

## Příloha č. 1

# Metodický pokyn pro zpracování závěrečných odhadů na tržních principech

### I. OBSAH OCEŇOVACÍ PRÁCE

Oceňovací práce musí být zřetelně rozdělena na nálezovou a oceňovací část. V zájmu přehlednosti a snadné orientace v textu se doporučuje obě hlavní části doplnit o další samostatné části, a to o úvodní list, analýzu trhu a závěr, který bude obsahovat odpovědi na případné otázky zadané objednatelem.

Oceňovací práce musí vždy obsahovat analýzu příslušného segmentu trhu, která může být dle okolností provedena jako samostatná část následující po nález, nebo může být pojata jako úvodní součást oceňovací části. Nesmí však být součástí nález, neboť ten by měl obsahovat pouze subjektivně neovlivnitelná fakta bez jejich dalšího hodnocení.

Text oceňovací práce musí ctít zásady českého pravopisu i obecné požadavky na jazykovou kulturu.

#### Doporučená osnova

Doporučuje se, aby z důvodu snadné orientace i kontroly byla oceňovací práce členěna do následujících hlavních částí v tomto pořadí:

*Úvodní list → Nález → Analýza trhu → Ocenění → Závěr → Přílohy*

Alternativně:

*Úvodní list → Nález → Ocenění (včetně analýzy trhu) → Závěr → Přílohy*

#### Doporučený obsah hlavních částí oceňovací práce

##### Úvodní list

Úvodní list sice koncepčně spadá do nálezové části, avšak je vhodné jej z ní vyčlenit, aby pokud možno stručnou formou informoval o podstatě a zaměření obsahu dokumentu. Proto by měl obsahovat minimálně název a předmět ocenění, místo kde se předmět ocenění nachází, účel ocenění, datum, k němuž se ocenění provádí, jednoznačný název výsledku ocenění (např. tržní hodnota), adresy objednatele a oceňovatele. Úvodní list lze s výhodou využít i pro umístění názvu oceňovací práce a jejího evidenčního čísla.

##### Nález

Vedle podrobně vymezeného předmětu ocenění, účelu ocenění a typu hledané hodnoty, obsahuje nález především popis předmětu ocenění včetně všech identifikačních, vlastnických, kvalitativních a kvantitativních faktů, souvisejících s oceněním a zjištěných při prohlídce předmětu ocenění a z dostupných písemných i ústních zdrojů, včetně označení zdrojů, z nichž byly získány.

Výstižný popis oceňovaných nemovitých věcí musí mít logickou strukturu, musí respektovat pravidlo postupu od obecných charakteristik k podrobnostem, a shledaná fakta musí pouze konstatovat a zdržet se hodnotících komentářů.

##### Doporučené členění popisu:

Poloha nemovitých věcí včetně širších geografických vztahů a souvislostí

- Pozemky

a) Popis pozemků

b) Stavby a jejich umístění na pozemcích

c) Vztah staveb k pozemkům (součást pozemků, odlišné vlastnictví pozemků a staveb, právo stavby apod.)

- Stavby hlavní

a) Historie jejich vzniku a vývoje

b) Urbanistické a objemové řešení

c) Architektonické a dispoziční řešení

d) Konstruktivní řešení

e) Vnitřní vybavení a technická zařízení

f) Jiné speciální prvky

g) Objemové a plošné parametry

h) Provozně ekonomické parametry (např. včetně zadlužení a pod.)

i) Stáří, technický a funkční stav, vady, poruchy, nedodělky

j) Rizika, omezení (např. břemena, služebnosti zadlužení), možnosti rozvoje apod.

k) Podmínky, termíny a podrobnosti ve vztahu staveb k pozemkům či k eventuálnímu právu stavby

- Stavební příslušenství

(podobně jako u hlavních staveb s možností zkrácení s přihlédnutím k cenotvornému významu)

- Trvalé porosty

(dle okolností, výskytu a úloze s přihlédnutím k cenotvornému významu, např. výsadba hospodářská, estetická, podíl na tvorbě životního prostředí, vzácnosti apod.)

