,90
Panoramatický výhled	-	1,00 – 1,10	-	1,00	1,10
Okna bytu převážně na severní stranu	-	-	0,90	0,85	-
Oblast s vysokým dopravním hlukem	0,90	-	-	-	0,90

▪ **Příklad č. 7 – koeficient K7:**

Opět budu posuzovat stejný byt, který jsem již popsala v příkladu č. 6. Tento byt se nachází v nejvyšším patře bytového domu s výtahem. Z oken bytu je krásný panoramatický

³⁵ Pozn.: V některých případech autoři hodnotu koeficientu K7 neuvádějí.

výhled na okolní krajinu. Hodnota koeficientu K7 pro tento byt se tedy bude pohybovat v rozmezí od 1,00 – 1,10. Řekněme, že znalec tomuto bytu udělí průměrnou hodnotu koeficientu K7, tedy 1,05.

$$\underline{K7 = 1,05}$$

10.4 Koeficient kvality materiálů a celkové úpravy bytu – K8

Koeficient K8 zohledňuje kvalitu a technický stav materiálů použitých v bytě. Zaměřuje se také na výšku stropů a celkové uspořádání bytu. Pro materiály použité v bytě platí stejná pravidla jako pro materiály použité v obytném domě, a to z hlediska třídy uvedené v katastru nemovitostí, ve které se nachází. Zatímco u ekonomické, obyčejné a velmi obyčejné třídy není kladen takový důraz na výšku stropů, použité podlahové krytiny, prostorné sociální zařízení s možností přímého větrání atd., u bytu, který se nachází v luxusní třídě je očekáván vyšší standard. Tedy vysoké stropy, podlahové krytiny z mramoru, parkety a samozřejmě prostorné sociální zařízení s přímým větráním.

Pokud tomu tak není, je zřejmé, že se při oceňování daného bytu bude za tento stav odečítat nějaké procento. V případě, že jsou v bytě zařazeném do nižší třídy použity materiály, které se běžně vyskytují ve třídě vyšší, předpokládá se, že se tento stav při oceňování zohlední. Může nastat i případ, kdy daný byt bude přesně odpovídat kvalitativním požadavkům dané třídy. V tomto případě koeficient K8 bude roven 1. V níže uvedené tabulce uvádím příklady procentuálních navýšení a procentuálních odpočtů vzhledem ke kvalitě použitých materiálů a celkovému rozvržení bytu.

Tab. č. 15 – Koefficient kvality a úpravy bytu – K8³⁶

KOEFICIENT KVALITY A ÚPRAVY BYTU – K8		
CHARAKTERISTIKA	PROCENTUÁLNÍ NAVÝŠENÍ	PROCENTUÁLNÍ ODPOČET
Výška stropů	10 % maximálně u výšky přesahující 4,00 m	20 % u výšky od 2,70 m do 2,40 m 30 % u výšky od 2,40 m do 2,10 m (nevztahuje se na chodby, komory,...)
Správné rozdělení prostoru: - počet sociálních zařízení v závislosti na velikosti bytu - průchozí pokoje - stav komory, sklepa - odlišení noční zóny (pro spaní) a denní zóny - zařízenost pokojů - výskyt multifunkčních pokojů	Do 10 %	Do 20 % Pokud je rozdělení katastrofální, hodnotíme náklady na kompletní rekonstrukci
Typ úpravy vzhledem ke standardu v dané zóně	Do 10 %	Do 10 % Pokud je typ úpravy zcela neadekvátní, je třeba ověřit náklady na celkové restaurování
Výskyt obzvláště cenné úpravy bytu, především ve vztahu k průměru v zóně: - dřevěné trámy na stropě - fresky - cenné podlahové krytiny - cenné obložení - látky - štukové omítky - hydromasážní vany	Do 20 %	-

³⁶ Zdroj: **Prestinzenza Puglici A.P., Prestinzenza Puglisi L.: Guida alla stima delle abitazioni**, DEI, Itálie, 2005, stran 235, ISBN: 884965975X

KOEFICIENT KVALITY A ÚPRAVY BYTU – K8		
CHARAKTERISTIKA	PROCENTUÁLNÍ NAVÝŠENÍ	PROCENTUÁLNÍ ODPOČET
Výskyt užitečných nebo drahých doplňků: - celistvá konstrukce kuchyně nebo zděná kuchyně - vestavěné skříně - zabezpečující systémy a alarmy - energeticky úsporná okna a dveře - zařízení pro distribuci hudby - satelit	Do 10 % u jednopokojových a dvoupokojových bytů Do 10 % u ekonomických bytů Do 5 % u průměrných bytů nebo panských bytů	-
Výskyt sociálních zařízení v bytě bez možnosti přímého větrání	-	5 % pokud jsou všechna sociální zařízení v bytě bez přímého větrání (výjimkou jsou byty ekonomické, obyčejné a velmi obyčejné)

Tato tabulka hodnotí kvalitu použitých materiálů a celkový stav bytu podle několika hledisek.

Prvním hlediskem je výška stropů. Výška stropů hlavně malým bytům umožňuje zvýšení užitelné plochy možností zřízení patra na spaní, či vyvýšeného studia. Pokud je výška stropů v bytě vyšší než 4,00 m, záměrně se může hodnota takového bytu zvýšit až o 10 %.

Druhé kritérium se zabývá správným uspořádáním bytu. Zhodnocuje se, zda je zachováno správné rozdělení mezi tzv. denní a noční zónou. Hodnotí se také vybavenost pokojů, počet sociálních zařízení v poměru k velikosti bytu,... V případě, že se jedná o byt s velice špatným dispozičním uspořádáním, nebude se snižovat jeho cena o procentní hodnotu z této tabulky, ale bude se snižovat o vyšší nákladů na jeho rekonstrukci.

Třetí hodnocené kritérium je úprava bytu vzhledem k průměru v zóně, ve které se nachází. V této části můžeme cenu oceňovaného bytu zvýšit až o 10 % nebo naopak snížit až o 20 %.

Čtvrtá část se zabývá výskytem obzvláště cenné úpravy v bytě. Pokud v této části zvýšíme cenu bytu, měli bychom ignorovat zvýšení za úpravu ze třetí části. Je to z toho důvodu, aby cena bytu nevzrostla neúměrně.

V páté části zohledňujeme volitelné doplňky, které mohou být zřízené v bytě. Posledním kritériem uvedeným v tabulce je zohlednění sociálního zařízení bez možnosti přímého větrání.

Vzorec pro výpočet koeficientu K8:

$$K8 = 1 + ([\text{přirážka/srážka}] / 100)$$

- **Příklad č. 8 – koeficient K8:**

Řekněme, že se bude jednat o byt, který se opět nachází v lokalitě s průměrnou cenou 2.500 €/ m² bytu. Bytový dům bude na katastru nemovitostí zařazen do luxusní třídy. Byt má výměru 100 m² a svým celkovým dojmem odpovídá luxusní třídě. Disponuje dokonce výškou stropů 4,20 m. V bytě se nachází moderní okna a dveře, dále satelit a alarm.

Na základě údajů uvedených v tabulce je zřejmé, že v tomto případě budou bytu náležet pouze přirážky. Za výšku stropů vyšší než 4 m, je možné zvýšit koeficient K8 až o 10 %. Vzhledem k výměře bytu 100 m², bych se přikláněla k hodnotě 5 %.

Bylo také uvedeno, že byt disponuje moderními okny a dveřmi, dále alarmem a satelitem. V tomto bodě bych se přikláněla ke zvýšení hodnoty K8 o 5 %. Po dosažení těchto hodnot do vzorce pro výpočet koeficientu K8 dostaneme:

$$K8 = 1 + (5 + 5 / 100)$$

$$\underline{K8 = 1,10}$$

10.5 Shrnutí koeficientů K1 – K8

Pro zjištění co nejpřesnější tržní ceny bytu za m² je třeba průměrnou cenu bytu v dané lokalitě zjištěnou porovnávacím způsobem dále upravit pomocí koeficientů K1 – K8. Tyto koeficienty představují přirážky nebo naopak srážky z průměrné ceny bytu v lokalitě a to na základě celkového stavu bytu a také bytového domu. Všechny uvedené hodnoty těchto koeficientů jsou pouze orientační a záleží na samotné úvaze a zkušenostech znalce, jakou výši přirážky nebo srážky určí.

Ke každému koeficientu jsem popsala konkrétní případ z důvodu názornějšího vysvětlení a pochopení celé problematiky.

Jelikož se ve všech případech jednalo o stejný byt v konkrétní lokalitě, zpracovala jsem v následující tabulce přehled dopadu upřesňujících koeficientů na celkovou cenu tohoto bytu.

