

2 KOUPIŤ, NEBO NEKOUPIŤ DANOU NEMOVITOST

Cílem této kapitoly je představit čtenářům základní postupy spojené s odhadem hodnoty bytu a bytového domu. Problematika je poměrně rozsáhlá. S ohledem na stručnost této kapitoly a snahu o jednoduchost výkladu budou některé principy značně zjednodušeny a od některých souvislostí bude odhlédnuto.

Rada nemůže být univerzální, protože je třeba vždy zohlednit specifika případu. Doporučujeme proto čtenářům, aby se v případě, kdy jim tato publikace nedá jednoznačnou odpověď nebo když budou na pochybách, jak postupovat, obrátili na odborníka a sdělili mu všechny souvislosti svého případu.

2.1 HODNOTA BYTU A BYTOVÉHO DOMU

Představa o hodnotě je pro vlastníka nebo zájemce o koupi podstatná, protože je často jedním z důvodů pro koupi nebo prodej. Úspěch nákupu nebo prodeje je do velké míry dán tím, zda cenová očekávání prodávajícího nebo kupujícího jsou reálná a správně ekonomicky zdůvodněná.

Výklad začneme od obecných souvislostí přes konkrétní případy odhadu hodnoty bytu a bytového domu až po vyhodnocení výnosnosti takových investic.

2.2 CO JE TO NEMOVITÁ VĚC

Nemovitá věc (dříve nemovitost²⁵) je věc v právním smyslu. Občanský zákoník definuje nemovitou věc jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Po delším období, kdy budova a pozemek mohly mít jiného vlastníka, se vracíme zpět k **právní zásadě superficies solo cedit** (povrch ustupuje půdě, ve významu stavba je součástí pozemku). Novou právní úpravou byla rozšířena i škála nemovitých věcí například o nový institut práva stavby.

²⁵ Tento zažitý pojem bude v tomto textu také používán se stejným významem.

Ze stavebně-technického hlediska dělíme nemovité věci na:

- 1) pozemky,
- 2) stavby,
- 3) bytové jednotky,
- 4) nebytové jednotky,
- 5) ostatní.

Pozemek představuje část zemského povrchu. Množství pozemků je omezené, nelze je vyrobit ani spotřebovat. Pozemky mají v zásadě nekonečnou životnost (s výjimkou např. ložisek apod.).

Stavba je objekt pevně spojený s pozemkem. Stavba vzniká na základě lidské činnosti. Stavba je věcí nemovitou (od platnosti nového občanského zákoníku pouze pokud není součástí pozemku, což bude častější), a tedy ji nelze přemísťovat, aniž by stavba nezanikla. Stavba na rozdíl od pozemku má omezenou životnost, která je dána technickými i ekonomickými faktory.

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. **Bytová jednotka** zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.

2.3 CO JE TO OCEŇOVÁNÍ

Oceňování nemovitých věcí je speciální ekonomická disciplína, kterou praktikují zejména znalecké kanceláře a ústavy, znalci, odhadci nebo jiní odborníci s příslušnou kvalifikací. Předpokladem pro oceňování je dostatečně funkční trh a možnost srovnání. Někteří s trochou nadsázky říkají, že žádné aktivum nelze ocenit, pokud ho nelze srovnávat s jinými aktivy, která jsou běžným způsobem obchodována na relevantních trzích, a o provedených transakcích je k dispozici dostatek potřebných informací. V případě nemovitých věcí je srovnání komplikováno tím, že některé druhy nemovitostí jsou poměrně specifické, a to například s ohledem na historické souvislosti nebo lokalitu, která může být do jisté míry jedinečná a nenahraditelná. U těchto nemovitostí je srovnání obtížně proveditelné a odhad hodnoty tak více závisí na zkušenostech a znalostech odhadce/ znalce, který je ve své úloze odborníka těžko zastupitelný. Tímto se nemovitosti zásadně odlišují od „komoditních“ aktiv, jako jsou například osobní automobily, kde je provedení srovnání z důvodu podobnosti hodnototvorných charakteristik a existence funkčního a likvidního trhu snazší a přímočařejší.

Hodnota nemovitých věcí je v principu odvozena od užitků, které mohou přinášet svým vlastníkům. Užitky plynou již od dob římského práva z následujících právních titulů:

- 1) právo věci užívat (a tedy i požívat její plody a užitky například v podobě nájemného),
- 2) právo s věcí disponovat (a tedy ji například prodat, zastavit nebo i zničit),
- 3) právo věc držet a vyloučit z práva věc užívat ostatní.

Z hlediska oceňování je **základní rozdělení nemovitých věcí** na:

- 1) rezidenční nemovitosti (např. bytové jednotky, rodinné domy, bytové domy a pozemky pro výstavbu těchto nemovitostí),
- 2) komerční nemovitosti (např. administrativní budovy, haly, sklady a pozemky pro výstavbu těchto nemovitostí).

V dalším výkladu se zaměříme na rezidenční nemovitosti, zejména pak bytové jednotky a bytové domy.

2.4 OCENĚNÍ REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Ocenění rezidenčních nemovitostí se zpracovává pro **různé účely**, a to jak povinně (tj. nutnost zpracování ocenění předepisuje zákon), tak dohodou.