Vzhledem k individuálním charakteristikám nemovitých věcí, jakož i k různým zadáním, je možné osnovu popisu vhodným způsobem upravit, tzn. podle složitosti případu doplnit, zkrátit či některé části sloučit. Přitom je nutno klást důraz především na kontinuitu textu a na ty skutečnosti, které jsou významově spjaty s oceněním.

### **Analýza trhu**

Analýza trhu je nezbytnou součástí každé oceňovací práce, jejímž výsledkem je tržní hodnota nemovitých věcí. Hlavním cílem analýzy trhu je najít, vybrat a vyhodnotit informace, které vyjadřují situaci v segmentu trhu, v němž oceňované nemovité věci působí, a získat údaje, které po jejich vyhodnocení budou použity v rámci všech tří oceňovacích přístupů (stručně řečeno, za jaké ceny se podobné stavby staví, za jaké ceny se nemovité věci, pozemky či práva k nemovitým věcem pronajímají a prodávají, jaké jsou v segmentu cenové trendy, zvyklosti apod.).

Doporučuje se, aby analýza trhu byla provedena v těchto krocích:

a) Analýza oceňovaných nemovitých věcí, jejímž hlavním cílem je vyjádření jejich klíčových charakteristik, jejich podstaty, popř. eventuální vyloučení těch částí, které se na tvorbu hodnoty nepodílejí se zohledněním kontribučního efektu vymezení tržního segmentu, v němž oceňované nemovité věci působí, posouzení a nalezení jejich nejlepšího a nejvyššího využití a rozhodnutí, zda tomuto principu odpovídá využití současné

b) Analýza celkové situace ve vybraném segmentu trhu

c) Analýza nabídky, zaměřená především na její rozsah, kvalitu a na konkurenceschopnost oceňovaných nemovitých věcí ve srovnání s ostatními ve vybraném segmentu nabízenými

d) 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

e) Závěr analýzy, shrnující a hodnotící získaná data a informace tak, aby byly použitelné v dalších fázích ocenění.

S přihlédnutím k okolnostem lze některé kroky vhodným způsobem sloučit, případně analýzu trhu (zejména v jednodušších případech) zahrnout do oceňovací části.

### **Oceňovací část**

Součástí oceňovací části práce může být alternativně analýza trhu v doporučeném členění.

V úvodu oceňovací části je vhodné velmi stručně vysvětlit podstatu následně použitých přístupů, aby jejich aplikace byla pokud možno srozumitelná i pro objednatele, popř. další osoby, které nejsou odborníky v daném oboru. Oceňovatel by se však měl vyvarovat zbytečného popisu postupů, které nebudou aplikovány.

Doporučuje se následně aplikovat všechny tři základní oceňovací přístupy, tj. přístup nákladový, porovnávací i výnosový. Výběr metod i jejich případné modifikace v jejich rámci je plně v kompetenci oceňovatele, který jej však musí zdůvodnit. Výběr je většinou závislý na typu nemovité věci a na množství a kvalitě dat získaných při analýze trhu.

Podle okolností je možno v rámci jednotlivých přístupů použít i více metod, zejména ke kontrolním a testovacím účelům, různíci se výsledky několika použitých metod je však nutno vyhodnotit a sjednotit do výsledku jediného ve formě nákladové, výnosové nebo porovnávací hodnoty, které pak v závěrečné analýze reprezentují indicie jako komplexní výsledek celého oceňovacího přístupu. Alternativně lze dílčí výsledky jednotlivých metod považovat za dílčí indicie a jejich vyhodnocení a případné sjednocení provést jako součást závěrečné analýzy.

### **Závěrečná analýza (Rekonciliace)**

Rekonciliace je součástí oceňovací části práce a tvoří její závěrečnou fázi, v níž jsou analyzovány dílčí výsledky jednotlivých přístupů, naznačující úroveň tržní hodnoty z různých pohledů, a na jejich základě se oceňovatel snaží o jejich sjednocení do hodnoty finální, odpovídající typu hledané hodnoty a účelu ocenění.

