

Postup pro zpracování závěrečného posudku z TON

Úvod

Účelem tohoto textu je vymezit základní **odborný rámec** pro zpracování závěrečného posudku z TON, a stanovit požadavky na obsah ocenění vycházející z Mezinárodních oceňovacích standardů (International Valuation Standards) a Evropských oceňovacích standardů (European Valuation Standards).

Tento text vychází z předpokladu, že oceňovací postupy jsou zpravidla do jisté míry odlišné podle toho, za jakým účelem je ocenění zpracováno, jaká hodnotová báze tomuto účelu ocenění odpovídá a jakými právními předpisy se v daném případě ocenění řídí.

Závěrečný posudek by měl vždy obsahovat nejen vlastní ocenění, ale i hlavní postupy, které vedly k výslednému oceňovacímu výroku, včetně jejich zdůvodnění a použitých dat tak, aby výsledné ocenění bylo reprodukovatelné. Postup ocenění by měl respektovat jednak obecné zásady podmiňující použitelnost výsledku ocenění, a jednak zásady odpovídající stupni poznání ekonomických disciplín, zejména pak ekonomiky nemovitých věcí a oborů s ní spjatých (zejm. stavebnictví a právo).

Základní pojmy

Pro účely ocenění se **nemovitou věcí** rozumí pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon, tedy zejména pozemky, jejichž součástí je stavba, nezastavěné pozemky, stavba jako samostatná nemovitá věc, věcná břemena a právo stavby.

Hodnotou nemovité věci se rozumí částka vyjadřující užitek nemovité věci vyplývající z jejího vlastnictví. Hodnota nemovité věci však není její imanentní vlastností, kterou znalec či jiný oceňovatel změří vhodně zvolenými postupy, ale **názor** (odhad) znalce či jiného oceňovatele na cenu nemovité věci, která by mohla být na trhu pravděpodobně dosažena za podmínek stanovených definicí hledané hodnotové báze.

Datem ocenění se rozumí datum, ke kterému se vztahuje odhadnutá hodnota. Datum ocenění je nutné odlišovat od data, kdy je ocenění zpracováno. Do hodnoty nemovité věci se nemohou promítat informace a vlivy, které nastaly až po datu ocenění, přičemž k datu ocenění tyto informace a vlivy nebyly či nemohly být oceňovateli dostupné, doložitelné či zřejmé, pokud z právního předpisu nevyplývá něco jiného, např. při ocenění podle stavu nemovité věci k datu určité právní události (např. rozvodu manželství) může být požadavkem ocenění v osučasné cenové úrovni.

Báze hodnoty pro oceňování nemovitých věcí a související podmínky

Pro ocenění nemovitých věcí se používají jednak hodnotové báze vycházející z Mezinárodních oceňovacích standardů (zejména tržní hodnota, spravedlivá hodnota či investiční hodnota), a jednak hodnotové báze uvedené v platných právních předpisech, z jejichž definice vyplývá, že jsou ve své podstatě založeny na tržních principech.

V případě tržních kategorií hodnoty působí znalec či jiný oceňovatel jako nezávislý (neutrální) subjekt, a odhaduje hodnotu nemovité věci pomocí uznávaných a reprodukovatelných postupů v závislosti na konkrétní hodnotové bázi, jako hodnotu nezávislou na hodnotových představách zúčastněných stran.

V případě spravedlivé hodnoty působí znalec či jiný oceňovatel jako zprostředkovatel či rozhodčí, a odhaduje hodnotu nemovité věci pomocí uznávaných a reprodukovatelných postupů se zohledněním hodnotových představ zúčastněných stran, resp. se zohledněním výhod a nevýhod, které každá ze zúčastněných stran bude z předpokládané transakce mít.

V případě investiční hodnoty působí znalec či jiný oceňovatel jako poradce investora či prodejce, a jeho hlavním úkolem je odhadnout, kolik může konkrétní investor do nemovité věci investovat, nebo kolik musí konkrétní prodejce za prodej nemovité věci minimálně požadovat, aniž by při zohlednění existujících individuálních možností a plánů zhoršil svoji majetkovou situaci.

Oceňovatel se zadavatelem dohodne nebo zadavatel určí alespoň účel ocenění, popř. též bázi hodnoty, která má být oceněním nalezena.

Obecné požadavky na ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovité věci, zejména je-li zpracováno ve formě znaleckého posudku, musí splňovat požadavky na komplexnost, úplnost, důvodnost, odůvodněnost, opakovatelnost, vnitřní konzistentnost, nezávislost, nestrannost a transparentnost.

Komplexnost

Ocenění je komplexní, jestliže znalec přihlédl k právům a povinnostem všech zúčastněných stran a jestliže přihlédl nestranně ke všem relevantním skutečnostem, ke kterým přihlédnout měl a mohl, a to z věcného i časového hlediska.

Ocenění nemovité věci je považováno za komplexní, jestliže oceňovatel vezme při ocenění v úvahu jak vznik a minulý vývoj nemovité věci, včetně jejího minulého postavení na trhu, její současný stav a postavení nemovité věci na současném trhu, tak očekávání do budoucna, a zároveň zváží všechny faktory, které mohou mít na trh, postavení nemovité věci na trhu a na stav nemovité věci vliv.

Skutečnosti, které budou pro dané ocenění relevantní, a k nimž musí oceňovatel přihlížet, vymezuje zejména zvolený účel ocenění a z něho vyplývající báze hodnoty, popř. též platný právní předpis.

Dodržení požadavku komplexnosti také vyžaduje, aby nebyla vynechána žádná oceňovací metoda, k jejímuž použití jsou v daném případě možnosti a která obsahuje významnou stránku pohledu na nemovitou věc.

Požadavek komplexnosti znalec nebo jiný oceňovatel poruší, pokud například:

- nepřiměřeně velkou vahou přihlédl k nákladům vynaloženým při pořízení nemovité věci v minulosti, je-li zřejmé, že existují zásadní odlišnosti mezi minulým a obecně očekávaným budoucím vývojem,

- nepřihlédne k některým cenotvorným faktorům, které mohou mít vliv na hodnotu nemovité věci.

Úplnost

Ocenění je považováno za úplné, jestliže obsahuje všechny obsahové náležitosti ocenění a informace nezbytné k jeho pochopení. Ocenění musí obsahovat mimo jiné datum, k němuž je ocenění provedeno, vymezení báze hodnoty a další obsahové náležitosti stanovené v tomto standardu.

Požadavek úplnosti znalec nebo jiný oceňovatel poruší, pokud například bez přiměřeného zdůvodnění neuvede některou část obsahových náležitostí (např. vymezení znaleckého úkolu či předmětu ocenění, účel ocenění, typ hledané hodnoty, analýzu trhu, nejlepší a nejvyšší využití, ocenění více metodami, závěrečnou analýzu apod.) stanovených tímto standardem či právním předpisem.

Důvodnost

Ocenění je považováno za důvodné, existují-li pro použití všech údajů, metod a postupů v rámci ocenění relevantní důvody. Pro použití řady vstupních dat a postupů je důvodem zvolená báze hodnoty. Výsledky jednotlivých kroků oceňovacího procesu by měly tvořit důvody pro kroky následující.

Součástí zásady důvodnosti je zároveň skutečnost, že každá informace, postup a metoda uvedená v posudku musí mít svoji funkci ve vztahu ke konečnému výsledku.

Důvodem pro použití určitých postupů může být dostupnost nebo naopak nedostupnost určitých dat potřebných pro aplikaci těchto postupů (což by mělo být v souladu se zásadou odůvodněnosti, opakovatelnosti a transparentnosti v posudku podrobně popsáno).

Požadavek důvodnosti znalec nebo jiný oceňovatel poruší například tím, že provede rozsáhlou analýzu takových veličin či postupů, které nemají žádnou vazbu na oceňovanou nemovitou věc nebo relevantní trh a nejsou v dalších postupech nijak využity.

