
**VLIV VÝNOSNĚJŠÍHO VYUŽITÍ BUDOVY PŘI STEJNÉ REPRODUKČNÍ
HODNOTĚ NA CENU POZEMKU**

**THE EFFECT OF MORE PROFITABLE USE OF THE BUILDING AT THE SAME
REPLACEMENT VALUE FOR LAND VALUE**

Dana Siblíková¹⁸

ABSTRAKT:

Záměrem příspěvku je upozornit na to, do jaké míry ovlivňuje výše výnosů z budovy cenu pozemku na němž tato budova stojí. Uvést možnosti zjištění ceny pozemků ze smluvní celkové ceny v kupní smlouvě pomocí metody třídy polohy, vyhodnocení zda cena pozemku odpovídá jeho využitelnosti, především u výnosových typů nemovitostí. Analyzovat, zda se jedná o předražený či podhodnocený pozemek. Při hodnocení pozemku je třeba zvažovat jeho nejlepší využití, pakliže na stavebním pozemku nestojí stavba. Zdůraznit problémy, které u oceňování stavebního pozemku mohou nastat, jejich řešení se nemůže stát šablonou pro ocenění každého stavebního pozemku, nýbrž pouze příležitostí správně uchopit problém každého jednotlivého stavebního pozemku.

Základem metody polohových tříd je poznatek, že hodnota půdy pro výstavbu stojí na zcela určité relaci jak k celkové hodnotě nemovitosti, tak také na výnosu z nájmu.

ABSTRACT:

The aim of this paper is to point out to what extent is the amount of revenue the building cost of the land on which the building stands . To introduce the possibility of finding land prices of the total contract price in the purchase agreement using the class position , evaluate whether the cost of land corresponds to its applicability , especially on income property types . Analyze whether it is overpriced or undervalued property. In the evaluation of the land is to be considered the best use , unless the construction land is not worth building . Accent problems in the valuation of building land can occur , the solutions can not become the template for the valuation of each building land , but only an opportunity to grasp properly the problem of each individual building plot.

The basis of the method of positional classes is evidence that the value of land for the construction stands on a quite specific relationship to the total value of the property , as well as the proceeds from the lease. Abstrakt anglicky. (Použit styl „Abstrakt a KS“)

KLÍČOVÁ SLOVA:

procentuální podíl pozemku, výnos z nájmu, reprodukční hodnota stavby, vložený kapitál, celková hodnota oceněných nemovitostí

KEYWORDS:

percentage of land revenue from the lease, the replacement value of the building, capital, total value of awarded property

¹⁸ Dana Siblíková, Ing., Brno, dana.siblikova@gmail.com

1 ÚVOD

Záměrem příspěvku je upozornit na to, do jaké míry ovlivňuje výše výnosů budovy cenu pozemku na němž tato budova stojí. Uvést možnosti zjištění ceny pozemků ze smluvní celkové ceny v kupní smlouvě pomocí metody třídy polohy, vyhodnocení zda cena pozemku odpovídá jeho využitelnosti, především u výnosových typů nemovitostí. Analyzovat, zda se jedná o předražený či podhodnocený pozemek. Při hodnocení pozemku je třeba zvažovat jeho nejlepší využití, pakliže na stavebním pozemku nestojí stavba. Zdůraznit problémy, které u oceňování stavebního pozemku mohou nastat, jejich řešení se nemůže stát šablonou pro ocenění každého stavebního pozemku, nýbrž pouze příležitostí správně uchopit problém každého jednotlivého stavebního pozemku.

2 VLIV VÝNOSŮ Z BUDOVY NA CENU POZEMKU

2.1 Přístup podle Naegeliho¹⁹

Tato metodika zpracovaná W. Naegelim v r. 1958 a publikovaná ve vydání „Wertberechnung des Baulandes“ („Výpočet hodnoty půdy určené k zástavbě“) se opírá o rozsáhlé zkoumání všeobecných hospodářských souvislostí. A nabízí použití pro české poměry, samozřejmě po rozsáhlém přezkoumání, tak jak to učinil Naegeli nežli se dostal k výsledkům procentuálního podílu pozemku pro jednotlivé třídy polohy. Wolfgang Naegeli vyhodnotil až 200 ocenění. Vyčlenil tehdejší území pro výstavbu následujících druhů objektů: jednobytové a dvoubytové rodinné domy, vícebytové domy, kancelářské budovy, kina, továrny a jiné.

Zpracoval jednotlivá stavební pásma s přihlédnutím k důležitým oceňovacím faktorům (stavební pásma, kubatury, hodnoty budov, výnosy z nájmu atd.) a sestavil pro město plány polohových tříd.

Základem metody polohových tříd je poznatek, že hodnota půdy pro výstavbu stojí na zcela určité relaci jak k celkové hodnotě nemovitosti, tak také k výnosu z nájmu.