Tab. č. 16: shrnutí koeficientů K1 – K8

SHRNUTÍ KOEFICIENTŮ K1 – K8			
OZNAČENÍ	POPIS POJMU	VÝPOČET	PŘÍKLAD
C_p	Průměrná tržní cena bytu za m ² .	Cena zjištěná porovnávacím způsobem nebo na základě údajů z databází obchodních komor jednotlivých měst.	Zjištěná průměrná tržní cena bytu v dané lokalitě bude 2.500 €/m² .
P_t	Tržní plocha bytu v m ² .	Výpočet dle normy UNI 10750.	Zjištěná tržní plocha oceňovaného bytu bude 100 m² .
K1	Koeficient lokality a třídy bytového domu.	Zjistí se z evidence katastru nemovitostí + úpravy dle tabulek č. 7 – č. 9.	$K1 = 1 + (10/100)$ K1 = 1,10
K2	Koeficient standardu služeb, které bytový dům nabízí svým nájemníkům.	Výpočet pomocí hodnot uvedených v tabulce č. 10.	$K2 = 1 + (4/100)$ K2 = 1,04
K3	Koeficient údržby a technického stavu bytového domu.	Výpočet pomocí hodnot uvedených v tabulce č. 11.	$K3 = 1 + (-7,5/100)$ K3 = 0,95
K4	Koeficient ocenění příjmů z nemovitostí patřících bytovému domu.	Výpočet pomocí vzorce uvedeného v kapitole 9.5.	$K4 = 1 + (10/100)$ K4 = 1,20
K5	Koeficient velikosti bytu.	Výpočet dle hodnot uvedených v tabulce č. 12.	$K5 = 1 + 20/100)$ K5 = 1,00
K6	Koeficient poschodí, ve kterém se byt nachází.	Výpočet pomocí hodnot uvedených v tabulce č. 13.	K6 = 1,10
K7	Koeficient výhledu z bytu.	Výpočet dle hodnot uvedených v tabulce č. 14.	K7 = 1,05
K8	Koeficient kvality materiálů a celkové úpravy bytu .	Výpočet pomocí hodnot uvedených v tabulce č. 15.	$K8 = 1 + ([10 + 5]/100)$ K8 = 1,10
K_v	Výsledný koeficient součinu koeficientů K1 – K8.	$K_v = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8$	$K_v = 1,10 \times 1,04 \times 0,925 \times 1,20 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,10 = 1,61$ K_v = 1,61

SHRNUTÍ KOEFICIENTŮ K1 – K8			
OZNAČENÍ	POPIS POJMU	VÝPOČET	PŘÍKLAD
Cu	Cena za m ² oceňovaného bytu po úpravě výsledným koeficientem Kv.	$Cu = Cp \times Kv$	$Cu = 2.500 \times 1,61 = 4.025 \text{ €/m}^2$. Cu = 4.025 €/m².
Cvb	Výsledná cena oceňovaného bytu.	$Cvb = Cu \times Pt$	$Cvb = 4.025 \times 100 = 402.500 \text{ €/m}^2$. Cvb = 402.500 €/m².

11 SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI V ITÁLII

Tak jako ostatní země postihla i Itálii v posledních letech ekonomická krize, jejíž důsledky se objevily i v oblasti obchodu s nemovitostmi. Na základě informací od italské federace realitních kanceláří, dále FIAIP, jsem zpracovala tabulky a grafy, které přesně mapují situaci na trhu s nemovitostmi v Itálii za rok 2010. Tato federace má ústřední sídlo v Římě a jednou z jejích podstatných činností je zpracování analýz v oblasti nemovitostí. Tyto analýzy zpracovává z dat získaných od renomovaných italských realitních kanceláří. FIAIP je nezisková organizace, která zastupuje více než 12.000 renomovaných realitních kanceláří na území celé Itálie, zastupujících více jak 50.000 profesionálů v realitní oblasti.

Obr.č.9: Sídlo Italské federace realitních kanceláří v Římě

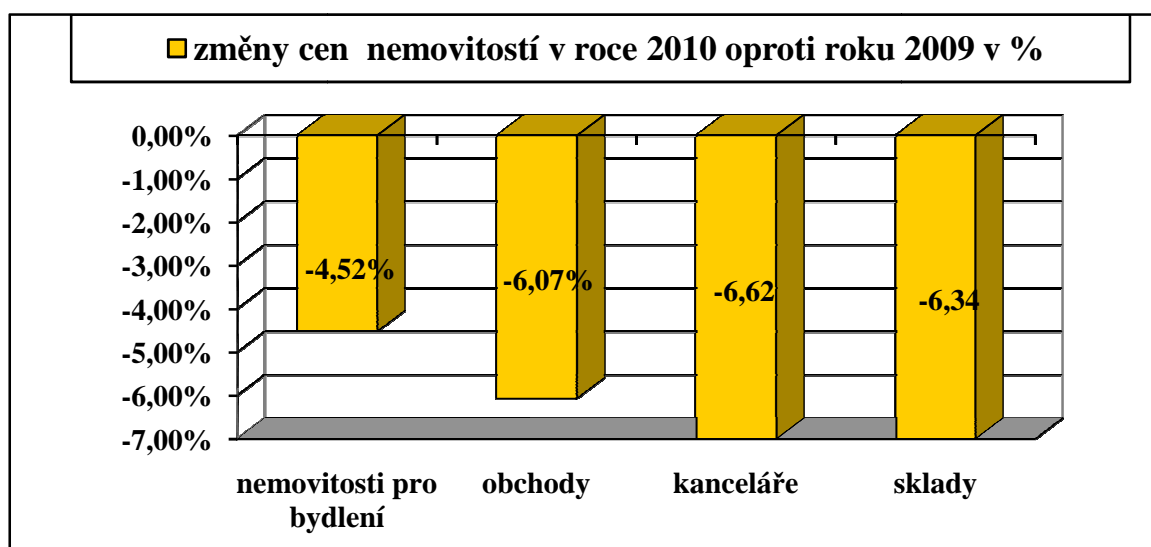


11.1 Ceny nemovitostí v roce 2010

Ceny nemovitostí v roce 2010 zaznamenaly všeobecně pokles oproti stejnému období roku 2009 a to jak v sektoru nemovitostí určených k bydlení, tak i u nemovitostí určených pro obchod a služby. Informace, které jsem získala od FIAIP jasně dokazují, že v průměru poklesla cena nemovitostí určených k bydlení ve druhé polovině roku 2010 oproti stejnému období roku 2009 o 4,52 %. Ceny nemovitostí určených pro obchod poklesly o 6,07 %, ceny kanceláří poklesly o 6,62 % a ceny skladů poklesly o 6,34 %. Názorně tyto změny uvádím v následujícím grafu.

³⁷ Zdroj: FIAIP – Italská federace realitních kanceláří

Graf č. 1: Změny cen nemovitostí v roce 2010 oproti stejnému období roku 2009 v %.



Jedná se o průměrné ceny v rámci celé Itálie, které nevypovídají přesné informace o stavu v jednotlivých městech. Pokud se budeme zabývat situací s cenami nemovitostí v jednotlivých městech, zjistíme, že například v Benátkách a Sieně zaznamenaly ceny nemovitostí mírný růst oproti roku 2009, zatímco v ostatních městech Itálie se jednalo o pokles oproti roku 2009 a to až o 11 %, jak je tomu u Palerma. V následující tabulce jsem zpracovala na základě informací od FIAIP cenové změny uvedené v % v roce 2010 oproti roku 2009 u některých významných italských měst.

Tab. č. 17: Změna cen nemovitostí v roce 2010 oproti roku 2009 v %.³⁸

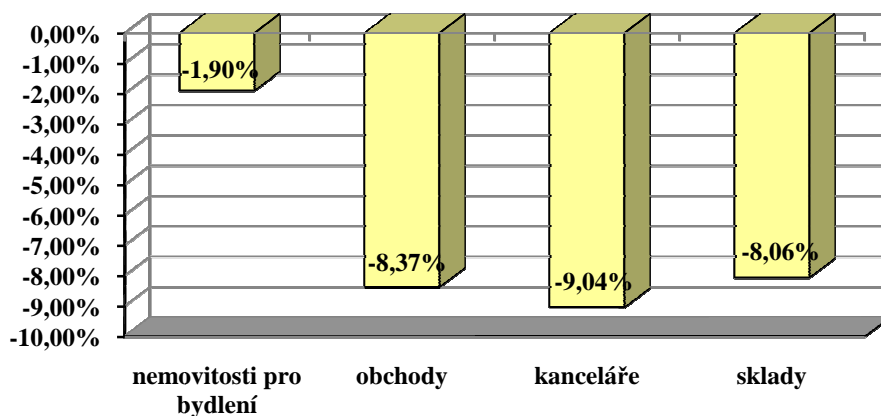
ZMĚNA CEN NEMOVITOSTÍ V ROCE 2010 OPROTI ROKU 2009 V %	
Město	Změna v %
Benátky	+ 2,22 %
Siena	+ 0,20 %
Palermo	- 11,00 %
Neapol	- 1,56 %
Bergamo	- 7,00 %
Bologna	- 3,00 %
Turín	- 3,00 %
Janov	- 3,64 %
Řím	- 4,00 %
Florencie	- 5,00 %
Miláno	- 6,00 %
Salerno	- 6,20 %