Odůvodněnost

Ocenění je považováno za odůvodněné, jsou-li v rámci ocenění dostatečně a srozumitelně popsány a vysvětleny všechny důvody pro použití údajů, metod a postupů, které byly v ocenění použity, případně důvody pro nepoužití údajů, metod a postupů, které v ocenění použity nebyly.

Tyto důvody je nutné v ocenění uvést a podrobně vysvětlit, zejména v krocích, kde oceňovatel dělá své vlastní odhady (například odhad toku budoucích výnosů, nákladů, nebo délky životnosti stavby u výnosového ocenění apod.).

Opakovatelnost

Ocenění je považováno za opakovatelné, má-li takovou formu a obsah, který umožní jeho kontrolu, to znamená především kontrolu výpočtů a použitých postupů. Splnění zásady opakovatelnosti znamená, že nestranný odborník může zopakovat postup oceňovatele a dosáhnout podobného výsledku, což mimo jiné znamená, že všechny rozhodující výpočty

musí být uvedeny v posudku nebo v jeho přílohách. Bez dodržení zásady opakovatelnosti není posudek přezkoumatelný.

Splnění požadavku na opakovatelnost ocenění je podmíněno splněním ostatních obecných požadavků, zejména úplnosti (v ocenění nechybí žádná podstatná část nebo informace) a odůvodněnosti (znalec vysvětlil a zdůvodnil všechna svá rozhodnutí ohledně postupu a všechny své odhady veličin).

Vnitřní konzistentnost (vzájemná slučitelnost)

Požadavek na vnitřní konzistenci je splněn, pokud si v rámci ocenění obecné předpoklady, konkrétní předpoklady přijaté znalcem, použité metody, postupy, vstupní údaje apod. vzájemně neodporují.

Použité vstupní údaje, metody a postupy musí být v souladu s hledanouází hodnoty a platnými právními předpisy.

Požadavek vnitřní konzistence znalec nebo jiný oceňovatel poruší, pokud například:

- stanoví výslednou hodnotu nemovité věci na úrovni metody předpokládající její nekonečné trvání, ačkoliv je z podstaty nemovité věci (např. stavba na pozemku jiného vlastníka nebo pozemek zhodnocený stavbou) zjevné, že nekonečné trvání nemá,
- poruší symetrii (ekvivalenci) mezi užitkem a diskontní mírou při výnosovém ocenění (např. při použití výnosové metody, kdy výnos z nemovité věci je uvažován ve stálých cenách, zatímco diskontní míra obsahuje inflaci, popř. porušení jiných významných ekvivalencí).

Nezávislost a nestrannost

Ocenění je považováno za nezávislé v případě, že oceňovatel nemá žádný vztah k předmětu ocenění, k jeho vlastníkům či jiným účastníkům řízení, pro které je ocenění zpracováváno.

Ocenění je považováno za nestranné, jsou-li všechny cenotvorné faktory v ocenění vyhodnoceny objektivně, tzn. bez zohlednění zájmů kterékoliv ze stran.

Zásada nezávislosti a nestrannosti se nevztahuje na ocenění, které oceňovatel zpracovává jako poradce pro investora či prodejce v rámci odhadu tzv. investiční hodnoty.

Požadavek nestrannosti znalec nebo jiný oceňovatel poruší například pokud:

- pro účely výnosového ocenění převezme výnosy vykázané jednou ze zainteresovaných stran, aniž by jej sám podrobil přiměřenému přezkoumání,
- v rámci množiny přípustných hodnot veličin používaných v jednotlivých částech ocenění volí systematicky pouze hodnoty na jedné hranici možných intervalů, čímž dosáhne výsledného ocenění, které se bude nacházet na jedné hranici přípustné množiny výsledků a tím bude zvýhodňovat pouze některou ze zainteresovaných stran na úkor jiné strany.

Transparentnost

Ocenění je transparentní, pokud jsou splněny následující požadavky:

- je splněn požadavek na úplnost, tj. nechybí některá podstatná část ocenění nebo informace,
- je splněn požadavek na odůvodněnost, tj. jsou vysvětleny a popsány všechny důvody pro odhady a rozhodnutí znalce,
- k ocenění jsou použity důvěryhodné zdroje dat a tyto zdroje jsou u přebíraných údajů uvedeny,
- jednotlivé části ocenění obsahují popis použitého postupu a použité vzorce,
- všechny popisy v rámci ocenění jsou srozumitelné a logicky uspořádané.

Součástí zásady transparentnosti je používání postupů, které jsou běžně známé a uznávané. Pokud znalec či jiný oceňovatel hodlá použít nový postup, měl by být předem publikován ve formě recenzovaného publikačního výstupu, popř. tento nový postup řádně odůvodnit a náležitě obhájit.

Odborné zásady pro postup ocenění

Postup ocenění může být významně modifikován volbou báze hodnoty, popř. též platnými právními předpisy, což následně ovlivňuje i volbu oceňovacích metod, a v jejich rámci pak např. pojetí nákladů a metody jejich vyčíslení, způsob odhadu znehodnocení staveb, projekci předpokládaných výnosů a provozních nákladů, metody odhadu diskontní míry, volbu porovnávací analýzy, volbu jednotek porovnání apod.

Základem ocenění nemovité věci je analýza relevantního segmentu trhu, jejímž účelem je posoudit konkurenční pozici a perspektivnost oceňované nemovité věci. Ocenění nelze všeobecně zúžit na samotný propočet hledané hodnoty s využitím dat poskytnutých objednatel, s výjimkou odhadu investiční hodnoty nemovité věci.

Postup ocenění zpravidla obsahuje kroky popsané v následujících odstavcích s tím, že nezbytnou součástí ocenění tvoří všechny významné a pro daný případ relevantní výpočty, komentáře a výsledky jednotlivých kroků a jejich interpretace.

Oceňovací proces probíhá v těchto základních fázích:

- prohlídka oceňované nemovité věci
- analýza oceňované nemovité věci
- analýza relevantního segmentu trhu a prognóza jeho dalšího vývoje
- vlastní ocenění
- závěrečná analýza (rekonciliace).

Prohlídka oceňované nemovité věci

Prohlídku oceňované nemovité věci provádí znalec nebo jiný oceňovatel osobně po dohodě s objednatel a uživatelem nemovité věci, případně dalších ve věci zainteresovaných účastníků.

Oceňovatel se při prohlídce chová objektivně a nestranně, vyslechne informace a názory zainteresovaných stran, a přijme od nich příslušné podklady, obhlédne osobně všechny části, plochy a prostory oceňované nemovité věci včetně jejích součástí a příslušenství, a v případě potřeby je zaměří, pořídí si relevantní poznámky, zápisy, náčrty, fotografie či

jiné mediální záznamy nezbytné pro ocenění. Doporučuje se obhlédnout i okolí oceňované nemovité věci a snažit se získat přehled o souvislostech ve vazbě k předmětu ocenění.

Osobní prohlídku lze vynechat pouze u takových částí nemovité věci, kde hrozí riziko ohrožení života či zdraví (např. šikmé střechy, visuté prvky, porouchané konstrukce hrozící zřícením, zavalením, sesuvem apod.). V takových případech by se měl oceňovatel snažit parametry, kvalitu a stav takovýchto částí zjistit vhodným náhradním způsobem (např. pomocí techniky umožňující prohlídku z bezpečné vzdálenosti apod.).

Osobní prohlídku lze dále vynechat i v případech uvedených příslušnými právními předpisy či dohodne-li se znalec či jiný oceňovatel se zadavatelem ocenění. Skutečnost, že osobní prohlídka nebyla provedena, je třeba v oceňovací zprávě uvést, včetně důvodů, které k vynechání prohlídky vedly.

