

Určení kapitalizační míry ve vybraných statutárních městech v České republice

Hana Janáčková – Josef Kašík***

Úvod

Oceňování nemovitých věcí je stále aktuální téma, které je předmětem zájmu mnoha osobností nejen ve světě (Betts and Glickman, 2015; Wiedemer and Baker, 2012; Wiedemer and Goeters, 2011), ale i v České republice (Bradáč et al., 2016; Ort, 2014; Zazvonil, 2013). Zároveň se jedná o téma s významnou praktickou aplikací, protože každý den je nutné z různých důvodů ocenit jejich velké množství. Mezi tyto důvody oceňování nemovitých věcí patří například převody vlastnického práva a dědické řízení, která jsou spojena se vkladem do katastru nemovitostí, přeměny obchodních společností spojené s nutností ocenění jmění, jehož součástí jsou nemovité věci, vyvlastnění a vypořádání škod apod. V závislosti na účelu ocenění se dle platného zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, definují způsoby ocenění. Oceňování nemovitých věcí se provádí převážně porovnávací metodou, avšak v případě, že nemovitá věc nese vlastníkovu výnos/důchod/nájem je možné použít rovněž výnosový přístup, který pro určení tržní hodnoty nemovité věci používá kapitalizaci čistých provozních výnosů (čistého zisku/nájmu). Jedním z klíčových faktorů pro výpočet hodnoty pomocí této metody je správné stanovení kapitalizační míry. I když byla již v minulosti napsána celá řada článků a příspěvků zabývajících se tímto tématem (Slavata et al., 2014; Stefanovová and Peterková, 2014; Ardielli E., Ardielli J., Slavata, D., 2016; Stefanovová and Procházka, 2014), naprostá většina z nich nevychází při svých výpočtech ze skutečně dosažených cen, ale z nabídkových cen v inzerci. Přitom je zřejmé, že cena v kupní smlouvě se může i výrazně lišit od původní nabídkové ceny (hodnoty, kterou požaduje prodávající). Můžeme se setkat s redukcí dolů, ale i nahoru (v případě, že je tolik zájemců, že nemovitá věc je prodávána za vyšší cenu, než je původně inzerována nabídková cena).

Tento článek určí hrubou kapitalizační míru použitím nezkrácených vstupních dat skutečně dosažených cen na základě cenových údajů dostupných z katastru nemovitostí a z hrubého potencionálního výnosu z nájmu za určité období ve vybraných statutárních městech, tak aby byla minimalizována nepřesnost při jejím výpočtu.

Kapitalizační míru pro tržní ocenění nemovitostí (konkrétně bytových jednotek ve vybraných částech Ostravy a dále ve městech Karviná a Kladno, Pardubice a Ústí nad Labem následně mohou využít v rámci své specifické podnikatelské činnosti nejen znalci, znalecké kanceláře a znalecké ústavy podnikající podle zvláštních předpisů (zákon č. 254/2019 Sb., ale také odhadci nebo realitní kanceláře podnikající v ČR dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon).

Dále byly formulovány tři následující výzkumné otázky:

1. Jak se liší vypočtené hrubé kapitalizační míry ve vybraných statutárních městech?

* Ing. Hana Janáčková, Ph.D. – odborný asistent, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti; VŠB – Technická univerzita Ostrava, hana.janackova@vsb.cz.

** Ing. Josef Kašík, Ph.D. – odborný asistent, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování obchodních závodů (podniků); VŠB – Technická univerzita Ostrava, josef.kasik@vsb.cz.

2. Změnila se hrubá kapitalizační míra ve vybraných městských částech Ostravy v současnosti v porovnání s rokem 2018 a jakým způsobem?
3. Jak se liší námi vypočtené hrubé kapitalizační míry od hodnot kapitalizační míry v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., příloha č. 22 v platném znění pro zákonem požadované účely administrativního ocenění?

Teoretická východiska oceňování nemovitostí

Nežli přistoupíme ke konkrétním případům vztahujícím se k problematice oceňování nemovitostí, považujeme za nutné definovat základní pojmy a uvést základní přístupy využívané v současné době v rámci oceňování nemovitých věcí nejen u nás v ČR, ale i ve světě.