³⁸ Zdroj: materiály FIAIP – Italská federace realitních kancelářů

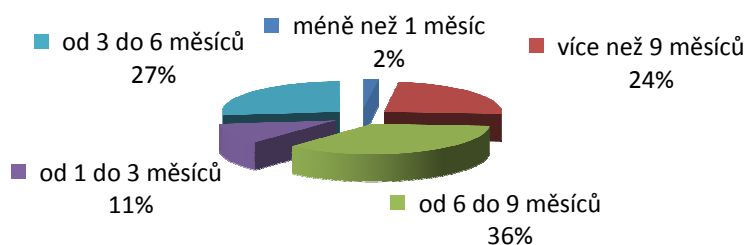
11.2 Změny v počtu uzavřených kupních smluv a průměrná doba prodeje nemovitosti

Rovněž počet uzavřených kupních smluv v roce 2010 zaznamenal pokles oproti hodnotám v roce 2009. Nejmenší změna byla zaznamenána u nemovitostí určených k bydlení. Největší dopad měl rok 2010 na kanceláře, u nichž byl zaznamenán pokles uzavřených smluv oproti roku 2009 o 9,04 %. Přesné hodnoty uvádím v následujícím grafu.

Graf č.2: Změny v počtu uzavřených kupních smluv v roce 2010 oproti roku 2009 v %³⁹



Graf č. 3: Průměrná doba prodeje nemovitostí v roce 2010⁴⁰



³⁹ Zdroj: FIAIP – Italská federace realitních kanceláří

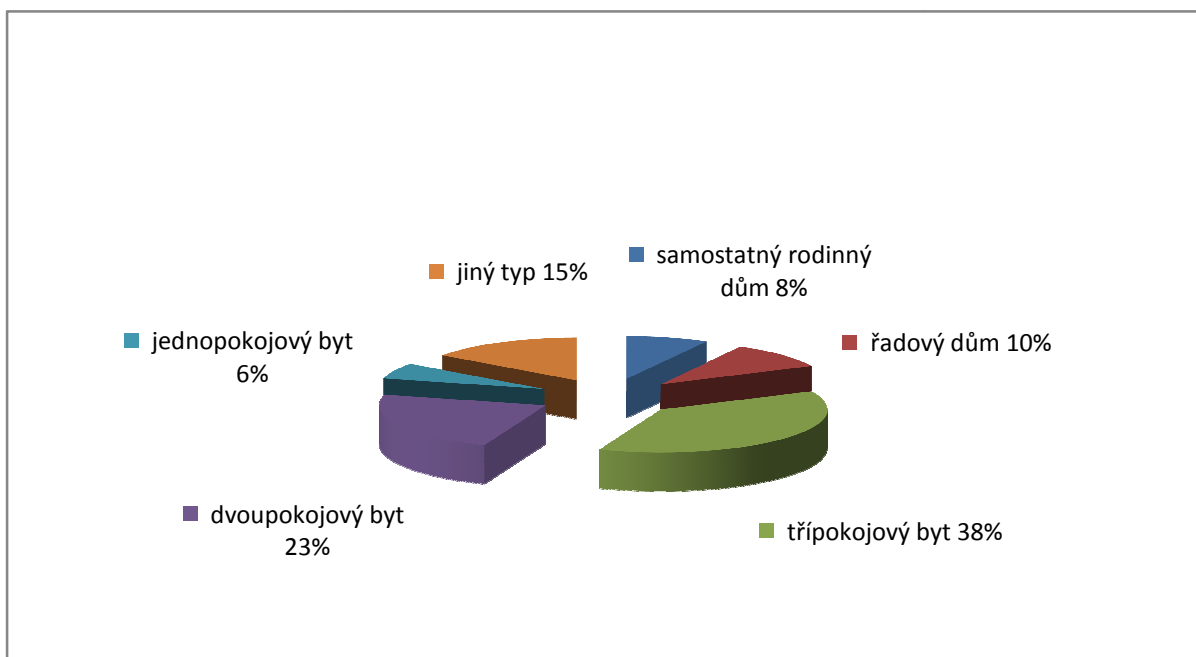
⁴⁰ Zdroj: FIAIP – Italská federace realitních kanceláří

Průměrná doba prodeje nemovitosti v roce 2010 byla měřena od data uveřejnění inzerátu do data podepsání předběžné kupní smlouvy na nemovitost. Z výše uvedeného grafu je zřejmé, že pouze 2 % nemovitostí se prodaly do jednoho měsíce od uveřejnění inzerátu, zatímco 36 % nemovitostí se prodalo v domě od 6 do 9 měsíců od uveřejnění inzerátu.

11.3 Nejčastější typy prodáváných nemovitostí určených k bydlení v roce 2010, jejich stav a poloha

Nejčastějším typem nemovitostí určených k bydlení, které se v roce 2010 prodávaly na italském trhu, byly třípokojové a dvoupokojové byty. Je to dáno tím, že je stále vyšší počet mladých bezdětných párů, kterým velikost těchto bytů stačí a také tím, že lidé mají strach se zadlužovat vzhledem k vysoké nezaměstnanosti. Níže uvedený graf zobrazuje situaci nejčastěji prodáváných typů nemovitostí určených k bydlení v roce 2010.

Graf č. 4: Nejčastější typy nemovitostí určených k bydlení prodáváných v roce 2010⁴¹

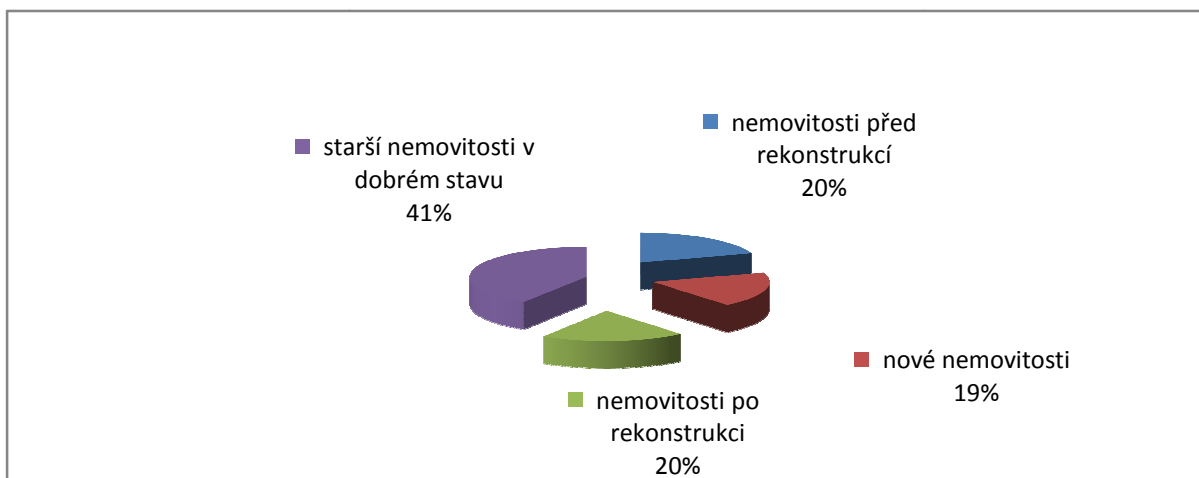


Co se týče stavu nemovitostí určených k bydlení, lidé dávali v roce 2010 přednost starším nemovitostem v dobrém stavu, které zaujímají z celkového počtu prodaných nemovitostí asi 41 %, na druhém místě se shodnou výší 20 % se umístily nemovitosti určené