V případě potřeby si oceňovatel může k prohlídce přizvat vhodného specialistu – konzultanta; je-li objednatel soud či státní orgán, musí s příbráním konzultanta souhlasit.

Analýza oceňované nemovité věci

Hlavním cílem analýzy oceňované nemovité věci je vyjádření klíčových charakteristik nemovité věci, její podstaty, popř. eventuální vyloučení těch částí nemovité věci, které se na tvorbě hodnoty nepodílejí se zohledněním kontribučního efektu, vymezení tržního segmentu, v němž oceňované nemovité věci působí, posouzení a nalezení nejlepšího a nejvyššího využití oceňované nemovité věci a rozhodnutí, zda tomuto nejlepšímu a nejvyššímu využití odpovídá využití současné.

Nejlepším a nejvyšším využitím nemovité věci se rozumí pravděpodobné, racionálně zdůvodnitelné využití nemovité věci, které je:

- legálně možné,
- fyzicky realizovatelné a technicky podložené,
- finančně přiměřené,
- maximálně efektivní,
- směřující k nejvyšší hodnotě nemovité věci.

Analýza nejlepšího a nejvyššího využití je nezbytným předpokladem pro realizaci odhadu tržní hodnoty nemovité věci.

Analýza relevantního segmentu trhu

Analýzou relevantního segmentu trhu se rozumí použití souboru metod a postupů, jejichž výsledkem je získání přehledu o situaci ve vymezeném segmentu trhu, v němž oceňované nemovité věci působí, a zároveň získání dat a informací, které po jejich vyhodnocení budou použity v rámci oceňovacích přístupů. Dle předmětu ocenění a hledané hodnotové báze se jedná zejména o informace:

- za jaké ceny se obdobné nemovité věci prodávají,
- za jaké ceny se obdobné nemovité věci pronajímají,
- za jaké ceny se prodávají pozemky vhodné pro výstavbu obdobných staveb,
- za jaké ceny se obdobné stavby staví,

- jaké jsou v daném segmentu cenové trendy a zvyklosti.

Doporučuje se, aby analýza trhu obsahovala:

- analýzu a prognózu celkové situace ve vybraném segmentu trhu,
- analýzu a prognózu nabídky, zaměřenou především na její rozsah, kvalitu a na konkurenceschopnost oceňované nemovité věci ve srovnání s ostatními ve vybraném segmentu nabízenými,
- analýzu a prognózu poptávky zaměřenou především na její rozsah, kvalitu a na okruh potenciálních poptávajících v souvislosti s jeho velikostí, motivy a preferencemi ve vztahu k oceňované nemovité věci,
- závěr analýz a prognóz, shrnující a hodnotící získaná data a informace tak, aby byly použitelné v dalších fázích ocenění.

Vlastní ocenění

Vlastní ocenění musí vycházet z analýzy trhu a musí dodržovat zásady dané platnými právními předpisy a zvolenou hodnotovou bází (např. v případě tržní hodnoty musí vycházet z předpokládaného nejlepšího a nejvyššího využití nemovité věci).

Volbu oceňovacích přístupů a metod použitých pro ocenění je nutné v posudku řádně zdůvodnit ve vazbě na hledanou bázi hodnoty a v souladu s platnými právními předpisy.

Znalec či jiný oceňovatel v zásadě vychází ze všech tří **oceňovacích přístupů** podrobně popsanych v kapitole 6, a to na základě přístupu

- nákladového,
- výnosového,
- porovnávacího.

V konkrétních případech může znalec či jiný oceňovatel dospět k závěru, že některý z přístupů nebo některou z metod nepoužije, vždy by však měl v ocenění uvést důvody pro volbu použitých oceňovacích přístupů a v jejich rámci použitých metod i důvod pro nepoužití některého přístupu, popř. metod, které se v rámci konkrétního přístupu rozhodl nepoužít.

Závěrečná analýza (rekonciliace) – vyvození výsledné hodnoty nemovité věci

Závěrečná analýza je proces, v němž znalec či jiný oceňovatel nalézá a konkretizuje hledanou hodnotu na základě dílčích indicií vzešlých z použitých oceňovacích přístupů, tedy z přístupu nákladového, výnosového a porovnávacího.

Základním principem závěrečné analýzy je hledání výsledné hodnoty postupným zužováním a upřesňováním cenového pásma, v němž hledaná hodnota pravděpodobně leží, a zároveň postupným vylučováním oblastí, které jsou z pohledu výsledné hodnoty méně pravděpodobné či zcela vyloučené.

Průběh rekonciliace a závěrečný odhad výsledné hodnoty musí být logicky, objektivně, věrohodně a jasně zdůvodněn a argumentačně podložen.

V rámci rekonciliace je nutno úrovně jednotlivých přístupů ocenění a jejich vzájemné vztahy analyzovat se snahou porozumět příčinám možných rozdílů, tyto rozdíly vysvětlit,

popř. kontrolou celého oceňovacího procesu tyto rozdíly odstranit či snížit nebo je naopak vzít v úvahu, protože mohou být logickým důsledkem narušení rovnováhy na trhu, např. v důsledku postupného vývoje oceňované nemovité věci od jejího vzniku k datu ocenění a měnících se podmínkách trhu. **Není proto vhodné odvozovat výslednou hodnotu nemovité věci z váženého aritmetického průměru hodnot indikovaných jednotlivými oceňovacími přístupy.**

Výslednou hodnotu je vhodné zvolit ve formě intervalu s tím, že oceňovatel může v rámci tohoto výsledného intervalu zvolit hodnotu, kterou považuje v rámci daného intervalu za nejpravděpodobnější, pokud to vyžaduje účel ocenění či platné právní předpisy. Interpretace výsledku ocenění by však měla být vždy v souladu s účelem ocenění.

V závěrečné analýze je dále nutno vždy uvést, v jaké cenové hladině je výsledná hodnota prezentována, tedy zejména zda výsledná hodnota obsahuje či neobsahuje daň z přidané hodnoty či jiné transakční a daňové složky.

Závěrečná analýza by měla dále obsahovat informaci o míře spolehlivosti odhadnuté výsledné hodnoty, která může být snížena např. nedostupností podkladové dokumentace nebo některých jejích částí, nemožností řádného provedení prohlídky oceňovaných nemovitých věcí nebo některých jejích částí, nemožností použití některých standardních oceňovacích metod z důvodu nedostatku relevantních údajů o daném segmentu trhu, specifičnosti oceňovaných nemovitých věcí apod. V případě snížené míry spolehlivosti odhadnuté výsledné hodnoty je nutno v závěrečné analýze uvést nejen okolnosti, které ke snížení spolehlivosti vedly, ale také postupy, jimiž se oceňovatel pokusil tyto okolnosti marně překonat.

Základní oceňovací přístupy

Nákladový přístup

Nákladový přístup vychází z předpokladu, že účastníci trhu mohou na hodnotu nemovité věci usuzovat podle nákladů obětovaných příležitostí tak, že účastník trhu vybírá mezi koupí nemovité věci (např. pozemek se stavbou) a nákupem pozemku s náklady na zhotovení nové stavby. Protože se však rozhoduje v podmínkách omezených zdrojů, může vybrat pouze jednu z variant, a druhá bude obětována a ztracena.

Nákladová hodnota nemovité věci je tedy součtem hodnoty pozemku odpovídající nákladům na jeho pořízení a nákladové hodnoty stavby. V obecném pojetí představuje nákladová hodnota nemovité věci hodnotu, zahrnující hodnotu pozemku a jeho zhodnocení, přičemž zástavba představuje jednu z mnoha forem jeho zhodnocení.