Naegeli formuloval v publikaci „Handbuch des Liegenschaften-schätzers“ pět hlavních zásad:

1. Podíl pozemku pro stavbu je v úzce ohraničené procentové sazbě k celkové hodnotě investic. Výšku podílu jednoznačně určuje polohová třída.
2. Únosná výše ceny pozemku pro výstavbu je v pevném poměru k celkovému ročnímu výnosu a je určena výhradně polohovou třídou.
3. Hodnota půdy může být vypočtena jak na základě celkových nákladů objektu, tak rovněž nezávisle od nich pomocí příjmu z nájmu, pokud je známa polohová třída. Výsledky možno vzájemně kontrolovat.
4. V dobách podstatně vyšších nebo nižších brutto výnosů (vztaženo na běžnou cenu) vzniká zdánlivé posunutí polohové třídy, které musí být eliminováno jednoduchým výpočtem.

¹⁹ NAEGELI, W., HUNGERBUHLER, K.J.: *Handbuch des Liegenschaften-schätzers*. 3. vydání Schulthess Polygraphischer Verlag A.G. Zurich, 1988. ISBN 3 7255 2659 1

5. Znehodnocení peněz (inflace), stoupnutí stavebních nákladů, mzdy mezd a cen ovlivňují poměrná čísla.

V několika slovech Naegeli formuloval výsledek takto:

Čím cennější je pozemek pro stavbu, tím větší je jeho podíl na celkové hodnotě, úměrně k tomu mění poměr mezi příjmem z nájmu a hodnotou pozemku.

Pro výpočet hodnoty pozemku pro výstavbu dle Naegeliho je nejdůležitější poznatek, že stavby v podobné lokalitě mají shodná poměrná čísla k celkové hodnotě, celkového výnosu z nájmu a hodnoty pozemku.

Díky uvolnění trhu s nemovitostmi a deregulaci nájemného, lze očekávat, že věcná hodnota a výnosová hodnota nemovitosti se budou přibližovat. Z možných pronajímaných ploch stavby vypočítat roční výnos a porovnat realitu s ekonomickým výnosem z vloženého kapitálu. Tímto jednoduchým srovnáním je možné posoudit, zda se je možné stavbu pronajmout či zda je tato investice předražena.

2.1.1 Řešení úkolů s pomocí metody třídy polohy

- Analyzovat celkovou kupní cenu za stavbu a pozemek.
- Je tato cena adekvátní či nadhodnocená ?

Příklad rozdělení celkové kupní ceny:

celková kupní cena.....	4 450 000,- Kč
třída polohy.....	3,25
procentuální podíl pozemku.....	10 %
z toho hodnota pozemku.....	445 000,- Kč
z toho hodnota stavby.....	4 000 000,- Kč

Z výše uvedeného může odhadce vyhodnotit zda cena za stavbu odpovídá jejímu stavebně technickému provedení.

Analyzovat cenu pozemku pro zastavění, zda se jedná o předraženy pozemek či podhodnoceny pozemek lze tím, že se stanoví třídy polohy, dále reprodukční náklady na stavbu, která na pozemku bude postavena, tak aby pozemek pro stavbu byl úměrně zúročen. Převyšuje-li znatelně tato cena cenu stavby, pak je cena nadhodnocená

Příliš vysoký podíl pozemku na celkových nákladech stavby by neobstál neboť skutečný nájem by se pohyboval pod ekonomickým nájemným.

Příklad pro polohovou třídu 2

reprodukční hodnota stavby.....	9 700 000,- Kč.....	94 %
hodnota stavebního pozemku.....	.620 000,- Kč.....	6 %
celková hodnota oceněných nemovitostí.....	10 320 000,- Kč.....	100 %
Výnos z nájmu.....	310 000,- Kč	
Hodnota stavebního pozemku.....	310 000 x 2	620 000,- Kč

Optimální případy vychází jako násobky poměru hodnoty pozemku k celkové hodnotě a výnosem z nájmu.

3 ZÁVĚR

Podíl hodnoty půdy na celkové hodnotě je pevně stanoven v procentech, vztah mezi výnosem a hodnotou pozemku je dán násobkem čísla odpovídající polohové třídě.

Je zřejmé, že poměr hodnota výnosu k hodnotě pozemku nebude mít takový význam jako hodnota pozemku k celkové hodnotě. Tato informace slouží především k přezkoumání jednotlivých případů především pak u výnosových objektů, kde je dobře zjistitelný výnos z nájmu.

4 LITERATURA

- [1] BRADÁČ, A. Zjištění poměru ceny pozemků a ceny staveb ze smluvní ceny pro Naegeliho metodu třídy polohy. *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 1998, roč. 9, č. 6-7.
- [2] NAEGELI, W., HUNGERBUHLER, K.J.: *Handbuch des Liegenschaften-schatzers*. 3 vydání Schulthess Polygraphischer Verlag A.G. Zurich, 1988. ISBN 3 7255 2659 1
- [3] *Medzinárodné ohodnocovacie štandardy*. 6. vyd. Bratislava: Slovenská Asociácia Ekonomických Znalcov, 2005, 505 s. ISBN 80-969-2485-0.
- [4] ČSN ISO 690-2 (01 0197) *Informace a dokumentace. Bibliografické citace - Část 2 : Elektronické dokumenty nebo jejich části*. Český normalizační institut, Praha, 2000. 24 s.