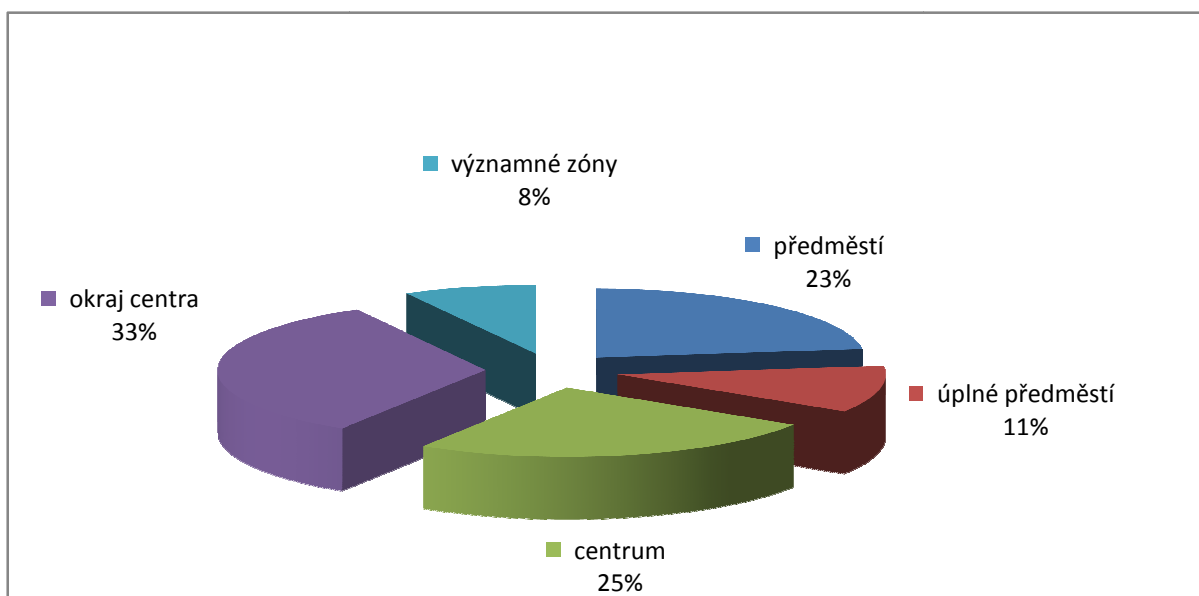
⁴¹ Zdroj: FIAIP – Italská federace realitních kanceláří

k rekonstrukci nebo těsně po rekonstrukci. Největším propadem jsou nemovitosti nové, které zaujmají pouze 19 % z výše uvedeného počtu.

Graf č. 5 : Stav nejčastěji kupovaných nemovitostí určených k bydlení v roce 2010⁴²



Graf č. 6: Poloha nemovitostí kupovaných v roce 2010⁴³



Jak vyplývá z výše uvedeného grafu, nejčastěji obyvatelé Itálie kupovali v roce 2010 nemovitosti v okrajových oblastech center měst. Druhou nejvýznamnější lokalitou byla centra měst. Až na třetím místě se umístily periferie měst.

Dle mého názoru je tato situace dána mimo jiné i tím, že většina italských měst má problémy s hustou dopravou. Z tohoto důvodu si obyvatelé raději vybírají nemovitosti na

⁴² Zdroj: FIAIP – Italská federace realitních kanceláří

⁴³ Zdroj: FIAIP – Italská federace realitních kanceláří

okraji centra města, odkud se do zaměstnání dostanou bez větších problémů metrem či autobusovou dopravou, dále je zde většinou menší problém s parkování aut než jak je tomu v centru a nemovitosti na okraji centra stojí již o poznání méně než v samotném centru.

11.4 Vývoj situace na trhu s nemovitostmi v roce 2011

Podle informací FIAIP se v první polovině roku 2011 předpokládá mírný růst nákupu rezidenčních nemovitostí, a to zejména v centrálních oblastech měst. Na periferiích měst by měla být situace s nákupem rezidenčních nemovitostí stabilní, tedy bez větších výkyvů oproti roku 2010.

Je možné, že trh⁴⁴ s nemovitostmi negativně ovlivní současná nestabilní politická situace v Itálii. V tomto případě by mohla nastat situace, kdy investoři budou vyčkávat s potencionální výstavbou nových nemovitostí a na druhé straně lidé počkají s nákupem nemovitostí. Může nastat i opačná situace, kdy se obyvatelé rozhodnou investovat svoje volné finanční prostředky do nemovitostí, které v současné době podle sdělení FIAIP zajišťují hrubý výnos 5,1 %.

Ceny nemovitostí by měly podle Tecnocasa v některých městech Itálie růst až o 2 % oproti roku 2010. Jedná se o Miláno, Řím, Boloň, Neapol a Turín.

Obezřetnější je Tecnocasa s vývojem cenové situace ve Florencii a Palermu, kde by ceny nemovitostí měly zůstat na stejné hodnotě jako v roce 2010, nebo by se mohly nepatrně zvýšit či snížit a to maximálně o 1 %.

⁴⁴ Pozn. Tecnocasa je jedna z největších renomovaných italských realitních kanceláří, která vznikla v roce 1986.

12 ZÁVĚR

Diplomová práce „Způsoby ocenění nemovitostí v Itálii se zaměřením na nemovitost typu byt“ charakterizuje zejména nejčastěji používané způsoby ocenění nemovitostí v Itálii. Detailně se v této práci zabývám metodami ocenění bytů. V příloze této práce aplikuji teoreticky popsané způsoby ocenění bytu na praktickém příkladě. Při zpracování této diplomové práce jsem zjistila, že pouze někteří italští odborníci v oboru oceňování nemovitostí, využívají při ocenění bytu všech dostupných možností s cílem získat co nejpřesnější odhadovanou cenu nemovitosti. Většina znaleckých posudků se u zjištění tržní ceny nezabývá porovnávacím způsobem a konečnou cenu určí pomocí databáze Borsini immobiliari a to tak, že znalec vypočítá průměr mezi nejvyšší cenou za nemovitost v dané lokalitě a cenou nejnižší. Výsledným průměrem cen následně násobí m² oceňovaného bytu a dostane tak výslednou tržní cenu bytu. Z mého hlediska, nebude takto zjištěná cena nikdy přesná, jelikož znalec tímto výpočtem pouze zjistí průměrnou cenu za průměrnou nemovitost v dané lokalitě. Oceňovaná nemovitost s největší pravděpodobností průměrná nebude. Bude se pohybovat buď nad průměrem, nebo pod průměrem. Z tohoto důvodu je podle mého uvážení nezbytné použít pro zpřesnění ceny bytu koeficienty, které jsou schopny docela dobře odlišit jeden byt od druhého. Sama jsem se při zpracování této práce přesvědčila, že cena stejného bytu se může při použití různých způsobů ocenění výrazně lišit. Z důvodu zjištění co nejpřesnější ceny jsem proto vypočítala při ocenění vzorového bytu průměr z vypočítaných cen, aby byla výsledná tržní cena bytu co možná nejpřesnější.

Dalším cílem mé práce bylo zmapování situace v Itálii na trhu s byty. Touto situací se zabývá mimo jiné federace FIAIP (italská federace realitních kanceláří), která několikrát ročně mapuje situaci na trhu s nemovitostmi. Ze zjištěných informací vyplývá, že je v Itálii stále ještě patrný vliv nedávné ekonomické krize. Nicméně se zdá, že by se situace na trhu s nemovitostmi měla v roce 2011 zlepšit, a to především ve velkých městech, jako je Řím, Turín, Miláno, Boloň a Neapol. Na italském trhu s nemovitostmi se v roce 2010 nejčastěji prodávaly dvoupokojové a třípokojové byty. Tato situace je dána zejména obavami lidí z ekonomické nestability. Lidé se nechtějí zbytečně zadlužovat na vysoké částky, jelikož mají strach, že by mohli přijít o zaměstnání. Ke koupi těchto bytů přispívají také demografické aspekty, kdy se v Itálii stále častěji objevují bezdětné manželské páry, či tzv. „singles“, tedy nezadaní, pro které jsou dvoupokojové a třípokojové byty zcela dostačující.

Zpracování této práce bylo velice zajímavé, ale také náročné, a to zejména vzhledem k obsáhlosti tématu a rovněž k omezenému přístupu k důležitým informacím. O problematice oceňování nemovitostí bylo v Itálii napsáno nepřehledné množství publikací. Sama jsem jich prostudovala velké množství a to mě utvrdilo v názoru, že každý autor se z pochopitelných důvodů snaží přijít s nějakou novou myšlenkou, či jen pojmenovat to, co již před ním někdo vymyslel, jiným názvem. V Itálii není nikde jasně stanoveno, jakým způsobem se má při ocenění bytu tržní cenou postupovat, zejména, zda použít koeficienty, které oceňovanou nemovitost odlišují od jiných. Tyto koeficienty nejsou ani přesně pojmenovány tak, jak je tomu u oceňování nemovitostí v České republice. Z důvodu, co nejpřesnější vypovídací schopnosti uvedených vzorců k ocenění, jsem si i já, jako autor, vymyslela jednotlivá písmena ve vzorci.

Pevně věřím, že po přečtení této práce získá čtenář všeobecný přehled o oceňování nemovitostí v Itálii a situaci na italském trhu s nemovitostmi.