Základní pojmy

Prvním pojmem je nemovitost nebo přesněji nemovitá věc, která je definována v § 498 odst. 1, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Podle tohoto zákona jsou nemovité věci „pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“

Dalšími významnými pojmy, které je vhodné rozlišovat, jsou pojmy cena a hodnota. Cenou nemovité věci rozumíme finanční částku sjednanou na trhu nemovitých věcí vzájemnou interakcí nabídky a poptávky. Na druhé straně hodnota je obecnější termín než cena. Hodnota nemovité věci vyplývá z míry užitku, tj. schopnosti majetku uspokojovat individuální lidské potřeby, přání nebo touhy. Hodnota v individuálním subjektivním smyslu udává, že každá nemovitost může mít jednu i více užitných hodnot. Jednak je to užitná hodnota pro vlastníka: splňování účelu nemovité věci, pro který byla daná nemovitost pořízena, dále citová hodnota pro vlastníka (nemovitost byla zděděna, darována, nemovitost je svázána se vzpomínkami apod.). Nemovitá věc rovněž mívá hodnotu i pro ostatní subjekty, neboť bývá zasazena do prostředí, které ovlivňuje a zároveň je prostředím ovlivňována. Nemovité věci mohou mít sociální hodnotu při uspokojování potřeb ne-vlastníků (nemocnice, škola), kulturní (divadla, kina, galerie), sportovní (stadióny, plavecké bazény), historickou (hrady, zámky), náboženskou (kostely, kláštery, kaple), veřejnou (silnice, infrastruktura, čistíčky odpadních vod, veřejné budovy-úřady, parlament, obecní úřady) a v neposlední řadě i hodnotu estetickou (architektonické stavby a dominanty).

Hodnota je tedy obrazem návrhu, zatímco cena je dosažená skutečnost na trhu. Hodnota tedy vyjadřuje užitek nebo prospěch k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Náзор na hodnotu jedné nemovité věci vyjádří více subjektů, např. poptávající, odhadci, nabízející, jejichž představy se mohou lišit a až v průběhu vyjednávání a v okamžiku realizace směny vyústí jejich představy do konkrétní ceny. Uskutečněním směny v tržním prostředí dochází k naplnění představ očekávané směnné hodnoty zúčastněných stran, které vyúsťuje v tvorbu tržní ceny. Zároveň, jak již bylo naznačeno výše, existuje řada kategorií hodnot podle toho, jak jsou definovány a na jakou vlastnost nemovité věci se zaměřují (např. účetní hodnota, užitná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota, sociální hodnota, nabídková hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena odlišnou peněžní částkou. Při oceňování nejen nemovitostí je proto vždy třeba přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována (Dušek, 2010). Při definování tržní hodnoty (market value) je možno vycházet z Mezinárodních oceňovacích standardů

(International Valuation Standards), ve kterých je tržní hodnota definována jako „odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejchtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“ Současná česká legislativa od 1. 1. 2021 již také zná pojem tržní hodnota. Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v § 2 odst. 4 tuto kategorii hodnoty definuje následovně: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.“

Současná česká legislativa používá pojem obvyklá cena. Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v § 2 odst. 2 tuto kategorii ceny definuje následovně: „cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V této souvislosti je vhodné zmínit, že v České republice je možné rozlišit dva základní typy oceňování (přesněji ohodnocování) nemovitostí, a to dle v současné době platných zvyklostí nazývané:

- oceňování administrativní či úřední, jehož výsledkem je cena zjištěná (administrativní) dle platného cenového předpisu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění;
- tržní oceňování, jehož výsledkem bývá nejčastěji obvyklá cena nebo tržní hodnota.

Dalším pojmem je kapitalizační míra, která je obecně definována v Mezinárodních oceňovacích standardech platných od 31. 1. 2022 jako „dělitel (obvykle vyjádřený v procentech), který se používá k převodu výnosů na hodnotu“ (International Valuation Standards Committee, 2021). Tento dělitel má velmi úzkou vazbu na známý proces diskontování budoucích výnosů, kdy existuje matematická shoda mezi kapitalizačním vzorcem a diskontním vzorcem pro tzv. věčnou rentu, tj. teoreticky nikdy nekončící tok výnosů o konstantní výši (Zazvonil, 2013). V rámci výpočtu výnosové hodnoty nemovité věci se tedy jedná o číslo, kterým dělíme budoucí roční čistý provozní výnos (čistý zisk) z nájmu, abychom získali výnosovou hodnotu nemovité věci. Z jiného úhlu pohledu (pokud známe hodnotu nemovité věci a čistý výnos jako v případě naší analýzy) se jedná o čistou výnosovou míru neboli rentabilitu investice (v našem případě rentabilitu nemovité věci). Výše kapitalizační míry pro účely administrativního ocenění je stanovena v platném cenovém předpisu v příloze 22 ve výši 5,5 % pro bytové domy typové a 4,5 % pro bytové domy netypové s možností zvýšení až o půl procentního bodu. Tyto hodnoty jsou však bez rozlišení lokality v republice (vyhláška

č. 441/2013 Sb.). A dále je třeba upozornit, že kapitalizační míra pro bytové jednotky v bytových domech může být jiná (dle zkušeností většinou nižší než pro bytové domy).