Nákladová hodnota stavby vyjadřuje náklady na výrobu nové stavby upravené o znehodnocení, vyjadřující případné rozdíly stavu mezi novostavbou a stavbou oceňovanou. V některých výjimečných případech může znehodnocení stavby dosáhnout extrémní velikosti, která ve výsledku snižuje hodnotu pozemku.

Odhad hodnoty pozemku

Pro odhad hodnoty pozemku se používá většinou porovnávací nebo výnosový přístup, prvky nákladového přístupu se k těmto účelům používají pouze v modifikované (reziduální) formě.

Reziduální přístup na bázi nákladů je založen na principu konformity, podle něhož v konformním prostředí ceny nemovité věci obvykle vykazují tendence ke shodě a jejich parametry se postupně ustalují v rovnovážném stavu. Jestliže lze předpokládat, že v tomto rovnovážném vztahu je i hodnota pozemku a náklady na realizaci stavby, lze hodnotu pozemku vyjádřit jako zbytek (reziduum), odečtou-li se od celkové tržní hodnoty nemovité věci potenciální náklady na realizaci na nich přípustné stavby.

U dosud nezastavěných pozemků je třeba potenciální náklady na přípustnou stavbu odhadnout jako náklady simulované stavby, které představují nejlepší a nejvyšší využití pozemku.

Shora uvedený přístup je možné omezeně použít i pro odhad hodnoty pozemku již zastavěného, a to pokud existující stavba představuje jeho nejlepší a nejvyšší využití. V takovém případě lze namísto nákladů simulovaných použít nákladovou hodnotu stavby již existující, zejména jde-li o novostavbu.

Standardní metody v rámci reziduálního přístupu na bázi nákladů jsou metody alokační a metody extrakční.

Alokační metody hodnotu pozemku odhadují jako podíl z celkové hodnoty nemovité věci (např. Naegeliho metoda a její modifikace, resp. metoda polohových klíčů).

Extrakční metody hodnotu pozemku odhadují jako rozdíl hodnoty celku a hodnoty ostatních dílčích komponentů (např. subdivision development, kde hodnota pozemku je indikována jako rozdíl nákladů, podmiňujících zhodnocení pozemku včetně očekávané míry zisku a výnosů z jejich prodeje po zhodnocení a rozprodání po již zhodnocených částech).

Odhad nákladů na realizaci stavby

Pro odhad nákladů na realizaci stavby je možno vycházet z historických podkladů, dokladujících výši pořizovacích nákladů na oceňovanou stavbu v době jejího vzniku (např. faktury, původní rozpočet apod.), které je však nutno transformovat na cenovou úroveň k datu ocenění, nebo z podkladů respektujících cenovou úroveň pořizovacích nákladů stavby k datu ocenění.

Standardní báze nákladů

Za standardní báze nákladů se považuje báze reprodukčních nákladů, báze náhradových nákladů a báze alternativních nákladů.

Bází reprodukčních nákladů se rozumí pořizovací náklady na zhotovení repliky oceňované stavby s využitím shodného objemového a dispozičního řešení i stejných stavebních materiálů a technologických postupů.

Bází náhradových nákladů se rozumí pořizovací náklady odpovídající nákladům na zhotovení repliky oceňované stavby při zachování objemového i dispozičního řešení, avšak s využitím materiálů a technologických postupů běžně používaných k datu ocenění.

Bází alternativních nákladů se rozumí pořizovací náklady na zhotovení ekvivalentu oceňované stavby s využitím materiálů a technologických postupů, designu i objemového a dispozičního řešení, které jsou běžné k datu ocenění.

Standardní metody pro vyčíslení nákladů

Za standardní metody pro vyčíslení nákladů se považují všechny postupy běžně používané a respektované ve stavebnictví, založené na součtu dílčích ocenění nákladů na všechny jednotlivé položky, z nichž se oceňované stavby skládají (např. podrobný položkový rozpočet).

Jednotlivé položky mohou být též vhodným způsobem slučovány, takže součet dílčích ocenění je možno aplikovat na větší stavební díly (tzv. metody agregovaných položek).

Agregace může být také vztažena na celou stavbu, kde se uvažuje cena v Kč za vhodně zvolenou jednotku (obestavěný prostor, zastavěná či podlahová plocha, délka, kus apod.), např. pomocí technicko-hospodářských ukazatelů. Přitom je nutné zvážit, zda udávaná jednotková cena skutečně vystihuje náklady na oceňovanou stavbu; v opačném případě je nutno pro konkrétní stavbu takovou jednotkovou cenu vhodně přizpůsobit, např. připočtením tzv. vedlejších rozpočtových nákladů odpovídajících konkrétní stavbě.

V případě, že nelze použít žádný ze shora uvedených způsobů odhadu nákladů na výstavbu, mohou být náklady na stavbu vyjádřeny též odborným odhadem oceňovatele.

Pro vyčíslení nákladů je možné použít též metody uplatňované v právních předpisech upravujících oceňování majetku, např. nákladový způsob ocenění v zákoně o oceňování majetku, a jeho prováděcí vyhlášce bez zohlednění vlivu polohy a trhu.

Přípustné jsou i vhodné kombinace jednotlivých metod.

Volba použití shora uvedených metod či jejich modifikací pro konkrétní případy je v kompetenci oceňovatele a závisí především na jeho odborných zkušenostech a na kvalitě a kvantitě dat, která získal při analýze trhu.

Zejména ve složitějších případech se doporučuje aplikovat více metod a postupů s cílem kontroly, testování a rozpoznání vztahů mezi dílčími výsledky tak, aby výsledný odhad nákladové hodnoty byl lépe a bezpečněji argumentačně podepřen.

Odhad znehodnocení staveb

Znehodnocením se rozumí ztráta hodnoty staveb v důsledku jejich fyzického opotřebování, funkčního (morálního) zastarávání, vad, poruch, nedodělků a jiných možných vlivů včetně vlivů externích (např. změny okolí), které vynaložené náklady znehodnocují.

Za standardní metody odhadu dílčích částí znehodnocení se považují globální metody, analytické metody a nákladové metody.

Globální metody jsou založené na předpokládaném vztahu mezi úbytkem nákladové hodnoty stavby jako celku a jejím stářím ve vztahu k předpokládané životnosti stavby, jejichž názvy se většinou odvozují od vyjádření těchto vztahů (lineární, lineárně kvadratická, kvadratická apod.). Tyto metody umožňují většinou jen přibližný odhad opotřebení.

Analytické metody jsou založené na shodném principu jako globální metody, avšak stáří a životnost je aplikována na jednotlivé dílčí části staveb a výsledné znehodnocení je součtem znehodnocení dílčích částí.

U nákladových metod je znehodnocení měřeno náklady na uvedení stavby do bezvadného stavu. Tento způsob je zpravidla nejvhodnější.

Přípustné jsou i modifikace a kombinace shora uvedených metod.

Volba shora uvedených metod je v kompetenci oceňovatele a závisí především na jeho odborných znalostech, zkušenostech a na kvalitě a kvantitě dat, které získal při analýze trhu.

Zejména ve složitějších případech se doporučuje aplikovat více metod a postupů s cílem kontroly a rozpoznání vzájemných vazeb a inklinací mezi dílčími výsledky, což umožní, že výsledný odhad nákladové hodnoty nemovité věci bude lépe a bezpečněji argumentačně podepřen.

Veškeré parametry vstupující do odhadu nákladové hodnoty je třeba dosazovat ve shodné cenové hladině, tedy zejména zda tyto parametry obsahují či neobsahují daň z přidané hodnoty či jiné transakční a daňové složky, a tuto skutečnost je třeba ve výsledné hodnotě uvést. Zároveň je nutné dodržet stejnou cenovou hladinu u všech aplikovaných oceňovacích metod.