Mezi nejčastější lze zařadit:

- pro vyjednávání o nákupu nebo prodeji,
- pro různé transakce podle zákona o obchodních korporacích nebo zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev (nepeněžité vklady, přeměny atd.),
- pro účely bank, kdy nemovitost například slouží jako zajištění úvěru,
- pro účely zjištění základu daně z nabytí nemovitých věcí (historicky, daň z nabytí nemovitostí byla zrušena dne 25. 9. 2020 zákonem č. 386/2020 Sb.),
- pro účely soudních sporů.

2.5 POSTUPY OCENĚNÍ A RŮZNÉ DRUHY HODNOT ČI CEN

Dříve než si ukážeme příklady odhadu hodnoty, je potřeba upozornit na to, že nemovitosti (a tedy také bytové jednotky a bytové domy) lze oceňovat různými postupy (metodami) a výsledkem ocenění mohou být různě pojmenované hodnoty či ceny. Situace není úplně jednoduchá, a proto může často docházet k nedorozumění.



Volba metod a výsledné kategorie hodnoty či ceny je dána zejména tím, proč se ocenění dělá. Například ocenění bytového domu pro účely bankovního financování vede obvykle podle bankovních metodik k odhadu tzv. **tržní hodnoty**, což dále ovlivňuje zvolené metody ocenění, kdy bude pravděpodobně zvolena metoda výnosová, porovnávací či kombinace obou metod.

Pro ocenění stejného bytového domu ale pro účely vypořádání při rozvodu bude soudem pravděpodobně vyžádán odhad **ceny obvyklé**. Postup ocenění v případě ceny obvyklé je dán zákonem a ocenění je omezeno pouze na použití porovnávací metody z realizovaných transakcí. *Jednotlivé druhy hodnot či cen a metod ocenění jsou vysvětleny dále.*

2.5.1 DRUHY HODNOT ČI CEN

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutné zcela přesně definovat, jaká hodnota je odhadována.

Hodnota v ekonomickém smyslu má dvě základní stránky:

- 1) **Užitnou hodnotu** – tj. schopnost určitého statku uspokojovat lidské potřeby. Užitná hodnota přitom závisí na možnostech využití, preferencích a úmyslech vlastníka tohoto statku.
- 2) **Směnnou hodnotu** – pokud má statek užitnou hodnotu, je k dispozici v omezeném množství a může být předmětem směny. Směnná hodnota v peněžním vyjádření v podstatě vede k tržní hodnotě.

Hodnota zjednodušeně představuje odhad budoucích (a to nejen ekonomických) užitků plynoucích z vlastnictví hodnoceného statku či ze získání služby. Z tohoto důvodu může mít jedna a tatáž věc pro různé subjekty různou hodnotu. Motivem k uskutečnění transakce totiž často nejsou pouze ekonomické stimuly, ale i různé zvláštní zájmy jejich účastníků.

Trhem se rozumí prostředí, místo, kde se střetává nabídka s poptávkou a kde dochází prostřednictvím mechanismu tvorby cen k obchodování se zbožím či službami mezi prodávajícími a kupujícími. Předpokládá se, že prodávající a kupující jsou schopni na trhu vykonávat své aktivity bez jakýchkoliv omezení.

Tržní hodnotou se podle mezinárodních oceňovacích standardů (International Valuation Standards) rozumí odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, při jejímž uzavření by její strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku. Této definici odpovídá nově zavedený pojem tržní hodnoty v novelizovaném zákonu č. 151/1997 Sb.

Tržní hodnota nereflektuje náklady transakce (prodeje či koupě majetku, resp. služby) a souvisejících daní. V pojetí mezinárodních oceňovacích standardů je tato hodnota založena na **předpokladu nejlepšího a nejvyššího využití** (Highest and Best Use), který v podstatě znamená takové možné, proveditelné, legální a oprávněné využití majetku, které má za následek jeho nejvyšší hodnotu.

Výsledkem ocenění však nemusí být vždy jen tržní hodnota – tedy hodnota splňující požadavky a charakteristiky uvedené v její definici. Existují i další kategorie hodnoty, jejichž určení závisí zejména na účelu ocenění, na subjektu, pro který se ocenění provádí apod.

Subjektivní (investiční) hodnota vyjadřuje hodnotu, kterou má nemovitost pro konkrétního investora, který má konkrétní investiční cíle. Do ocenění se tedy promítají možnosti a schopnosti subjektu, pro něž se hodnota stanovuje.

Z povahy věci může být subjektivní (investiční) hodnota vyšší, ale i nižší než hodnota tržní.

Hlavním rozdílem **hodnoty z užívání** (Value in Use) oproti tržní hodnotě je skutečnost, že není splněna podmínka nejlepšího a nejvyššího využití (Highest and Best Use), přičemž se i nadále předpokládá pokračování v dosavadním využití oceňované nemovitosti.

Pod pojmem **cena** se rozumí peněžní částka:

- 1) sjednaná při nákupu a prodeji zboží, nebo
- 2) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.

Tato definice však není vzhledem ke svému účelu zcela vyčerpávající.

Cena je částka, za kterou se zboží či služby nabízejí, poptávají či za kterou se transakce nakonec realizuje. Cena se může, ale v důsledku různých motivací nemusí, rovnat hodnotě. Prodejní cena může být utajovaná či veřejně dostupná, avšak vždy je historickou skutečností.

Cena je obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží v konkrétních podmínkách konkrétním kupujícím a konkrétním prodávajícím.