Výsledek může být interpretován bodově jako odhad konkrétní částky, případně intervalově formou pásma, v němž se finální hodnota pravděpodobně nachází leží, interpretace by však měla být vždy v souladu s účelem ocenění.

Případné rozdíly v dílčích výsledcích i odhad finálního výsledku musí být řádně zdůvodněny.

### **Závěr**

Závěr obsahuje závěrečný výrok, jímž oceňovatel formou konkrétní částky či pravděpodobným intervalem vyjadřuje odhadnutou výši tržní hodnoty. Doporučuje se, aby vedle číselného vyjádření výsledné hodnoty či intervalu, v němž se výsledná hodnota nachází, byla výsledná částka či interval vyjádřen i slovní formou. Doporučuje se též uvést, zda výsledná částka obsahuje daň z přidané hodnoty či nikoliv.

Závěr musí být uzavřen datem a místem zpracování, vlastnoručním originálním podpisem oceňovatele a prohlášením, že ocenění je v souladu s tímto metodickým postupem.

## Přílohy

Doporučuje se, aby oceňovací práce byla doplněna vhodnými textovými a grafickými přílohami, které upřesňují, přibližují či dokladují skutečnosti uvedené v textu oceňovací zprávy, v němž je vhodné na vazbu k příloze upozornit odkazem. V případě většího počtu příloh se doporučuje uvést jejich seznam.

Počet příloh by měl být přiměřený a oceňovatel by měl volit jako přílohy jen ty dokumenty, s nimiž se v textu oceňovací zprávy dále nepracuje, a jejichž umístění do příloh nenarušuje návaznost jednotlivých částí oceňovací zprávy, a nenutí tak čtenáře k častému přecházení od samotného textu oceňovací zprávy k přílohám.

## II. OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY

Pro odhad tržní hodnoty nemovitých věcí se používají tři základní přístupy, formující názor na tržní hodnotu a vycházející z jejího měření pomocí:

a) porovnání s nutnými pořizovacími náklady, jakožto ocenění úsilí, které bylo třeba vynaložit na nákup pozemků a realizaci obdobné výstavby, tzv. nákladový přístup, jehož výsledkem je nákladová hodnota,

b) porovnání s předpokládanými výnosy, jakožto oceněním budoucího prospěchu, které je možno od nemovitých věcí očekávat, tzv. výnosový přístup indikující výnosovou hodnotu a dále

c) porovnání s prodejními cenami podobných nemovitých věcí, jakožto aktuální reflexí trhu, tzv. porovnávací přístup, jenž vede k porovnávací hodnotě.

Vynaložené náklady, jako odraz nevratné minulosti, tak i očekávané výnosy, jakožto příslib očekávané budoucnosti, je nutno transformovat do současnosti, resp. k datu ocenění následujícím způsobem:

a) u nákladového přístupu srážkou za znehodnocení, vyjadřující fyzické opotřebení a funkční zastarávání, omezení, vady, poruchy, případně u nedokončených staveb i náklady na jejich dokončení,

b) u výnosového přístupu kapitalizací typického čistého ročního výnosu, případně diskontováním řady všech budoucích očekávaných ročních výnosů k současnosti, resp. k datu ocenění.

Porovnávací přístup většinou vychází z cen dosažených při aktuálních prodejkách, takže časová transformace v těchto případech odpadá.

V rámci těchto tří přístupů je možno použít řadu doporučených osvědčených metod, jejichž výběr je závislý především na formě, množství a kvalitě dat, získaných při analýze trhu příslušného segmentu. Za standardní se považují metody, které jsou specifikovány v další části tohoto metodického pokynu. Jejich výběr včetně jejich případných modifikací je plně v kompetenci oceňovatele, který je musí přizpůsobit podmínkám konkrétního případu.