Výnosový přístup

Výnosový přístup vychází z principu očekávání (anticipace). Předpokládá, že účastníci trhu mohou na hodnotu nemovité věci usuzovat z předpokládaného-budoucího prospěchu, který by jim oceňovaná nemovitá věc mohla přinášet. Čím větší prospěch potenciální poptávající od posuzované nemovité věci očekává, tím vyšší cenu je ochoten akceptovat. Stejně tak čím vyšší prospěch potenciální nabízející posuzované nemovité věci přikládá, tím vyšší je cena, za níž je ochoten se jich vzdát, a prospěch z jejího vlastnictví oželeť. Při odhadu budoucího prospěchu účastníci přihlížejí vedle jeho výše i k jeho délce, časovému průběhu, spolehlivosti, stabilitě, pravidelnosti i možným rizikům, že se předpokládaná očekávání nenaplní.

Výsledkem ocenění založeném na výnosovém přístupu je výnosová hodnota nemovité věci, která může, ale nutně nemusí být ztotožněna s její tržní hodnotou. Považuje se pouze za jednu z indicií možné úrovně tržní hodnoty.

Výnosová hodnota nemovité věci je většinou založena na očekávaném prospěchu z nemovité věci jako nedílného celku, takže obvykle nerozlišuje dílčí prospěch z pozemku a ze staveb. Výjimku tvoří pouze aplikace tzv. reziduálních metod na bázi výnosů.

Výnosová hodnota nemovité věci je založena na finančně vyjádřeném budoucím prospěchu a jeho transformaci k datu ocenění.

Vyjádření prospěchu vyžaduje odhad budoucí ekonomické životnosti nemovité věci, která závisí na její fyzické životnosti, vývoji uživatelských zvyklostí nemovitých věcí a celkových, zejména pak ekonomických perspektivách lokality.

Formy vyjádření budoucího prospěchu

Budoucí prospěch lze vyjádřit jedním čistým výnosem, předpokládaným pro rok následující po datu ocenění, který lze považovat pro oceňovanou nemovitou věc za typický (reprezentativní, udržitelný), nebo časovou řadou (token) čistých výnosů, kterou lze od posuzované nemovité věci a práv k nim očekávat v jednotlivých letech v budoucnu.

Prospěchem se míní zejména výnosy z nájemních vztahů, ale i všechny očekávané formy výhod vztahující se k držbě oceňované nemovité věci (např. úspory na nájemném, spokojenost, bezpečí a jiné penězi kvantifikovatelné požitky spojené s jejich držbou).

Budoucí prospěch plynoucí z pozemků lze vzhledem k jejich prakticky neomezené životnosti považovat za trvalý (nekonečný), budoucí prospěch ze staveb je však s ohledem na jejich fyzické opotřebovávání a funkční zastarávání vždy časově omezen, a proto je pro vyjádření budoucího prospěchu staveb nutné provést nejprve odhad jejich další ekonomické životnosti (jak již bylo uvedeno), tedy doby, po kterou lze budoucí prospěch ze staveb reálně očekávat.

Vyjádření čistého výnosu

Doporučuje se, aby čistý roční výnos byl odhadnut na základě následujícího schéma:

Hrubý potenciální výnos	HPV
<u>Odhad rizika výpadku výnosu</u>	<u>- RV</u>
Hrubý efektivní výnos HEV	
<i>Fixní náklady FN</i>	
<i>Variabilní náklady VN</i>	
<u>Roční provozní náklady celkem</u>	<u>- PN</u>
Čistý roční výnos	V

Hrubým potenciálním výnosem (HPV) se rozumí veškeré potenciální hrubé příjmy, které lze za předpokladu plného využití nemovité věci dosáhnout za jeden rok.

Vychází-li se při stanovení hrubého potenciálního výnosu (HPV) z existujících nájemních vztahů, je vždy nutné provést analýzu výše sjednaného nájemného ve vztahu k předpokládanému dosažitelnému nájemnému a posoudit výnosovou stabilitu nájemce.

Odhadem rizika výpadku výnosu (RV) se rozumí přiměřená srážka, odpovídající ztrátě na hrubém potenciálním výnosu vzhledem k tomu, že nelze předpokládat plné využití nemovité věci po celý rok.

Hrubý efektivní výnos (HEV) je roven hrubému potenciálnímu výnosu sníženému o výpadek výnosů.

Provozními náklady (PN) se rozumí všechny náklady a výdaje, které jsou nutné k řádnému provozu nemovitých věcí a které zajišťují a podmiňují jejich hrubý efektivní výnos. V případě nemovité věci je lze většinou dělit dle jejich charakteristik na fixní (FN) a variabilní (VN).

Za fixní se považuje takový typ nákladů, o nichž lze předpokládat, že se ve stejné výši opakují každý rok a nejsou tudíž závislé na skutečném využití nemovité věci (např. pojištění, daň z nemovitých věcí, povinné revize apod.).

Za variabilní se považují ty náklady, které jsou víceméně proměnlivé a závislé na intenzitě využívání nemovité věci (např. údržba, správa, ostraha, jednorázové činnosti, provoz technických zařízení a vybavení apod.).

Čistý roční výnos (V) se rovná hrubému efektivnímu výnosu zkrácenému o podmiňující roční provozní náklady.

V jednodušších případech lze doporučené schéma výpočtu čistého ročního výnosu zjednodušit sloučením některých příbuzných položek nebo vynecháním těch, které nepřicházejí v úvahu. U složitějších případů je nutno takovýto postup zdůvodnit.

Veškeré parametry vstupující do výpočtu výnosové hodnoty je třeba dosazovat ve shodné cenové hladině, tedy zejména zda tyto parametry obsahují či neobsahují daň z přidané hodnoty či jiné transakční a daňové složky, a tuto skutečnost je třeba uvést. Zároveň je nutné v celé oceňovací zprávě dodržet stejnou cenovou hladinu jednotlivých oceňovacích metod.

Odhad diskontní a kapitalizační míry

Diskontní mírou se rozumí procento, které slouží k transformaci budoucího užítku či užiteků na jejich současnou hodnotu s tím, že, hodnota nemovité věci pak odpovídá součtu všech takto transformovaných budoucích užiteků.

Diskontní míra zároveň vyjadřuje i požadovanou výnosnost z investice do nemovité věci, a její odhad se obvykle liší podle zvolené báze hodnoty.

Kapitalizační mírou se rozumí procento, které ve formě dělitele slouží k převodu užítku přímo na hodnotu nemovité věci.

Mezi oběma veličinami platí tento vztah:

$$\text{Kapitalizační míra} = \text{diskontní míra} - \text{očekávané tempo růstu}$$

Vzhledem k tomu, že trh s nemovitostmi má na kapitálovém trhu určitou autonomii, je žádoucí, aby míra výnosnosti byla přednostně odvozována ze skutečné výnosové míry dosahované na trhu s nemovitými věcmi jako výnos určitého typu nemovité věci vztahený k její tržní hodnotě. V případě vybraných komerčních nemovitostí, které působí na širším, než lokálním či regionálním trhu, lze míru výnosnosti odvodit od pravidelně publikovaných nejlukrativnějších výnosů, tzv. prime yieldů.

Není-li možné odvodit míru výnosnosti některým ze shora uvedených způsobů, může být míra výnosnosti odvozena např. z výnosových měř kapitálového trhu upravených pomocí vzorce tzv. skladebné metody, tedy jako součet bezrizikové výnosové míry a rizikové přírážky, nebo též odborným odhadem oceňovatele. Použití těchto způsobů odhadu míry výnosnosti je však třeba náležitě odůvodnit a vysvětlit výši použitých úprav výnosových měř kapitálového trhu, popř. východiska odborného odhadu oceňovatele.

Způsob odhadu míry výnosnosti a její výše je též ovlivněn použitou metodou výnosového ocenění.