13 SEZNAM ODBORNÉ LITERATURY

13.1 Publikace

Prestinenzza Puglisi A.P., Prestinenzza Puglisi L.: Guida alla stima delle abitazioni, DEI, Itálie, 2005, stran 235, ISBN: 884965975X

Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí, Cerm, Brno, 2009, stran 745, ISBN 978-80-7204-630-0

Carnevali L., Curatolo M., Palladino L.: Stima degli immobili industriali, commerciali, pubblici e turistici, DEI, Itálie, 2000, stran 224, ISBN: 8877224940

Paglia F.: Stima e rating immobiliare, EPC libri, Itálie, 2005, stran 398, ISBN 8881843641

Paglia F.: Stima degli immobili, EPC libri, Itálice, 2007, stran 279, ISBN 8881844559

Persico M. E.: La Valutazione Immobiliare Nel Diritto E Nella Pratica. Guida Operativa Per Consulenti Legali, Amministrativi E Tecnici, Giuffrè, Itálie, 2004, stran 165, ISBN 9788814107795

Guglielmi E., Minieri S.: Le stime dei beni immobili. Criteri e metodi per la valutazione di aree, fabbricati e impianti, Carocci, Itálie, 1986, stran 185, ISBN 8843007912

Panecaldo V.: Come si valutano fabbricati e terreni edificatori, Buffetti, Itálie, 1995, stran 315, ISBN 8819963116

Realfonzo A.: Teoria e metodo dell'estimo urbano, NIS, Roma, 1994, stran 263, ISBN 8843002376

Tecnoborsa: Codice delle Valutazioni immobiliari, Web Color – Oricola, Roma, 2010, stran 253, ISBN 88-902236-0-1

Tecnoborsa: Listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma 2010, Grafica Giogetti s.r.l., Roma, 2010, stran 156, ISSN 2037157-8

D'Agostino A: Estimo immobiliare urbano ed elementi di economia, società editrice esculapio s.r.l., Bologna, 2008, stran 800, ISBN 978-88-7488-252-6

13.2 Právní předpisy

Italský Občanský zákoník č. 262/1942 Sb., v platném znění

Oběžník italského Ministerstva veřejných prací (pozn.: dnes nahrazeno Ministerstvem infrastruktury a dopravy) z 23. 7. 1960, č. 1820

Italská Vyhláška Ministerstva zdravotnictví z 5. 7. 1975, v pozdějším znění a po změnách v roce 1999

13.3 Internetové odkazy

www.borsinoimmobiliare.it

www.agenziaterritorio.it

13.4 Odborníci a konzultanti

FIAIP – federace italských realitních kanceláří

TECNOCASA – renomovaná italská realitní kancelář

Dott. Arch. Valerio Vanni – architekt a znalec v oblasti oceňování nemovitostí

Prof. C. Cavalli – vysokoškolský profesor a odborník v oblasti oceňování nemovitostí

14 SEZNAM TABULEK

- Tab. č. 1: Příklad cen za m² z Borsino immobiliare
Tab. č. 2: Výpočet katastrální plochy rezidenčních nemovitostí
Tab. č. 3: Rozpětí koeficientů prostor patřících k nemovitosti
Tab. č. 4: Roztřídění nemovitostí typu A
Tab. č. 5: Stanovení průměrné ceny za m² nemovitosti
Tab. č. 6: Tecnoborsa – Informace o nemovitostech v zóně Z32 za rok 2009
Tab. č. 7: Základní a fakultativní rysy nemovitostí nacházejících se v panské třídě
Tab. č. 8: Základní a fakultativní rysy nemovitostí nacházejících se v průměrné třídě
Tab. č. 9: Základní a fakultativní rysy nemovitostí nacházejících se v obyčejné třídě
Tab. č. 10: Vybrané druhy služeb nabízených obytnými domy a jejich procentní ohodnocení
Tab. č. 11: Údržba a technický stav bytového domu
Tab. č. 12: Vliv velikosti bytu na jeho cenu
Tab. č. 13: Koeficient poschodí
Tab. č. 14: Koeficient výhledu – K7
Tab. č. 15: Koeficient kvality a úpravy bytu – K8
Tab. č. 16: Shrnutí koeficientů K1 – K8
Tab. č. 17: Změna cen nemovitostí v roce 2010 oproti roku 2009 v %.

Přílohy:

- Tab. č. 18: Byt č. 1
Tab. č. 19: Byt č. 2
Tab. č. 20: Byt č. 3
Tab. č. 21: Byt č. 4
Tab. č. 22: Byt č. 5
Tab. č. 23: Byt č. 6
Tab. č. 24: Byt č. 7
Tab. č. 25: Byt č. 8
Tab. č. 26: Byt č. 9
Tab. č. 27: Byt č. 10
Tab. č. 28: Shrnutí vybraných bytů
Tab. č. 29: Výpočet koeficientu K1
Tab. č. 30: Tržní plocha bytu

Tab. č. 31: Vliv velikosti bytu na jeho cenu

Tab. č. 32: Kvalita a úprava bytu

Tab. č. 33: Databáze garáží v dané lokalitě

Tab. č. 34: Výpočet průměrné tržní ceny bytu v €

15 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1: Luxusní dům

Obr. č. 2: Občanský dům

Obr. č. 3: Ekonomický dům

Obr. č. 4: Obyčejný dům

Obr. č. 5: Velice obyčejný dům

Obr. č. 6: Venkovský dům

Obr. č. 7: Vilka

Obr. č. 8: Vila

Obr. č. 9: Sídlo Italské federace realitních kanceláří v Římě

Přílohy:

Obr. č. 10: Chodba

Obr. č. 11: Ložnice

Obr. č. 12: Zahrada

Obr. č. 13: Bytový dům, ve kterém se nachází oceňovaný byt

Obr. č. 14: Byt Acilia náměstí, pohled ze dvora

Obr. č. 15: Byt Acilia náměstí, chodba

Obr. č. 16: Byt Acilia náměstí, jídelna

Obr. č. 17: Byt Acilia, Terazze del presidente, salon

Obr. č. 18: Byt Acilia, Terazze del presidente, jídelna

Obr. č. 19: Byt Acilia, Terazze del presidente, salon 2

Obr. č. 20: Byt Acilia, Terazze del presidente, dětský pokoj

Obr. č. 21: Byt Acilia, Terazze del presidente, terasa

Obr. č. 22: Byt Acilia, Via dei Romagnoli, pohled z ulice

Obr. č. 23: Byt Acilia, Via dei Romagnoli, kuchyně

Obr. č. 24: Byt Acilia, Via dei Romagnoli, jídelna

Obr. č. 25: Byt Acilia, Via dei Romagnoli, balkon

Obr. č. 26: Byt Acilia, Via Francesco Menzio, pohled z ulice

Obr. č. 27: Byt Acilia, Via Francesco Menzio, kuchyně

Obr. č. 28: Byt Acilia, Terazze del presidente, pohled z ulice

Obr. č. 29: Byt Acilia, Terazze del presidente, salon

Obr. č. 30: Byt Acilia, Via del poggio di Acilia, plán bytu

- Obr. č. 31: Byt Acilia, Via del poggio di Acilia, jídelna se salonkem
- Obr. č. 32: Byt Acilia, Via del poggio di Acilia, pohled z ulice
- Obr. č. 33: Byt Acilia, Via del poggio di Acilia, kuchyně
- Obr. č. 34: Byt Acilia, Via Ingloli, pláněk bytu
- Obr. č. 35: Byt Acilia, Via Ingloli, salon
- Obr. č. 36: Byt Acilia, Via Ingloli, pohled z ulice
- Obr. č. 37: Byt Acilia, Via Ingloli, salon
- Obr. č. 38: Byt Acilia, Via G. F. Bressani, pohled z ulice
- Obr. č. 39: Byt Acilia, Via del Poggio di Acilia, pohled z ulice
- Obr. č. 40: Byt Acilia, Via del Poggio di Acilia, salon s jídelnou
- Obr. č. 41: Byt Acilia, Via del Poggio di Acilia, salon s jídelnou
- Obr. č. 42: Byt Acilia, Via del Poggio di Acilia, koupelna
- Obr. č. 43: Byt Acilia, Terazze del presidente, salon
- Obr. č. 44: Byt Acilia, Terazze del presidente, kuchyně
- Obr. č. 45: Byt Acilia, Terazze del presidente, ložnice
- Obr. č. 46: Garáž

16 SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Změny cen nemovitostí v roce 2010 oproti stejnému období roku 2009 v %.

Graf č. 2: Změny v počtu uzavřených kupních smluv v roce 2010 oproti roku 2009 v %

Graf č. 3: Průměrná doba prodeje nemovitostí v roce 2010 (od data uveřejnění k prodeji ke dni podpisu předběžné kupní smlouvy)

Graf č. 4: Nejčastější typy nemovitostí určených k bydlení prodávaných v roce 2010

Graf č. 5: Stav nejčastěji kupovaných nemovitostí určených k bydlení v roce 2010

Graf č. 6: Poloha nemovitostí kupovaných v roce 2010

17 PŘÍLOHY

Příloha A: Ocenění vzorového bytu s garáží

K ocenění v této praktické části diplomové práce jsem si vybrala malý byt, který se nachází na předměstí Říma v části nazvané Acilia. Z oceňovacích metod se pro ocenění bytu pro případ prodeje bude aplikovat metoda tržního ocenění, popřípadě výnosová metoda.