Poslední pojem, který je třeba definovat nutný pro výpočet kapitalizační míry, je čistý provozní výnos v tomto případě z nájemného. Čistý provozní výnos lze definovat jako rozdíl mezi všemi příjmy, resp. výnosy, o nichž lze předpokládat, že z vlastnictví nemovité věci poplynou a výdaji, resp. náklady, které pravděpodobně budou s jejich vlastnictvím a užíváním spojeny na straně druhé vždy vztaženy k určitému časovému úseku, zpravidla jednoho roku (Zazvonil, 2004). Od potencionálního nájemného (smluvní či potencionálně dosažené), jehož dosažení lze očekávat v daném čase a místě se odečítá výpadek nájemného a provozní náklady. Těmito náklady se rozumí periodické, předpokládané, průměrné, objektivní a úplné náklady nutné k řádnému provozu nemovité věci, o nichž lze předpokládat, že je bude nutno vynakládat i po změně vlastníka. Tyto náklady lze rozdělit na fixní a variabilní. Fixními náklady jsou daň z nemovitých věcí, pojištění, poplatky za odpad, náklady na správu, fond oprav apod. Mezi variabilní náklady lze zařadit platby za energie, vytápění apod.

Základní přístupy využívané při oceňování nemovitých věcí

Mezi základní přístupy, které je možno použít pro oceňování nemovitého majetku, patří:

- nákladový přístup (cost approach),
- výnosový přístup (income approach),
- porovnávací přístup (comparative approach).

Základní myšlenka nákladového přístupu spočívá v tom, že hodnotu nemovité věci je možné odvodit od výše nákladů, které bychom v současnosti museli vynaložit na vybudování dané nemovité věci s přihlédnutím k fyzickému i morálnímu opotřebení dané nemovité věci. U výnosového přístupu se zaměřujeme na výši dosažitelného budoucího toku výnosů z dané nemovité věci (čistého výnosu z nájemného nebo zisku), které jsou diskontovány na současnou hodnotu s využitím kapitalizační míry. Porovnávací přístup ocenění (ohodnocení) se provádí porovnáním s obdobnými v čase a místě s volně prodávanými nemovitými věcmi na základě řady hledisek: druh a účel, dispozice, materiál, technické parametry, kvalita provedení, dostupnost, velikost, využitelnost, umístění v prostoru a projevy okolí. U obvyklé ceny se do porovnání zařazují prodejní ceny a u tržní hodnoty i nabídkové ceny (hodnoty) z realitních serverů.

Použitá metodika a data

V tomto článku budou použity skutečně dosažené ceny nemovitých věcí (konkrétně bytových jednotek v „osobním“ vlastnictví¹), které byly zjištěny na základě údajů o dosažených cenách z katastru nemovitostí k určení kapitalizační míry využívané v rámci výnosového oceňování nemovitostí. Pro výběr vzorků bytových jednotek bude použit porovnávací přístup. K výpočtu výnosové hodnoty je možno využít základní vztah:

¹ Vlastnictví podle zákona 89/ 2012 Sb. (dříve upraveno v zákoně 72/1997 Sb.).

$$VH = \frac{z}{u} \quad (1)$$

kde VH je vypočítaná výnosová hodnota nemovité věci, z je čistý výnos z nájemného za rok a u je roční kapitalizační míra v daném místě a čase. Míru kapitalizace pak můžeme odvodit na základě znalosti skutečných cen konkrétních nemovitostí v daném místě a čase a výše čistého výnosu z nájemného jako (Bradáč et al., 2016):

$$u_i = \frac{z_i}{CP_i} \quad (2)$$

kde u_i je vypočítaná kapitalizační míra, z_i je čistý výnos z nájemného a CP_i je prodejní cena (vše u konkrétní i-té nemovité věci). Na základě těchto jednotlivých výpočtů pak můžeme vypočítat průměrnou míru kapitalizace v daném místě a čase jako:

$$u = \frac{\sum_{i=1}^n u_i}{n} \quad (3)$$

kde n je celkový počet nemovitostí.