Dílčí výsledky těchto metod představují indicie, které slouží jako podklad pro závěrečnou analýzu (tzv. rekongiliaci). Závěrečná analýza pak vychází z rozboru těchto dílčích výsledků a z vyhodnocení jejich vzájemných relací, a na těchto základech je s přihlédnutím k účelu a podmínkám ocenění odhadnut finální výsledek ve formě tržní hodnoty nemovitých věcí, případně ve formě pravděpodobného intervalu.

Doporučuje se aplikovat všechny tři přístupy, případnou absenci některého z nich je možno tolerovat pouze ve výjimečných případech a je nutné ji řádně zdůvodnit a vysvětlit.

Doporučuje se volit všechny vstupy bez zohlednění daně z přidané hodnoty. Pokud některé vstupy obsahují složku daně z přidané hodnoty, musí to být zřetelně odlišeno od vstupů, které tuto složku neobsahují.

## **Aplikace oceňovacích přístupů pro nemovité věci typu pozemky zhodnocené stavbami**

### **Nákladový přístup**

Nákladová hodnota nemovitých věcí = náklady na pořízení pozemku + náklady na novostavbu – znehodnocení

#### ***Odhad nákladů na pořízení pozemků***

Pro odhad hodnoty pozemků se používají většinou přístupy zbývající (porovnávací, výnosový). Prvky nákladového přístupu je k těmto účelům možno použít pouze v modifikované (reziduální) formě.

#### ***Odhad nákladů na realizaci staveb***

Při odhadu nákladů na realizaci staveb je možno vycházet buď z historických podkladů, dokladujících výši pořizovacích nákladů na oceňované stavby v době jejich vzniku (např. faktura, původní rozpočet apod.), které je však nutno transformovat na cenovou úroveň k datu ocenění, nebo z podkladů respektujících cenovou úroveň pořizovacích nákladů staveb k datu ocenění.

Za standardní pojetí nákladů se považuje báze reprodukčních nákladů, báze náhradových nákladů a báze alternativních nákladů, za standardní metody pro vyčíslení nákladů se považují všechny postupy běžně používané a respektované ve stavebnictví, založené na součtu dílčích nákladů na všechny jednotlivé položky, z nichž se oceňované stavby skládají, tzv. metody agregovaných položek, vyjádření nákladů pomocí technicko-hospodářských ukazatelů, vyjádření nákladů dborným odhadem, popř. metody uplatňované v právních normách v souvislosti s cenovými regulativy, např. nákladový způsob ocenění v oceňovacích vyhláškách MF s vyloučením koeficientu prodejnosti ( $K_p$ ).

Volba 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, které získal při analýze trhu.

#### ***Odhad znehodnocení staveb***

Za standardní metody odhadu znehodnocení se považují globální metody, analytické metody a nákladové metody. Při aplikaci globálních metod se doporučuje preferovat ekonomickou životnost staveb před technickou.

### **Výnosový přístup**

Výnosová hodnota nemovitých věcí = finančně vyjádřený budoucí prospěch transformovaný do výnosové hodnoty nemovitých věcí.

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

Za prospěch nelze považovat pouze výnos z nájemného, ale i všechny očekávané formy výhod (např. úspory na nájemném, spokojenost, bezpečí a jiné peníze kvantifikovatelné požitky spojené s jejich držbou).

Za standardní formy transformace se považují diskontní metody, jestliže výnosy mají formu časové řady nebo kapitalizační metody, je-li prospěch vyjádřen jediným výnosem.

Při hledání výnosové hodnoty se většinou aplikuje celkový čistý roční výnos z nemovitých věcí. Výjimku tvoří pouze tzv. reziduální techniky na výnosové bázi, jejichž obecný princip předpokládá, že výnosová hodnota je součtem hodnot více komponentů (např. pozemek + 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 nutno rozlišovat i dílčí diskontní či kapitalizační míry obou komponentů. Na obdobném principu lze někdy aplikovat např. formu dočasné renty pro stavby a věčné renty pro pozemky.