V první fázi se znalec musí rozhodnout, kterou metodu použije k získání průměrné ceny bytu za m² v dané lokalitě. V případě, že je schopen najít v dané lokalitě dostatečně početný vzorek bytů, vytvoří z těchto bytů databázi a výpočtem zjistí cenu za m² průměrného bytu v dané lokalitě.

Pokud není možné dostatečnou databázi vytvořit, zjistí znalec cenu za m² bytu v příslušné databázi Borsini immobiliari, či v databázi Tecnoborsa. Tyto databáze jsem již ve své diplomové práci podrobně popisovala. Z mého pohledu má databáze vytvořená z podobných nemovitostí k prodeji lepší vypovídací schopnost o aktuální ceně za m² průměrného bytu v dané lokalitě, než průměrná cena zjištěná z databáze Borsini immobiliari či z databáze Tecnoborsa. Bohužel jsem se v prostudovaných posudcích většinou setkala s druhým způsobem zjištění průměrné ceny za m² bytu v dané lokalitě nebo s nedostatečným vzorkem databáze nemovitostí.

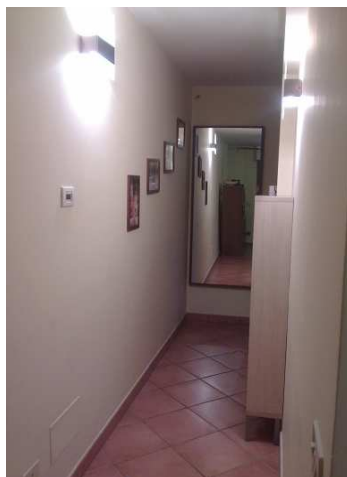
Ve druhé fázi znalec vypočítá hodnotu koeficientu K tak, jak jsem již popisovala v této diplomové práci. Rozsah a typ koeficientů není závazný a není ani pevně stanoven. Při zpracování této práce jsem se setkala i s posudky, které koeficienty nezohledňovaly. Z mého pohledu jsou tyto koeficienty důležité, jelikož s jejich pomocí jsme schopni odlišit kvality jedné nemovitosti od kvalit jiné nemovitosti.

Vybraný byt se nachází ve třetím a tedy i posledním patře bytového domu, který má celkem pět bytů a byl postaven před necelými pěti roky. Bytový dům je velice zajímavě architektonicky vyřešen. Tento dům je postaven z moderních materiálů a podle aktuálních předpisů. V tomto domě se nachází hydraulický výtah, který vede z prostoru garáží do nejvyššího, tedy třetího patra. Ke každému bytu patří minimálně jedna garáž. Okolo domu se rozprostírá prostorná a udržovaná zahrada, jež slouží mimo jiné i k odpočinku nájemníků domu. Bytový dům je na katastru nemovitostí zapsán ve skupině A/1, tedy luxusní třídě.

V blízkosti bytového domu se nachází zastávka městské hromadné dopravy a metro. Dále je tato lokalita vybavena několika supermarkety, širokou škálou obchodů a možností kulturního vyžití. Tato oblast se nachází cca 5 km od moře (lokalita Ostia) a cca 8 km od centra Říma. V současné době se jedná o velice vyhledávanou lokalitu díky bezproblémové dostupnosti Říma.

V oceňovaném bytě se nachází kuchyňský kout s obývacím pokojem, dále prostorná chodba, ložnice a koupelna se sprchovým koutem, WC a bidetem. Podlahová plocha bytu činí 38,50 m². Byt je obklopen terasami, na které je přístup jak z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, tak z ložnice. V zítce teras byl vytvořen zapuštěný truhlík s automatickým zavlažováním. V bytě je instalovaná klimatizace, která je schopná fungovat v létě pro případ chlazení a v zimě pro vytápění bytu. Klasické vytápění bytu a ohřev vody je zajištěno plynovým kotlem umístěným ve zděné skříni na terase bytu. Byt je vybaven bezpečnostními dveřmi a dřevěnými úspornými okny. Z teras bytu je krásný výhled na zahrady okolních domů a nedaleký park. V této lokalitě se vyskytují převážně bytové domy s maximálně třemi podlažími.

Obr. č. 10: Chodba



Obr. č. 11: Ložnice



Obr. č. 12: Zahrada



Obr. č. 13: Bytový dům, ve kterém se nachází oceňovaný byt



Ocenění bytu porovnávacím způsobem.

V prvé řadě je k ocenění daného bytu nutné zjistit průměrnou cenu za m² v lokalitě, ve které se daný byt nachází.

Z aktuálně prodávaných bytů jsem jich vybrala deset, které se v dané lokalitě nachází. Z této databáze jsem vytvořila přehlednou tabulku, ze které je možné zjistit průměrnou cenu bytu v dané lokalitě.

Tab. č. 18: Byt č. 1

BYT Č. 1: ACILIA - NÁMĚSTÍ	
Cena	€ 349.000
Patro	1.
Celkem podlaží v bytovém domě	2
Počet toalet v bytě	2
Počet obyvatelných místností v bytě	4
Plocha v m²	120
Rok kolaudace	1962
Výtah v bytovém domě	Ne
Balkon	Ano
Terasa	Ne
Garáž	Ne
Vlastní garážové stání	Ne





Obr. č. 15: Byt Acilia náměstí, chodba



Obr. č. 16: Byt Acilia náměstí, jídelna

Tab. č. 19: Byt č. 2

BYT Č. 2: ACILIA – TERRAZZE DEL PRESIDENTE	
Cena	€ 335.000
Patro	6.
Celkem podlaží v bytovém domě	8
Počet toalet v bytě	1
Počet obyvatelných místností v bytě	2
Plocha v m²	80
Rok kolaudace	Není uveden
Výtah v bytovém domě	Ano
Balkon	Ne
Terasa	Ano

Garáž	Ne
Vlastní garážové stání	Ano – 21 m ²
 <p data-bbox="497 763 1171 801"><i>Obr. č. 17: Byt Acilia, Terazze del presidente, salon</i></p>	
 <p data-bbox="488 1218 1184 1256"><i>Obr. č. 18: Byt Acilia, Terazze del presidente, jídelna</i></p>	
 <p data-bbox="485 1673 1187 1711"><i>Obr. č. 19: Byt Acilia, Terazze del presidente, salon 2</i></p>	



Obr. č. 20: Byt Acilia, Terazze del presidente, dětský pokoj



Obr. č. 21: Byt Acilia, Terazze del presidente, terasa

Tab. č. 20: Byt č. 3

BYT Č. 3: ACILIA – VIA DEI ROMAGNOLI	
Cena	€ 269.000
Patro	1.
Celkem podlaží v bytovém domě	2
Počet toalet v bytě	2
Počet obyvatelných místností v bytě	3
Plocha v m²	80
Rok kolaudace	2004
Výtah v bytovém domě	Ne
Balkon	Ne
Terasa	Ano

Garáž	Ne
Vlastní garážové stání	Ano
<div data-bbox="730 412 1038 728" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="462 761 1204 801" data-label="Caption"> <p><i>Obr. č. 22: Byt Acilia, Via dei Romagnoli, pohled z ulice</i></p> </div>	
<div data-bbox="555 801 1114 1218" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="499 1216 1171 1256" data-label="Caption"> <p><i>Obr. č. 23: Byt Acilia, Via dei Romagnoli, kuchyně</i></p> </div>	
<div data-bbox="555 1256 1114 1673" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="505 1668 1161 1709" data-label="Caption"> <p><i>Obr. č. 24: Byt Acilia, Via dei Romagnoli, jídelna</i></p> </div>	



Obr. č. 25: Byt Acilia, Via dei Romagnoli, balkon

Tab. č. 21: Byt č. 4

BYT Č. 4: ACILIA – VIA FRANCESCO MENZIO	
Cena	€ 200.000
Patro	1.
Celkem podlaží v bytovém domě	8
Počet toalet v bytě	1
Počet obyvatelných místností v bytě	1
Plocha v m²	40
Rok kolaudace	Neuvedeno
Výtah v bytovém domě	Ano
Balkon	Ano
Terasa	Ne
Garáž	Ano

Vlastní garážové stání	Ne
	
<p><i>Obr. č. 26: Byt Acilia, Via Francesco Menzio, pohled z ulice</i></p>	
	
<p><i>Obr. č. 27: Byt Acilia, Via Francesco Menzio, kuchyně</i></p>	

Tab. č. 22: Byt č. 5

BYT Č. 5: ACILIA – TERRAZZE DEL PRESIDENTE	
Cena	€ 370.000
Patro	4.
Celkem podlaží v bytovém domě	8
Počet toalet v bytě	2
Počet obyvatelných místností v bytě	3
Plocha v m²	85
Rok kolaudace	Neuvedeno
Výtah v bytovém domě	Ano