Pro analýzu byly využity skutečné údaje o dosažených cenách bytových jednotek od druhého pololetí roku 2021 do srpna roku 2022 ve vybraných statutárních městech ze sjednaných cen přístupných z katastru nemovitostí. Do porovnání byla zařazena vybraná statutární města a dvě části města Ostravy. Konkrétně se jedná o města dlouhodobě spojená s průmyslem s nutností ubytovat velké množství pracovní síly, konkrétně města Karviná (Nové Město, Mizerov, Ráj), Kladno, Pardubice, Ústí nad Labem (Severní Terasa) a dvě vybrané městské části Ostravy všechna s počtem obyvatelstva od 50 000 do cca 100 000. Ve vybrané městské části statutárního města Ostrava-Poruba (3. stavební obvod) a Ostrava-Jih (Hrabůvka, Zábřeh, Výškovice) byly zařazeny i z důvodu porovnání v čase s rokem 2018, kdy byl proveden obdobný výzkum, jehož výsledky byly publikovány v článku (Janáčková, Kašík, 2018). V každém tomto městě byly vystavěny typové výškové panelové domy, které v současnosti mají velmi dobrou občanskou vybavenost a infrastrukturu a plní potřebu bydlení pro obyvatelstvo. Výběr vzorků bytových jednotek ve výše uvedených statutárních městech byl proveden technikou vhodného úsudku, kdy do šetření byly zařazeny všechny bytové jednotky, které splňovaly následující kritéria: bytové jednotky v „osobním“ vlastnictví o velikosti 2+1 a 3+1 od 50 m² do 83 m² (vhodné pro rodiny) ve výškových typových bytových domech s výtahem postavených panelovou výstavbou ze 70. a 80. let 20. století (jedná se o tzv. „second hand trh“).

Vyloučili jsme prodeje, které vykazovaly nezvykle nízké ceny v dané oblasti či bez uvedené ceny či převody družstevního vlastnictví na osobní vlastnictví, kde jsou ceny v řádu stovek korun českých. Tabulka 1 pak uvádí počet bytových jednotek ve vybrané oblasti, které byly zařazeny do výpočtu kapitalizační míry.

Tab. 1: Počty analyzovaných bytových jednotek ve vybraných statutárních městech

Oblast	Počet prodejních cen bytových jednotek	Počet nájemních smluv/nabídek k pronájmu
Karviná	39	24
Kladno	24	19
Pardubice	26	24
Ostrava - Jih	30	24
Ostrava - Poruba	30	18
Ústí nad Labem	30	17
Celkem	179	126

Zdroj: Vlastní zpracování.

K porovnání nájmů jsme vycházeli z obdobných kritérií a ze stejných oblastí jako při výběru vzorků prodejních cen. Byly vybrány nabídky k pronájmu bytových jednotek o velikosti 2+1 a 3+1 od 50 m² do 83 m² (vhodné pro rodiny) ve výškových typových bytových domech s výtahem postavených panelovou výstavbou ze 70. a 80. let 20. století. Měli jsme k dispozici rozlohu bytu v m². Do porovnání byly zařazeny nabídky k pronájmu, které uváděly zvlášť výši nájmu a služby spojené s užíváním bytové jednotky. Toto nájemné je zde ztotožněno s potencionálním hrubým výnosem z nájmu, který jsme dále neočišťovali o výši jednotlivých provozních nákladů u každé bytové jednotky vzhledem k nedostupnosti podrobných dat uveřejňovaných v nabídkách nájmů v inzerci (Zazvonil, 2004). Autoři jsou si vědomi, že vlastník bytové jednotky potencionální hrubý výnos z nájmu musí očistit o výpadek nájmu a dále o fixní náklady (pojištění, daň z nemovitých věcí apod.) a udržovací náklady (náklady na opravy a údržbu).

Výsledky

V tabulce 2 jsou přehledně znázorněny výsledky, tj. vypočtené průměrné výše cen, nájmů a měr kapitalizace ve vybraných oblastech.

Tab. 2: Výše průměrné hrubé kapitalizační míry ve vybraných oblastech ČR

Oblast	Průměrná prodejní cena (Kč/m ²)	Min a max prodejní ceny (Kč/m ²)	Průměrná výše měs. nájmu (Kč/m ²)	Min a max výše měs. nájmu (Kč/m ²)	Průměrná hrubá kapitalizační míra (%)	Min. a max hrubá kapitalizační míra (%)
Karviná	23 208	12 318–33 308	113	83–167	5,84	4,27–8,64
Kladno	75 717	56 831–98 499	249	150–319	3,93	2,42–5,16
Pardubice	64 277	45 029–77 593	200	124–267	3,86	2,34–5,05
Ostrava – Jih	43 590	31 429–58 566	164	128–215	4,49	3,53–5,91
Ostrava – Poruba	54 128	39 948–63 208	160	121–187	3,75	2,83–4,38
Ústí nad Labem	39 432	28 409–50 776	145	121–184	4,40	3,68–5,59
<i>Ostrava – Jih (2018)</i>	<i>21 411</i>	<i>16 875–24 145</i>	<i>80</i>	<i>70–90</i>	<i>4,52</i>	<i>3,98–5,69</i>
<i>Ostrava – Poruba (2018)</i>	<i>24 956</i>	<i>21 429–30 147</i>	<i>80</i>	<i>70–90</i>	<i>3,88</i>	<i>3,18–4,48</i>