Standardní metody transformace budoucího prospěchu k současnosti jsou metoda diskontovaných peněžních toků, metoda dočasné renty a případně metoda věčné renty.

Metoda diskontovaných peněžních toků (DCF)

Jedná se o obecnou výnosovou metodu, vhodnou zejména v případě předpokládaných proměnlivých čistých ročních výnosů či ročních diskontních měř.

Metoda diskontovaných peněžních toků vychází z obecného diskontního vzorce:

$$VH = \sum [V_n * 1/(1 + i_{Dn})^n] + R/(1+i_{Dk})^n,$$

v němž V_n jsou jednotlivé čisté roční výnosy, n symbolizuje jednotlivé roky časové řady výnosů, i_{Dn} diskontní míru uplatněnou v příslušném roce, i_{Dk} diskontní míru uplatněnou na konci časové řady a R je zbytková (reziduální) hodnota nemovité věci na konci časové řady.

Metoda diskontovaných peněžních toků odpovídá součtu diskontovaných čistých výnosů v jednotlivých letech po dobu životnosti nemovité věci a diskontovaného výnosu z prodeje rezidua (zbytkové hodnoty) nemovité věci na konci ekonomické životnosti.

Z hlediska oceňování nemovitých věcí je použití této metody prakticky univerzální, avšak z důvodu její pracnosti se používá zejména v případě oceňování atypických nemovitých věcí, kde nelze předpokládat konstantní výnosy, nebo v případě ocenění investičního záměru (ocenění pak vede ke stanovení investiční hodnoty majetku).

Metoda dočasné renty

Jedná se o výnosovou metodu vycházející z metody diskontovaných peněžních toků (DCF) zjednodušením (zkrácením), předpokládající konstantní vývoj čistých ročních výnosů po určitou (omezenou) dobu. Metoda je jednoduchá, není ale vždy použitelná.

Metoda dočasné renty vychází z upraveného obecného diskontního vzorce

$$VH = V * [(1-(1/(1+i_k))^n)/i_k] + R/(1+i_k)^n$$

v němž VH je výnosová hodnota, V je typický čistý roční výnos, očekávaný v roce následujícím po datu ocenění, i_k je kapitalizační mírou, n je zůstatková doba užití nemovité věci (ekonomická životnost) a R je zbytková (reziduální) hodnota nemovité věci.

Metoda dočasné renty seskupuje provozní část výnosu reprezentované typickým čistým ročním výnosem do jednoho výpočtu pomocí zásobitele a odpovídá součtu diskontovaných čistých výnosů po dobu životnosti nemovité věci pomocí zásobitele a diskontovaného výnosu z prodeje nemovité věci na konci ekonomické životnosti.

Hodnota nemovité věci (R) na konci předpokládané ekonomické životnosti zahrnuje buď hodnotu pozemků s připočtením zbytkové hodnoty staveb, nebo hodnotu pozemků sníženou o náklady na odstranění stávajících staveb.

Použití této metody se přepokládá zpravidla při oceňování staveb (samostatných i jako součástí pozemků), věcných a jiných práv týkajících se těchto staveb nebo věcných a jiných práv a dalších nemovitých věcí, jejichž doba trvání či životnosti je omezená.

Metoda věčné renty

Jedná se o nejjednodušší výnosovou metodu předpokládající konstantní vývoj čistých ročních výnosů a dlouhou dobu ekonomické životnosti, tedy dobu, po které budou tyto čisté výnosy dosahovány.

Metoda věčné renty vychází z obecného kapitalizačního vzorce

$$VH = V/i_K,$$

v němž VH je výnosová hodnota, V je typický čistý roční výnos, očekávaný v roce následujícím po datu ocenění a i_K je kapitalizační mírou.

Při použití metody věčné renty je nezbytné dbát na symetrii čitatele a jmenovatele kapitalizačního vzorce z pohledu promítnutí amortizace (tj. odpisů zajišťujících návratnost investice vložené do nemovitosti):

Pokud je do nákladových položek zahrnuta amortizace a čistý roční výnos je tedy o tuto amortizaci snížen, pak kapitalizační míra odpovídá míře výnosnosti (případně snížené o inflační růst).

Pokud čistý výnos není snížen o amortizaci (odpis), je potřeba při použití metody věčné renty promítnout do kapitalizační míry jak složku odpovídající míře výnosnosti nemovitosti, tak složku odpovídající míře návratnosti vložené investice.

Z hlediska oceňování nemovitých věcí je použití této metody limitováno výše uvedenými předpoklady a používá se zpravidla při oceňování nezastavěných pozemků, věcných a jiných práv týkajících se nezastavěných pozemků a dále staveb (samostatných i jako součástí pozemků), jejichž stavebně-technický stav a ekonomické parametry umožňují dosahovat předpokládaných čistých výnosů dlouhodobě. Jedná se o velmi zjednodušenou metodu, která by většinou neměla být používána.

Při hledání výnosové hodnoty se většinou aplikuje celkový čistý roční výnos z nemovité věci. Výjimku tvoří pouze tzv. reziduální metody na bázi výnosů, jejichž obecný princip předpokládá, že výnosová hodnota je součtem hodnot více komponentů (např. pozemek a stavba), přičemž pro odhad celkové hodnoty využívá známou hodnotu jednoho z komponentů (např. hodnotu pozemku) a neznámou hodnotu hledaného komponentu (např. stavby) odhaduje jako zbytek (reziduum) z výnosové hodnoty celku, odhadnutou na základě výnosu celkového (z pozemku i stavby). V takovém případě je žádoucí rozlišovat i dílčí diskontní či kapitalizační míry obou komponentů.

Odpisy je třeba chápat jako pravidelnou splátku jistiny investované do nemovité věci

Volba konkrétní výnosové metody by měla vycházet z výše uvedených předpokladů, použití odlišné výnosové metody musí být řádně zdůvodněno.

Porovnávací přístup

Porovnávací přístup vychází především z principů substituce. Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné usuzovat na hodnotu nemovité věci porovnáním s cenami dosaženými (sjednanými) při obchodech s nemovitými věcmi podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (za substituty). Protože však nemovité věci jsou jedinečné, je nutno jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací), které vyjadřují nutné náklady na přechod k náhradnímu substitutu.

Výsledkem ocenění založeném na porovnávacím přístupu je porovnávací hodnota nemovité věci, která může, ale nutně nemusí být ztotožněna s její tržní hodnotou. Považuje se pouze za jednu z indicií možné úrovně tržní hodnoty.

Porovnávací hodnota nemovité věci vyjadřuje aktuální cenu srovnatelných nemovitých věcí po adjustaci.

Způsoby porovnání

Za standardní způsoby porovnání se považuje přímé porovnání, při němž se porovnávací hodnota hledá porovnáním oceňované nemovité věci s konkrétními vzorky, u nichž je prodejní (sjednaná) cena známa, a nepřímé porovnání, při němž je porovnávací hodnota hledána porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků, a u něhož jsou vedle ceny definovány i jeho typické charakteristiky.

Doporučuje se preferovat přímé porovnání a nepřímé porovnání aplikovat spíše v případě informační nouze nebo jej využít jako kontrolní, testovací či doplňkové.

V odůvodněných případech, kdy nejsou k dispozici spolehlivé informace o prodejních (sjednaných) cenách relevantních vzorků, je možné k porovnání použít i vzorky, u nichž jsou známy pouze jiné typy cen (např. ceny nabídkové, vydražené apod.), avšak pouze za podmínky, že na tyto skutečnosti bude vhodným způsobem při adjustaci ceny reagováno.

Standardní porovnávací postupy (analýzy)

Za standardní porovnávací postupy (analýzy) se považují postupy kvalitativní a postupy kvantitativní.

Kvantitativní postupy jsou aplikovatelné v případech, kdy diference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitými věcmi lze kvantifikovat a cenu vzorku adjustovat tak, aby po úpravách získaných vzorků ukazovala na porovnávací hodnotu nemovité věci oceňované.