Balkon	Ne
Terasa	Ano
Garáž	Ano
Vlastní garážové stání	Ne



Obr. č. 28: Byt Acilia, Terazze del presidente, pohled z ulice

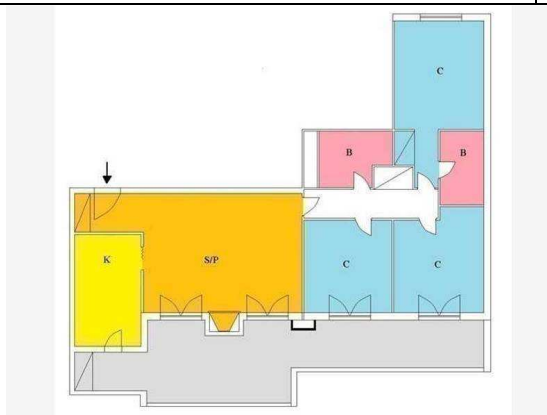


Obr. č. 29: Byt Acilia, Terazze del presidente, salon

Tab. č. 23: Byt č. 6

BYT Č. 6: ACILIA – VIA DEL POGGIO DI ACILIA	
Cena	€ 399.000
Patro	2.
Celkem podlaží v bytovém domě	4
Počet toalet v bytě	2
Počet obyvatelných místností v bytě	4

Plocha v m²	110
Rok kolaudace	Neuvedeno
Výtah v bytovém domě	Neuvedeno
Balkon	Ne
Terasa	Ano
Garáž	Ne
Vlastní garážové stání	Ano



Obr. č. 30: Byt Acilia, Via del poggio di Acilia, plán bytu



Obr. č. 31: Byt Acilia, Via del poggio di Acilia, jídelna se salonkem



Obr. č. 32: Byt Acilia, Via del poggio di Acilia, pohled z ulice



Obr. č. 33: Byt Acilia, Via del poggio di Acilia, kuchyně

Tab. č. 24: Byt č. 7

BYT Č. 7: ACILIA – VIA INGLOLI	
Cena	€ 285.000
Patro	1.
Celkem podlaží v bytovém domě	Neuvedeno
Počet toalet v bytě	1
Počet obyvatelných místností v bytě	4
Plocha v m²	100
Rok kolaudace	Neuvedeno

Výtah v bytovém domě	Neuvedeno
Balkon	Ne
Terasa	Ano
Garáž	Ne
Vlastní garážové stání	Ano



Obr. č. 34: Byt Acilia, Via Ingloli, plánek bytu



Obr. č. 35: Byt Acilia, Via Ingloli, salon



Obr. č. 36: Byt Acilia, Via Ingloli, pohled z ulice



Obr. č. 37: Byt Acilia, Via Ingloli, salon

Tab. č. 25: Byt č. 8

BYT Č. 8: ACILIA – VIA BRESSANI	
Cena	300.000€
Patro	2.
Celkem podlaží v bytovém domě	3
Počet toalet v bytě	2
Počet obyvatelných místností v bytě	2
Plocha v m²	80
Rok kolaudace	2006
Výtah v bytovém domě	Ano
Balkon	Ano, 2 x

Terasa	Ne
Garáž	Ano – 40 m ²
Vlastní garážové stání	Ne
 <p><i>Obr. č. 38: Byt Acilia, Via G. F. Bressani, pohled z ulice</i></p>	

Tab. č. 26: Byt č. 9

BYT Č. 9: ACILIA – VIA DEL POGGIO DI ACILIA	
Cena	€ 315.000
Patro	2.
Celkem podlaží v bytovém domě	5
Počet toalet v bytě	2
Počet obyvatelných místností v bytě	3
Plocha v m²	90
Rok kolaudace	Neuvedeno
Výtah v bytovém domě	Neuvedeno
Balkon	Ne
Terasa	Ano

Garáž	Ano
Vlastní garážové stání	Ano
 <p data-bbox="432 768 1235 808"><i>Obr. č. 39: Byt Acilia, Via del Poggio di Acilia, pohled z ulice</i></p>	
 <p data-bbox="419 1223 1248 1263"><i>Obr. č. 40: Byt Acilia, Via del Poggio di Acilia, salon s jídelnou</i></p>	
 <p data-bbox="419 1677 1248 1713"><i>Obr. č. 41: Byt Acilia, Via del Poggio di Acilia, salon s jídelnou</i></p>	



Obr. č. 42: Byt Acilia, Via del Poggio di Acilia, koupelna

Tab. č. 27: Byt č. 10

BYT Č. 10: ACILIA – TERRAZZE DEL PRESIDENTE	
Cena	€ 250.000
Patro	4.
Celkem podlaží v bytovém domě	9
Počet toalet v bytě	1
Počet obyvatelných místností v bytě	2
Plocha v m²	55
Rok kolaudace	2009
Výtah v bytovém domě	Ano
Balkon	Ne
Terasa	Ano
Garáž	Ne
Vlastní garážové stání	Ano



Obr. č. 43: Byt Acilia, Terazze del presidente, salon



Obr. č. 44: Byt Acilia, Terazze del presidente, kuchyně



Obr. č. 45: Byt Acilia, Terazze del presidente, ložnice

Tab. č. 28: Shrnutí vybraných bytů

POPIS	CENA €	M ²
Náměstí	349.000	120
Terazze del presidente	335.000	80
Via dei Romagnoli	269.000	80
Via Francesco Menzo	200.000	40
Terazze del presidente	370.000	85
Via del poggio di Acilia	399.000	110
Via Ingleli	285.000	100
Via Bressani	300.000	80
Via del poggio di Acilia	315.000	90
Terazze del presidente	250.000	55
Celkem	3.072.000	840
Celkem € za m ² (3.072.000 : 840)		3.657,142
Celkem € za m² bytu po zaokrouhlení		3.660

Zjištěná průměrná cena v lokalitě je 3.660 €/m². Jelikož byly informace získány z aktuálně nabízených inzercí a není jisté, zda se je za uvedenou cenu podaří prodat, bude zjištěná průměrná cena za m² bytu v dané lokalitě ponížena o 10 %. Průměrná cena bytu v lokalitě bude tedy **3.294 €/m²**.

Výpočet koeficientu K1

Tab. č. 29: Výpočet koeficientu K1

VÝPOČET KOEFICIENTU K1, VIA BRESSANI 64, ACILIA, ŘÍM	
PŘIRÁŽKA	SRÁŽKA
Bytový dům se nachází v blízkosti metra a MHD.	V bytovém domě typu A/1 (luxusní třída) není vrátný.
K bytovému domu patří zahrada pro jeho nájemníky.	
V dané lokalitě je možnost bezproblémového parkování na ulici.	
Celková přírážka: + 10 %	Celková srážka: - 5 %
Koeficient K1 = 1 + ([10 - 5] / 100) = 1,05	

Výpočet koeficientu K2

V případě oceňovaného bytu bude koeficient K2 zcela vynechán, jelikož bytový dům nedisponuje parkem, tenisovým kurtem a ani jinou nemovitostí typickou pro koeficient K2.

K2 = není

Výpočet koeficientu K3

Výše koeficientu K3 bude rovna 1. Bytový dům byl postaven před pěti lety a to již podle nových norem. Je u něho prováděná pravidelná údržba. Z tohoto důvodu není nutné v současné době vynakládat žádné finanční prostředky na jeho opravu.

$$K3 = 1$$

Výpočet koeficientu K4

Bytový dům nedisponuje žádným bytem, či jinou nemovitostí, která by byla pronajímána. Z tohoto důvodu bude koeficient K4 zcela vynechán.

$$K4 = \text{není}$$

Výpočet koeficientu K5

Koeficient K5 zohledňuje velikost bytu. Z níže uvedené tabulky je patrné, že tržní plocha samotného bytu a teras je 74,98 m². Z údajů uvedených v tabulce č. 31 vyplývá pro tržní plochu bytu 74,98 m² přírážka ve výši 10 %.

$$K5 = 1 + (10 / 100)$$

$$K5 = 1,10$$

Tab. č. 30: Tržní plocha bytu

TYP PLOCHY	VÝMĚRA V M ²	KOEFICIENT	TRŽNÍ PLOCHA UPRAVENÁ DLE NORMY UNI 10750
Byt	51,78	1,00	51,78
Terasy	92,81	0,25	23,20
Celkem plocha bytu			74,98
Garáž	22,00	1,00	22,00

Tab. č. 31: Vliv velikosti bytu na jeho cenu

KOEFICIENT VELIKOSTI BYTU – K5	
VELIKOST BYTU	PŘIRÁŽKA/SRÁŽKA V %
Do 40 m ²	+ 30 %
Od 40 m ² do 60 m ²	+ 20 %
Od 60 m ² do 80 m ²	+ 10 %
Od 80 m ² do 120 m ²	0 %
Od 120 m ² do 150 m ²	- 5 %
Od 150 m ² do 180 m ²	- 7,5 %
Nad 180 m ²	- 10 %