Zdroj: Vlastní zpracování a výpočty, údaje na vyžádání z katastru nemovitostí, Kašík, J., Janáčková, H (2018).

Z uvedené tabulky lze vyvodit následující závěry. Ve všech městech je v současné době rozdíl mezi minimální a maximální cenou více jak 21 000 Kč/m² (v Kladně je tento rozdíl více jak 41 000 Kč/m²). Z porovnání statutárních měst vyplývá, že města Kladno, Ostrava-Poruba a Pardubice mají průměrnou hrubou kapitalizační míru do 4 %. U měst Ústí nad Labem a Ostrava-Jih vycházejí průměrné hodnoty hrubé kapitalizační míry do 4,5 % a u města Karviná vychází průměrná hodnota hrubé kapitalizační míry téměř 6 %.

Konkrétně u města Kladna byla vypočtena průměrná hrubá kapitalizační míra ve výši 3,93 %. Prodejní ceny se přibližují cenám v hlavním městě (někde až 140 000 Kč/m²) a projevuje se zde blízká dojezdová vzdálenost do hlavního města (30 km, autem 30 min). Je možno konstatovat, že se jedná o další sídliště pro ubytování pracujících/podnikajících v Praze, avšak v jiném kraji a s nižšími prodejními cenami.

Také u města Pardubice byla vypočtena relativně nízká průměrná hrubá kapitalizační míra ve výši 3,86 %. Pardubice jsou univerzitní metropolí s výraznou správní, obytnou, obslužnou a výrobní funkcí pardubicko-hradecké aglomerace. Leží ve východní části Polabí, přibližně 100 kilometrů východně od Prahy a 20 kilometrů jižně od Hradce Králové. Pardubice jsou průmyslové centrum východních Čech. Hlavními zdejšími odvětvími jsou průmysl chemický, strojírenský a elektrotechnický.

V Ústí nad Labem byla vybrána pro zařazení do studie městská část Severní Terasy. Jedná se o oblast, kde od 70. do 90. let 20. století probíhala panelová výstavba. Žije zde přibližně 25 tisíc obyvatel. V této oblasti je veškerá občanská vybavenost. Na území městské části se nachází také velký tiskárenský závod, nemocnice, poliklinika a supermarkety. Průměrná hrubá kapitalizační míra vyšla ve výši 4,40 %. Průměrná prodejní cena je téměř 40.000 Kč/m².

Městem s vyšší průměrnou hrubou kapitalizační mírou je město Karviná. Tento výsledek souvisí s nižší atraktivitou dané oblasti spojenou např. dlouhodobě s vyšším podílem nezaměstnaných osob (ze statistik Ministerstva práce a sociálních věcí vyplývá, že v červenci

2022 byl ve městě Karviná podíl nezaměstnaných osob (PNO) ve výši 10 %) nebo s vyšším počtem přestupků a vybraných trestných činů evidovaných Policií ČR, konkrétně 150 deliktů kriminality na 1000 obyvatel (Policie ČR, 2022).

Ve vybraných částí Ostravy oblastí s vyššími cenami za m² a nižší kapitalizační mírou je Poruba (3. stavební obvod) a v čase (při porovnání s rokem 2018) se to nezměnilo. Prodejní ceny se za 4 roky více jak zdvojnásobily a tento trend kopírují i nájmy. Je to oblast velmi žádaná. Jedná se o oblast v západním centru statutárního města, s výbornou dosažitelností všech tříd komunikací i velmi četným a frekventovaným MHD (tram a bus), veškerou občanskou vybaveností včetně úřadů, soudu a krytého i venkovního plaveckého bazénu a s relativně čistým vzduchem díky vyšší poloze na kopci a vzdálenosti od společnosti LIBERTY Ostrava a.s. (známá jako Nová huť). Kapitalizační míry vzhledem k úrovni čistých nájmů vychází nižší v porovnání s druhou vybranou oblastí Ostrava Jih.