Kvalitativní postupy se aplikují tehdy, kdy diference mezi vzorkem a oceňovanými nemovitými věcmi nelze kvantifikovat a lze pouze hodnotit, zda je vzorek lepší nebo horší, přičemž porovnávací hodnota oceňované nemovité věci je indikována v intervalu cen nejbližší lepšího a nejbližší horšího vzorku.

Výběr vzorků

Při aplikaci porovnávacího přístupu slouží jako porovnávané vzorky podobné nemovité věci, u nichž je cena realizovaná na trhu známa.

Při výběru vzorků je nutno respektovat především podmínku jeho přiměřené homogenity pro srovnání, tj. aby vzorek působil ve shodném segmentu trhu jako nemovitá věc oceňovaná a podobal se jí zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti, ale i aktuálnosti údaje o realizované ceně.

Při výběru vzorků je dále nutno vzít v úvahu spolehlivost, důvěryhodnost a úplnost informace o realizované či zamýšlené transakci, časový odstup realizované transakce od data ocenění a skutečnost, zda byla transakce realizována v souladu s principem tržního odstupu.

Nepodaří-li se najít vhodné vzorky v blízkém okolí, doporučuje se použít i vzorky vzdálenější. Cílem porovnávacího přístupu je využít a jeho pomocí vytěžit alespoň přibližné indicie, které by třeba jen orientačně mohly naznačit některou z hranic či vyloučit nepravděpodobné úrovně porovnávací hodnoty, případně argumentačně podepřít indicie z ostatních přístupů pro finální odhad tržní hodnoty.

Jednotky porovnání

Při hledání diferencí mezi vzorky a oceňovanou nemovitou věcí se doporučuje porovnání prostřednictvím jednotek používaných účastníky relevantního trhu, tedy např. ceny za celek (jednotka Kč/nemovitou věc), nebo prostřednictvím měrných jednotek (Kč/m² podlahové nebo užitné plochy, Kč/m² plochy pozemku), při respektování některých cenových efektů (např. efekt množstevní slevy apod.). Použití jiných než běžně na trhu používaných porovnávacích jednotek (např. Kč/m³ obestavěného prostoru, Kč/účelovou jednotku např. lůžko, stůl, sedadlo) se nevylučuje, doporučuje se však spíše jako kontrolní, testovací či doplňkové.

Při odhadu porovnávací hodnoty je třeba zvolenou měrnou jednotku důsledně dodržovat.

Za standardní se nepovažuje koncipovat porovnávací hodnotu nemovité věci jako součet samostatně pojatých porovnávacích hodnot pozemků a porovnávacích hodnot staveb.

Prvky porovnání

Při hledání možných rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a vzorky se doporučuje prověřovat postupně následující prvky porovnání:

Prvky porovnání reagující na rozdíly z transakcí:

- Přejímaná práva k nemovitým věcem (např. rozdíly vyplývající z nájemních vztahů, z věcných břemen, z práva stavby či jiných oprávnění či omezení)
- Finanční podmínky (např. rozdíly vyplývající ze způsobu platby kupních cen nebo jejich částí, např. platby předem či formou splátek apod.)
- Podmínky podeje (např. rozdíly vyplývající z prodeje za zvláštních okolností, z netržních typů cen vzorků apod.)
- Tržní podmínky (např. rozdíly vyplývající ze změn situace na trhu ve vztahu k času, neaktuálnost cen vzorků apod.)
- Daňové podmínky (např. je-li součástí ceny vzorků daň z přidané hodnoty apod.)

Prvky porovnání reagující na rozdíly vlastností nemovité věci:

- Poloha (např. rozdíly vyplývající z umístění v rámci lokality, obce, regionu apod., včetně rozdílů vyplývajících z dalších geografických souvislostí)
- Technické parametry (např. rozdíly vyplývající z velikosti stavby, konstrukcí, materiálů, vybavení apod.)
- Ekonomické faktory (např. rozdíly vyplývající z nákladů na provoz apod.),
- Způsob a možnosti využití (např. rozdíly vyplývající z flexibility využití prostor apod.)
- Nerealitní faktory (např. rozdíly vyplývající z možnosti umístění reklamy apod.).

S ohledem na vysokou variabilitu transakcí i vlastností nemovitých věcí lze prvky porovnání přiměřeným způsobem slučovat nebo je v případě shody zcela vypustit či naopak zahrnout další, pro daný segment trhu podstatné prvky, a tuto skutečnost vhodným komentářem odůvodnit.

Volba a způsob adjustace v případě rozdílu mezi oceňovanou nemovitostí a jednotlivými vzorky z důvodu odlišnosti jednotlivých parametrů je vždy na odborné úvaze zpracovatele, způsob provedení však musí být konzistentní, odůvodněný a řádně popsáný. Významnější celková úprava ceny vzorku je však nevhodná, neboť ve své podstatě svědčí o neporovnatelnosti tohoto vzorku s oceňovanou nemovitou věcí.

Způsoby vyhodnocení porovnávací analýzy

Kvantitativní způsob vyhodnocení – statistické vyhodnocení vzorků

Standardním způsobem provedení statistického vyhodnocení získaných a případně adjustovaných vzorků jsou jednak bodové způsoby statistického vyhodnocení vzorků, kdy porovnávací hodnota je reprezentovaná jedním číslem, a dále intervalové způsoby statistického vyhodnocení vzorků, kdy porovnávací hodnota je reprezentovaná určitým intervalem, daným charakteristikou statistického souboru vzorků.

Pro provedení statistického vyhodnocení je třeba získat dostatečné množství vzorků, které budou předmětem tohoto vyhodnocení, minimální počet vzorků by neměl být menší než 3 po vyloučení extrémů.

Bodové způsoby statistického vyhodnocení vzorků vychází ze statistických nástrojů měř polohy (centrální tendence), které vyjadřují kde (kolem jakého čísla) se data nacházejí. Patří mezi ně zejména aritmetický průměr, medián, případně vhodně zvolené a řádně odůvodněné jiné kvantily.

Intervalové způsoby statistického vyhodnocení vzorků vychází ze statistických nástrojů měř variability (rozptýlenosti), které vypovídají o tom, jak jsou hodnoty veličiny u jednotlivých prvků souboru vzájemně blízké či vzdálené a hodnotí rozptýlenost hodnot statistického souboru kolem nějaké střední hodnoty. Patří mezi ně zejména směrodatná odchylka, mezikvartilové rozpětí, případně vhodně zvolené a řádně odůvodněné jiné mezikvartilové rozpětí.

Kvalitativní způsob vyhodnocení – indikační vyhodnocení vzorků

Základním principem indikačního vyhodnocení vzorků je modelace uvažování racionálně se chovajícího účastníka trhu.

Standardním způsobem provedení indikačního vyhodnocení získaných vzorků je hledání porovnávací hodnoty postupným zužováním a upřesňováním cenového pásma, v němž hledaná hodnota pravděpodobně leží, a zároveň postupným vylučováním oblastí, které jsou méně pravděpodobné či jinak nevyhovující.

Výsledná porovnávací hodnota je následně odhadnuta buď ztotožněním s hodnotou nejpodobnějšího vzorku (reprezentanta) nebo odhadem hodnoty v rámci cenového pásma na základě předem zvolených kritérií pro hodnocení vzorků (největší podobnost, počet cenových úprav, velikost cenových úprav, souměrnost cenových úprav, aktuálnost cenového údaje apod.)

Výběr shora uvedených způsobů je v kompetenci oceňovatele a závisí především na jeho odborných znalostech, zkušenostech a na kvalitě a kvantitě dat, které získal v rámci analýzy trhu.