Výpočet koeficientu K6

Oceňovaný byt se nachází v nejvyšším patře bytového domu. Byt je na patře sám a náleží k němu krásné terasy s výhledem do zahrad okolních domů a blízkého parku. Výše koeficientu K6 se nejčastěji pohybuje v rozmezí od 1 – 1,15. Jelikož bytový dům má pouze tři patra, nemohla jsem zvolit hodnotu 1,15, která by náležela bytům s panoramatickým výhledem. Zvolila jsem tedy průměrnou hodnotu koeficientu K6, což je 1,08.

$$\mathbf{K6 = 1,08}$$

Výpočet koeficientu K7

Výši koeficientu K7 jsem zvolila 1. Bytový dům je umístěn v lokalitě s bezproblémovým obyvatelstvem. Terasy jsou umístěny kolem celého bytu a je z nich výhled do všech světových stran. Byt má hezký výhled, ale ne panoramatický.

$$\mathbf{K7 = 1}$$

Výpočet koeficientu K8

Tab. č. 32: Kvalita a úprava bytu

KVALITA A ÚPRAVA BYTU		
POPIS	PŘIRÁŽKA V %	SRÁŽKA V %
Výška stropů nižší, než 2,40 m.	-	- 30 %
Celková úprava bytu	+ 5 %	-
Správné rozdělení bytu	+ 5 %	-
Dřevěná okna podle nových norem	+ 2 %	-
Celkem	+ 12 %	- 30 %

$$K8 = 1 + ([12 - 30] / 100)$$

$$K8 = 0,82$$

Rekapitulace koeficientů a výpočet ceny bytu

$$K = K1 \times K3 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8$$

$$K = 1,05 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,08 \times 1,00 \times 0,82$$

$$K = 1,02$$


$$\text{Cena bytu porovnávacím způsobem za m}^2 = 3.294 \times 1,02 = 3.360 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Cena bytu porovnávacím způsobem} = 3.360 \times 74,98 = 251.933 \text{ €}$$

Výpočet ceny garáže porovnávacím způsobem

Pro výpočet ceny garáže porovnávacím způsobem bude použit stejný postup jako pro výše uvedený výpočet ceny bytu.

Tab. č. 33: Databáze garáží v dané lokalitě

GARÁŽ	FOTO	CENA V €	M ²
Č. 1	Není k dispozici	21.000	17
Č. 2	 Obr. č. 46: Garáž	19.500	16
Č. 3	Není k dispozici	30.000	15
Celkem		70.500	48
Cena za m ²		70.500 : 48 = 1.469 € / m²	

Výpočet ocenění garáže porovnávacím způsobem:

$$22 \times 1.469 = 32.318 \text{ €}$$

Cena bytu celkem včetně garáže vypočítaná porovnávacím způsobem:

$$251.933 + 32.318 = 284.251 \text{ €}$$

Výpočet ceny bytu z databáze Borsini immobiliari

Ceny prodaných bytů v lokalitě Acilia se na základě zjištěných hodnot z databáze Borsini immobiliari v současné době pohybují v rozmezí 2.300 – 3.100 € / m². Průměrná cena činí 2.700 € / m². Vypočítaná hodnota koeficientu K = 1,02.

Výpočet:

$$\text{Cena bytu za m}^2 \text{ vypočítaná pomocí databáze} = 2.700 \times 1,02 = 2.754 \text{ € / m}^2$$

$$\text{Cena bytu vypočítaná pomocí databáze} = 2.754 \times 74,98 = 206.495 \text{ €}$$

Výpočet ceny garáže pomocí databáze Borsini immobiliari

Ceny prodaných garáží v lokalitě Acilia se na základě zjištěných hodnot z databáze Borsini immobiliari v současné době pohybuje v rozmezí 1.700 – 2.200 € / m². Půměrná cena činí 1.950 € / m².

Výpočet:

Cena garáže za m² vypočítaná pomocí databáze = 1.950 € / m²

Cena garáže vypočítaná pomocí databáze = 1.950 × 22 = 42.900 €

Cena bytu včetně garáže vypočítaná pomocí hodnot z databáze Borsini immobiliari:

206.495 + 42.900 = 249.395 €

Kapitalizační (výnosová) cena bytu

Oceňovaný byt je trvale pronajímán, a proto ho lze ocenit i kapitalizační neboli výnosovou cenou. Jelikož je známo aktuální nájemné, které nájemce hradí pronajímateli, vypočítám cenu bytu metodou kapitalizace dvěma způsoby:

1. Cena bytu vypočítaná z hodnoty současně placeného nájmu
2. Cena bytu vypočítaná na základě průměrných hodnot pronajatých bytů v databázi Borsini immobiliari

Cena bytu vypočítaná z hodnoty aktuálně placeného nájmu

Nájemce hradí pronajímateli v současné době nájemné ve výši 670 € / m². Současně s bytem je pronajímána i garáž.

Výpočet:

1. Uhrazené nájemné za rok

$$670 \times 12 = 8.040 \text{ €}$$

2. Výdaje pronajímatele za rok:

$$8.040 \times 45 \% = 3.618 \text{ €}$$

3. Čisté nájemné za rok

$$8.040 - 3.618 = 4.422 \text{ €}$$

4. Výpočet ceny bytu pomocí koeficientu kapitalizace.

$$4.422 / 0,03 = \mathbf{147.400 \text{ €}}$$

Cena bytu vypočítaná z hodnoty současně placeného nájmu činí 147.400 €.

Cena bytu vypočítaná metodou kapitalizace z hodnot databáze Borsini immobiliari

Nájem bytu se dle aktuálních hodnot uvedených v databázi Borsini immobiliari v lokalitě Acilia pohybuje v rozmezí 10 – 13 € / m². Průměrná hodnota činí 11 € / m².

Výpočet:

$$74,98 \text{ m}^2 \times 11 \text{ €} = 825 \text{ € za měsíc}$$

1. Nájemné za rok

$$825 \times 12 = 9.900 \text{ €}$$

2. Výdaje pronajímatele za rok:

$$9.900 \times 45 \% = 4.455 \text{ €}$$

3. Čisté nájemné za rok

$$9.900 - 4.455 = 5.445 \text{ €}$$

4. Výpočet ceny bytu pomocí koeficientu kapitalizace.

$$5.445 / 0,03 = 181.500 \text{ €}$$

Cena bytu vypočítaná z hodnot aktuálních nájmů uvedených v databázi Borsini immobiliari činí 181.500 €.

Cena garáže vypočítaná metodou kapitalizace z hodnot databáze Borsini immobiliari

Nájem garáže se dle aktuálních hodnot uvedených v databázi Borsini immobiliari v lokalitě Acilia pohybuje v rozmezí 9 – 12 € / m². Průměrná hodnota činí 11 € / m².

Výpočet:

$$11 \text{ €} \times 22 \text{ m}^2 = 242 \text{ € za měsíc}$$

1. Nájemné za rok

$$242 \times 12 = 2.904 \text{ €}$$

2. Výdaje pronajímatele za rok:

$$2.904 \times 45 \% = 1.306,80 \text{ €}$$

3. Čisté nájemné za rok

$$2.904 - 1.306,80 = 1.597,20 \text{ €}$$

4. Výpočet ceny garáže pomocí koeficientu kapitalizace.

$$1.597,20 / 0,03 = 53.240 \text{ €}$$

Cena garáže vypočítaná z hodnot aktuálních nájmů uvedených v databázi Borsini immobiliari činí 53.240 €.

Cena bytu a garáže vypočítaná z aktuálních hodnot nájmů uvedených v databázi Borsini immobiliari činí $181.500 + 53.240 = 234.740 \text{ €}$.

VÝSLEDNÁ TRŽNÍ CENA BYTU S GARÁŽÍ

Tržní cena bytu bude vypočítaná jako průměr z cen zjištěných metodou tržního ocenění a kapitalizačním způsobem.

Výpočet:

Tab. č. 34: Výpočet průměrné tržní ceny bytu v €

OZNAČENÍ VYPOČÍTANÉ CENY BYTU	VYPOČÍTANÁ CENA V €
Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem	284.251,00
Cena bytu z databáze Borsini immobiliari	249.395,00
Cena bytu zjištěná metodou kapitalizace na základě aktuálně placeného nájmu	147.400,00
Cena bytu zjištěná metodou kapitalizace z hodnot Borsini immobiliari	234.740,00
Průměrná tržní cena bytu	228.946,50
Průměrná tržní cena bytu po zaokrouhlení	229.000,00

Výsledná tržní cena bytu s garáží byla stanovena ve výši 229.000 €.