Nižší prodejní ceny za m² a současně vyšší hrubé kapitalizační míry jsou v Ostravě-Jih. Podobně jako v Ostravě-Porubě se prodejní ceny a nájmy za m² více jak zdvojnásobily za uplynulé 4 roky. Jedná se o jižní část statutárního města. Tato oblast má rovněž veškerou tradiční občanskou vybavenost a rychlou dosažitelnost do centra, oblíbený velký lesopark, koupaliště, kino a shopping park, avšak na tomto území se nacházejí nechvalně proslulé ubytovny, v kterých bydlí sociálně slabé a nepřizpůsobivé obyvatelstvo, což je dáno vývojem systémem doplatku na bydlení v ČR. Ostrava-Jih je rovněž blíže velkému průmyslovému podniku vypouštějící emise do ovzduší a má z větší části nižší nadmořskou výšku (větší frekvence smogové situace než je v Porubě).

Při porovnání vypočtených hodnot s mírou kapitalizace, která je pro účely administrativního ocenění stanovena v platném cenovém předpisu v příloze 22 ve výši 5,5 % pro byty v typových bytových domech, zjistíme, že nejbližší k této hodnotě má město Karviná, kde vypočtená průměrná hrubá kapitalizační míra dosahuje hodnoty 5,8 %. Ve městě Kladno se míře kapitalizace v cenovém předpise přibližuje pouze horní interval vypočtených hodnot. Rovněž ve vybraných v městských částech Ostravy se vypočtené hodnoty hrubé kapitalizační míry od úředně stanovené hodnoty oceňovací vyhláškou poměrně liší. Co se týká porovnání v čase v této oblasti, z vypočtených hodnot lze odvodit, že ceny bytových jednotek ve více jak zdvojnásobily za 4 roky a i nabídkové ceny nájmů narostly na dvojnásobek. Kapitalizační míry zůstaly ve vybraných oblastech města Ostravy v čase téměř nezměněny.

Diskuse

Získané výsledky je obtížné porovnávat s některými dosud publikovanými studiemi na podobné téma (Stefanovová & Peterková, 2014; Ardielli E., Ardielli J. & Slavata, 2016; Stefanovová & Procházka, 2014). Jak již bylo uvedeno v úvodu, na rozdíl od výše uvedených výzkumů, naše analýzy vycházejí ze skutečně dosažených cen, které byly získány na základě údajů o dosažených cenách z katastru nemovitostí. Dále je třeba zdůraznit, že některé studie (Ardielli E., Ardielli J. & Slavata, 2016) jsou zaměřeny na výpočet hrubé kapitalizační míry, tj. nezahrnují do výpočtu náklady spojené s držením nemovitostí (např. údržba, pojištění, daň z nemovitých věcí, aj.) a jsou počítány z nabídkových cen z realitní inzerce, a to je jedním z faktorů, proč jsou jejich výsledky vyšší (např. pro Porubu vycházela v té době tato hrubá hrubá kapitalizační míra v rozmezí 4,1 % – 8 % a pro Ostravu-Jih v rozmezí 8,1 % – 12 %). Dalším významným faktorem je faktor času, kdy v minulosti docházelo v ČR ke snižování základních úrokových sazeb v ekonomice, které skončilo na začátku roku 2021. Růst cen nemovitých věcí pokračoval do poloviny roku 2022, konkrétně v Ostravě byl tento nárůst

v obou oblastech (Ostrava-Poruba i Ostrava-Jih) za 4 roky dvojnásobný a je doprovázen také růstem ceny pronájmů, které se zvýšily, konkrétně v Ostravě zdvojnásobily. Od roku 2020 čelí ČR fiskální expanzi v podobě velkých deficitů státního rozpočtu, což vedlo také k růstu inflace, konkrétně od roku 2021 čelí ekonomické subjekty globálnímu nárůstu cen energií, které vedlo i ke krachu jejich českých poskytovatelů s významným podílem na trhu a v neposlední řadě ČR čelí vnějšímu šoku plynoucího z dopadů válečného konfliktu na Ukrajině. Výše uvedené a tlaky na trhu práce a nemovitých věcí tlačí na růst spotřebitelských cen na 18 % (meziroční míra činí k 09/2022 měřená pomocí CPI), což je nejrychlejší za poslední tři desetiletí (ČSÚ, 2022). V době současné vysoké míry inflace a zvyšování úrokových sazeb ze strany ČNB pozorujeme v roce 2022 ochlazování hypotečního trhu. Výše uvedené snižuje reálnou výnosnost většiny běžných investic a tím rovněž investic do bytových jednotek, které krátkodobě mohou být i negativní. Dle názoru autorů a odborníků z praxe lze při současné situaci v blízké době očekávat pokles cen bytových jednotek či stabilizace, na druhou stranu nájemné by mohlo zůstat stabilní či růst méně než je tempo růstu inflace a to by mohlo vést k růstu kapitalizační míry. Při současných vysokých cenách bytových jednotek a značné míře nejistoty ohledně budoucího vývoje mohou lidé začít preferovat nájemní bydlení před vlastnictvím. A to opět může vést k růstu kapitalizační míry.