Zejména ve složitějších případech se doporučuje aplikovat více postupů s cílem kontroly a rozpoznání vzájemných vazeb a inklinací mezi dílčími výsledky, což umožní, že výsledný odhad porovnávací hodnoty nemovité věci bude lépe a bezpečněji argumentačně podepřen.

Veškeré parametry vstupující do odhadu porovnávací hodnoty je třeba dosazovat ve shodné cenové hladině, tedy zejména zda tyto parametry obsahují či neobsahují daň z přidané hodnoty či jiné transakční a daňové složky, a tuto skutečnost je třeba uvést.

Oceňovací přístupy pro oceňování věcných práv k cizí věci

Oceňování práva stavby

Zřízením práva stavby se vlastník pozemku dobrovolně vzdává výkonu některých svých oprávnění vyplývajících z vlastnického práva ve prospěch stavebníka, a to na omezený počet let. Co do stavby vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník, co do jiného užívání pozemku zatíženého právem stavby má stavebník stejná práva jako poživatel.

Právo stavby se může oceňovat na základě všech tří přístupů, tedy na základě přístupu nákladového, výnosového a porovnávacího, s ohledem na individualitu každého práva stavby se však doporučuje preferovat přístup výnosový.

Při aplikaci nákladového přístupu se hodnota práva stavby měří výší nákladů nutných na jeho zřízení, a na přípravu pozemku k jeho zhodnocení stavbou.

Při aplikaci výnosového přístupu se hodnota práva stavby měří výší prospěchu, který ze zřízení práva stavby pro stavebníka i vlastníka pozemku vyplývá, přičemž z pohledu vlastníka pozemku jej lze měřit parametry toku stavebního platu a jednorázovým užítkem či ztrátou v jeho závěru, z pohledu stavebníka výší toku užítka vyplývajícího ze získaného práva stavby sníženého mimo jiné i o velikost sjednaného stavební platu a jednorázovou ztrátou či užítkem na konci toku.

Při aplikaci porovnávacího přístupu se hodnota práva stavby měří porovnáním s cenami dosaženými za zřízení práva stavby podobného charakteru a rozsahu, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (za substituty) a jejich případné rozdíly se zohlední odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací), které vyjadřují náklady nutné na přechod k náhradnímu substitutu.

Vzhledem k tomu, že hodnota práva stavby je velmi individuální a její výše je závislá především na podmínkách a dalších ujednáních dohodnutých v rámci písemné smlouvy o zřízení tohoto práva, je nezbytné, aby oceňovatel měl k dispozici text této smlouvy včetně případných grafických příloh, který bude nedílnou součástí ocenění práva stavby.

Oceňování věcného břemena

Zřízením věcného břemena je vlastník povinen něco trpět či se něčeho zdržet (služebnosti), nebo něco dát či konat (reálná břemena). Oprávněný naopak získává možnost využívat část užitné hodnoty cizí věci odpovídající zřízenému věcnému břemenu.

Věcné břemeno se může oceňovat na základě všech tří přístupů, tedy na základě přístupu nákladového, výnosového a porovnávacího, s ohledem na individualitu každého věcného břemene se však doporučuje přístup výnosový.

Při aplikaci nákladového přístupu se hodnota věcného břemena měří výší nákladů na uvedení nemovité věci do stavu bez omezení nebo výší nákladů na zajištění oprávnění plynoucích z věcného břemena jiným způsobem.

Při aplikaci výnosového přístupu se hodnota věcného břemena měří výší prospěchu, který pro oprávněného ze zřízeného věcného břemena vyplývá, popř. výší újmy ve formě sníženého výnosu, která ze zatížení nemovité věci znamená pro jejího vlastníka, a to v závislosti na rozsahu omezení a jeho délce trvání.

Při aplikaci porovnávacího přístupu se hodnota věcného břemena měří porovnáním s cenami dosaženými za zřízení věcného břemena podobného charakteru a rozsahu, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (za substituty) a jejich případné rozdíly se zohlední odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací), které vyjadřují náklady nutné na přechod k náhradnímu substitutu.

Pro rozhodnutí, zda bude ocenění věcného břemena provedeno z pohledu užitku oprávněného nebo z pohledu újmy povinného, resp. z pohledu újmy zatížené nemovité věci, je rozhodující zejména druh věcného břemena a účel, pro který má být ocenění zpracováno.

Pro odhad tržní hodnoty věcného břemena se použijí oba přístupy a tržní hodnota věcného břemena se zpravidla pohybuje v rozmezí hodnoty z pohledu užitku oprávněného a hodnoty z pohledu újmy povinného, resp. újmy zatížené nemovité věci.

V případě ocenění nemovité věci zatížené věcným břemenem se od hodnoty nemovité věci bez tohoto zatížení odečte hodnota věcného břemena z pohledu újmy povinného nebo se od hodnoty nemovité věci bez tohoto zatížení odečte hodnota náhrady za zrušení věcného břemena.

Standardní obsah znaleckého posudku či jiné formy ocenění

Zásadám uvedeným v předchozích částech standardu odpovídá i doporučený obsah a struktura znaleckého posudku či jiné formy ocenění. Znalecký posudek či jiná forma ocenění by měla obsahovat následující části s tím, že některé mohou být zkrácené v závislosti na účelu ocenění, zvolené bázi hodnoty a zvolených metodách ocenění. V případě, že má ocenění formu znaleckého posudku, musí obsahovat i náležitosti znaleckého posudku dané zákonem¹.

Základní informace:

- Identifikace oceňovatele
- Identifikace objednatele ocenění
- Identifikace předmětu ocenění včetně vymezení velikosti spoluvlastnického podílu, který má být oceněn
- Účel ocenění; účel ocenění bude ovlivňovat volbu báze hodnoty a volbu oceňovacích metod
- Báze hodnoty
- Datum ocenění
- Použité podklady a informační zdroje včetně vymezení, které podklady byly pouze převzaty a nebyly přezkoumávány
- Předpoklady a omezující podmínky
- Datum, kdy byl znalecký posudek zpracován

Popis oceňované nemovité věci

- Identifikační a vlastnické údaje
- Poloha nemovité věci včetně širších geografických vztahů a souvislostí
- Popis pozemků, umístění staveb na pozemcích a právní vztah staveb k pozemkům, stavební příslušenství a trvalé porosty
- Historie vzniku a vývoje hlavních staveb s důrazem na skutečnosti, které mohou mít vliv na jejich hodnotu
- Urbanistické, architektonické a konstrukční řešení hlavních staveb včetně vnitřního vybavení a technických zařízení
- Objemové, plošné, dispoziční a provozně ekonomické parametry
- Stáří, technický a funkční stav staveb, popř. jejich vady a poruchy
- Rizika a omezení, možnosti dalšího rozvoje

Analýza trhu

- Analýza oceňované nemovité věci včetně vyjádření jejích klíčových charakteristik
- Vymezení segmentu trhu, v němž oceňovaná nemovitá věc působí a jeho analýza
- Analýza nabídky zaměřená především na její rozsah, kvalitu a na konkurenceschopnost oceňované nemovité věci
- Analýza poptávky zaměřená především na její rozsah, kvalitu a na okruh potenciálních poptávajících v souvislostech s jejich velikostí, motivy a preferencemi ve vztahu k oceňovaným nemovitým věcem
- Prognóza dalšího vývoje nemovité věci a prostoru, v němž se nemovitá věc nachází, a výrok o předpokladu jejího nejlepšího a nejvyššího využití

Volba oceňovacích přístupů a oceňovacích metod včetně zdůvodnění

Aplikace, pokud možno, všech tří oceňovacích přístupů včetně vyhodnocení výsledků

Závěrečná analýza (rekonciliace)

Zákon č. 254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a jeho prováděcí vyhláška

Výsledné ocenění a závěrečný výrok

Přílohy