### **Porovnávací přístup**

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

Výjimečně se v odůvodněných případech (zejména při informační nouzi) připouští k porovnání použít i vzorky, u nichž sice nejsou známy prodejní ceny, ale pouze jiné typy cen (např. nabídkové, plánovací, vydražené, orientační apod.), avšak pouze za podmínky, že na tyto skutečnosti bude vhodným způsobem při adjustaci ceny reagováno.

Porovnávací hodnota nemovitých věcí = aktuální cena srovnatelných nemovitých věcí po jejich adjustaci

Za standardní porovnávací postupy (analýzy) se považují postupy kvalitativní a postupy kvantitativní s tím, že oba postupy lze přiměřeným způsobem kombinovat především v závislosti na kvalitě dat pro jednotlivé prvky porovnání.

Při výběru vzorků je nutno respektovat především podmínku jeho přiměřené homogenity pro srovnání, tj. aby odpovídal shodnému segmentu trhu jako nemovité věci oceňované a podobal se jim zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti, ale i aktuálnosti.

Nepodaří-li se najít vhodné vzorky v blízkém okolí, doporučuje se použít i vzorky vzdálenější.

Při výběru vzorků je třeba preferovat kvalitu před kvantitou a snažit se pokud možno uplatnit vzorky horší a lepší tak, aby oceňované nemovité věci jimi byly „orámovány“ a aby tak výsledná porovnávací hodnota pokud možno ležela uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Při hledání diferencí mezi vzorky a oceňovanými nemovitými věcmi se doporučuje porovnávat prostřednictvím společné jednotky Kč/ks, tedy např. ceny za pozemek a stavbu jako celek. Při samostatném oceňování pozemků se doporučuje využívat jednotku Kč/m<sup>2</sup> plochy, avšak s uvědoměním si působení častého efektu množstevní slevy z rozsahu. Použití jiných porovnávacích jednotek (např. Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, Kč/m<sup>2</sup> plochy, Kč/účelovou jednotku např. lůžko, stůl, sedadlo) se nevylučuje, doporučuje se však spíše jako kontrolní, testovací či doplňkový nástroj.

Za standardní se nepovažuje koncipovat porovnávací hodnotu nemovitých věcí jako součet samostatně pojaté porovnávací hodnoty pozemků a porovnávací hodnoty staveb.

## **Aplikace oceňovacích přístupů pro nezastavěné pozemky**

### **Výnosový a porovnávací přístup**

V případě oceňování nezastavěných pozemků lze aplikovat všechny doporučené metody v rámci porovnávacího a výnosového přístupu. Při volbě metod se doporučuje preferovat přístup porovnávací, ve výjimečných případech je možno použít i testování odhadnuté hodnoty pozemků s hierarchií cen pozemků v příbuzných segmentech trhu. Principy nákladového přístupu u pozemků lze využít pouze v modifikované reziduální formě.

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

### **Závěrečná analýza (rekonciliace)**

V rámci rekonciliace je nutno úrovně indicií a jejich vzájemné vztahy analyzovat se snahou porozumět příčinám možných rozdílů, tyto příčiny vysvětlit, případnou kontrolou celého oceňovacího procesu je odstranit či snížit nebo naopak je vzít v úvahu, neboť mohou být logickým důsledkem narušení rovnováhy např. v důsledku postupného vývoje oceňovaných nemovitých věcí od jejich vzniku k datu ocenění a měnících se podmínkách trhu.

Přitom musí oceňovatel vzít v úvahu i další faktory, jako je např. stupeň spolehlivosti použitých dat, vypovídací schopnost použitých metod, nepodchycené vlivy v důsledku kontribuce, konformity, synergií, goodwillu, apod.

Za předpokladu, že jsou dodrženy všechny zásady kvalifikovaného ocenění, uvedené v tomto standardu, leží tržní hodnota v intervalu, jehož meze tyto indicie představují, přičemž tržní hodnotu lze následně ztotožnit s některou z dílčích indicií, ale i umístit do některé z mezípoloh takto vytypovaného pásma.

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