Závěr

Cílem tohoto článku bylo zodpovědět na tři následující výzkumné otázky: Jak se liší vypočtené kapitalizační míry ve vybraných statutárních městech? Změnila se hrubá kapitalizační míra ve vybraných městských částech Ostravy v současnosti v porovnání s rokem 2018 a jakým způsobem? Jak se liší námi vypočtené kapitalizační míry od hodnot kapitalizační míry v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., příloha č. 22 v platném znění pro zákonem požadované účely administrativního ocenění?

Na základě provedených analýz bylo zjištěno, že vypočtené hrubé kapitalizační míry se ve vybraných oblastech ČR (resp. vybraných statutárních městech) relativně významně liší. Nejvyšší průměrná hrubá kapitalizační míra byla zjištěna v statutárním městě Karviná. Tato skutečnost pravděpodobně souvisí s nižší atraktivitou dané oblasti, která je dána např. relativně vysokou mírou nezaměstnanosti a relativně vysokou mírou kriminality. Nejnížší hrubé kapitalizační míry naopak vykazují statutární města Kladno a Pardubice a dále městská část Ostrava-Poruba. V těchto případech se jedná o atraktivní oblasti s relativně nízkým podílem nezaměstnaných osob a relativně nízkou mírou kriminality.

Porovnáním dat v čase bylo zjištěno, že hrubá kapitalizační míra ve vybraných oblastech města Ostravy se za 4 roky téměř nezměnila. Oblastí s nižší mírou kapitalizace stále zůstává preferovaná městská část Ostrava-Poruba.

Vypočtené hrubé kapitalizační míry jsou až na jednu výjimku, a to město Karviná, nižší než kapitalizační míra uváděná v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. v platném znění. Použití kapitalizační míry uváděné v platném oceňovacím předpisu může vést k podhodnocení výnosové hodnoty bytových jednotek v typových bytových domech. Autoři doporučují korekci této kapitalizační úrokové míry.

Kapitalizační míra je nezbytným vstupem při výpočtu výnosové hodnoty nemovité věci. Autoři příspěvku určili pomocí metody přímé kapitalizace hrubou kapitalizační míru pro bytové jednotky v osobním vlastnictví ve vybraných statutárních městech (Karviná, Kladno, Pardubice a Ústí nad Labem) a dále ve vybraných městských částech Ostravy (konkrétně Poruba

a Ostrava–Jih) na základě skutečně dosažených cen a výše potencionálního hrubého výnosu z nájmu míru kapitalizace pro daný typ nemovitostí v roce 2021 a 2022. Smyslem bylo porovnat vypočtené hrubé kapitalizační míry ve vybraných oblastech a vysvětlit případné rozdíly v jejich výši z hlediska prostoru a u městských částí Ostravy také z hlediska času. Výsledné hrubé kapitalizační míry jsou možnou inspirací pro využití v oceňovací praxi.

Je zřejmé, že platnost provedeného výzkumu je časově omezená vzhledem k vývoji na trhu s bytovými jednotkami a na trhu jejich nájmu. Kapitalizační míra se může změnit v současnosti v důsledku změny cen nemovitých věcí ale i současně se změnou cen nájmu (případně cen komplementárních statků a služeb spojených s užíváním bytových jednotek – plyn, elektřina apod.), které mohou jít oběma směry.

Literatura:

- [1] Ardielli, E., Ardielli, J., Slavata, D. (2016). *Calculation and Spatial Distribution of Capitalization Rates*. In: *The Selected Segment of Reality Properties, International Journal of Entrepreneurial Knowledge* 4: 37-50. ISSN 2336-2952.
- [2] Betts, R. M., Glickman, J. A. (2015). *Basic Real Estate Appraisal*. Mason: Cengage Learning. ISBN 978-1629800189.
- [3] Bradáč, A. et al. (2016). *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [4] ČSÚ (2022). Inflace, spotřebitelské ceny. [Online], cit. 1. 9. 2022. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny.
- [5] Dušek, D. (2010). *Základy oceňování nemovitostí*. Praha: VŠE. ISBN: 978-80-245-1639-4.
- [6] International Valuation Standards Committee (2021). *International Valuation Standards*. London: International Valuation Standards Committee. ISBN 978-0-9931513-4-7.
- [7] Kašík, J., Janáčková, H. (2018). *Určení míry kapitalizace používané při oceňování nemovitých věcí výnosovou metodou ve vybraném městě České republiky*. In: *Aktuálně problémy podnikové sféry 2018*. Bratislava: Ekonóm, 483-491. ISBN 978-80-225-4536-5.
- [8] Ministerstvo práce a sociálních věcí (2022). *Nezaměstnanost v obcích od března 2014*. [Online], cit. 1. 9. 2022. Dostupné z: <https://data.mpsv.cz/web/data/nezamestnanost-v-obcich-od-brezna-2014>.
- [9] Ort, P. (2014). *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges. ISBN 978-80-87576-77-9.
- [10] Policie ČR (2022). *Aplikace Mapa kriminality*. [Online], cit. 1. 9. 2022. Dostupné z: <https://kriminalita.policie.cz>.
- [11] Slavata, D., Janasová, E., Ardielli, J., Janáčková, H. (2014). *Levels of Housing Capitalization Rates in Ostrava Districts*. In: *Hradec Economic Days 2014: Economic development and management of regions*. Part IV. Hradec Králové: Gaudeamus, 284-294. ISBN 978-807435-369-7.
- [12] Stefanovová, Z., Peterková, J. (2014). *Capitalization Rate Applied to Corporate Real Estate*. In: *Proceedings of the 2nd International Conference Economics and Business Management in the 21st Century*. Ostrava: VŠB Technical University of Ostrava, pp. 170 – 186. ISBN 978-80-248-3520-4.

- [13] Stefanovová, Z., Procházka, P. (2014). *The Methodology Suggestion of Capitalization Rates In the Real Estate. Advanced Materials Research*. Vol. 1020: 769-775. ISSN: 1662-8985.
- [14] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- [15] Wiedemer, J. P., Baker, K. J. (2012). *Real Estate Finance*. 9th ed. Mason, OH, USA: Cengage Learning. ISBN 978-0324181425.
- [16] Wiedemer, J. P., Goeters, J. E. (2011). *Real Estate Investment*. Mason, OH, USA: Cengage Learning. ISBN 978-0324784688.
- [17] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.
- [18] Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v platném znění.
- [19] Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) v platném znění.
- [20] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- [21] Zazvonil, Z. (2013). *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [22] Zazvonil, Z. (2004). *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: Ceduk. ISBN 80-902109-3-7.

Určení kapitalizační míry ve vybraných statutárních městech v České republice

Hana Janáčková – Josef Kašík

ABSTRAKT

Cílem článku je na základě dat získaných ze skutečných prodejů na trhu s nemovitostmi vypočítat míru kapitalizace ve vybraných statutárních městech České republiky. Konkrétně se jedná o byty v městech Karviná a Kladno a dále o vybrané městské části Ostravy. Účelem bylo provést prostorové porovnání a zjistit, zda v souladu s teoretickými předpoklady oblasti s vyšší mírou rizika budou vykazovat také vyšší míru kapitalizace. U vybraných městských částí Ostravy bylo provedeno také porovnání v čase v návaznosti na podobný výzkum uskutečněný před čtyřmi lety. Protože kapitalizační míra je součástí také oceňovací vyhlášky, bylo provedeno porovnání kapitalizační míry uváděné v této vyhlášce s vypočtenými hodnotami.

Klíčová slova: Kapitalizační míra; Výnosový přístup; Nemovitá věc; Oceňování.

The capitalization rate calculation in selected cities of the Czech Republic

ABSTRACT

The article aims to calculate the capitalization rate in selected cities of the Czech Republic based on data obtained from actual sales in the real estate market. The objective of this article is to answer three research questions. The first research question is whether, in line with theoretical assumptions, areas with higher levels of risk (in terms of long-run achievement of expected rents) will also exhibit higher capitalization rates than areas with lower levels of risk. The second research question is how the capitalization rate in selected urban areas of Ostrava changed as compared to its previously calculated level (specifically in 2018) in the same urban areas. Finally, the third research question is whether the calculated values of the capitalization rate will be different from the capitalization rate established in the Valuation Decree No. 441/2013 Coll. as amended for the legally required administrative valuation purposes.

Key words: Capitalization rate; Income approach; Real estate; Valuation.

JEL classification: R310, R210