EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání

MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ, MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY

Název projektu	Rozvoj vzdělávání na Slezské univerzitě v Opavě
Registrační číslo projektu	CZ.02.2.69/0.0./0.0/16_015/0002400

Oceňování aktiv

Distanční studijní text

Lenka Přečková

Karviná 2018

SLEZSKÁ UNIVERZITA
OBCHODNĚ PODNIKATELSKÁ FAKULTA V KARVINÉ

Obor: Finance, účetnictví, oceňování

Klíčová slova: Hodnota, cena, oceňovací činnost, znalec, odhadce, znalecký posudek, porovnávací způsob, výnosový způsob, nákladový způsob, obvyklá cena, tržní cena, zjištěná cena, oceňovací vyhláška, nemovitá věc, rodinný dům, pozemek, součást věci, příslušenství věci, pojistná hodnota, zástavní hodnota.

Anotace: Cílem studijní opory je zpracování poznatků z oblasti oceňovací praxe, základní teorie oceňování potřebné pro správné pochopení oceňovací činnosti a metodických postupů používaných při stanovení hodnoty aktiv. Studijní opora se zabývá oceňovací činností v České republice a je rozdělena do tří hlavních oblastí. První oblast je zaměřena na obecné vysvětlení oceňovacích postupů při oceňování aktiv a klade důraz na proces ocenění, práci oceňovatele, metodologii ocenění a možnosti ocenění na finančním trhu. Druhá oblast spadá do problematiky oceňování aktiv pomocí tržních principů a poslední oblast se vztahuje na problematiku ocenění podle cenového předpisu.

Oceňování aktiv je velmi širokou oblastí. Z tohoto důvodu přináší studijní opora praktické výpočty především pro oblast nemovitých věcí. Důvodem výběru právě nemovitých věcí je skutečnost, že oceňování podle Oceňovací vyhlášky, které je prováděcí vyhláškou Zákona o oceňování majetku, je možné pouze pro tato aktiva. Oceňovací vyhláška se zabývá pouze nemovitými věcmi. Dalším důvodem zařazení právě oblasti ocenění nemovitých věcí podle Oceňovací vyhlášky je skutečnost, že toto ocenění je velmi časté především v případě prodeje nemovitosti a následného placení daně z jejího převodu.

Autor: **Mgr. Lenka Přečková, Ph.D.**

Recenzenti: **doc. PhDr. Olga Březinová, CSc.**

Ing. Hana Janáčková, Ph.D.

ISBN **978-80-7510-304-8**

Toto dílo podléhá licenci:
Creative Commons Uveďte původ-Zachovejte licenci 4.0
Znění licence dostupné na:
http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0

Obsah

ÚVODEM 5
RYCHLÝ NÁHLED STUDIJNÍ OPORY 6
1 OCEŇOVÁNÍ, CENA A HODNOTA 7
1.1 Hodnota a cena 8
1.2 Druhy cen 12
1.3 Oceňování 12
1.4 Pojmy z Občanského zákoníku 14
2 PŘÍSTUPY K OCEŇOVÁNÍ A OCEŇOVACÍ METODY 20
2.1 Metoda 21
2.2 Způsoby oceňování podle Mezinárodních oceňovacích standardů 21
2.3 Způsoby oceňování podle teorie a standardy hodnoty 22
2.4 Způsoby oceňování podle předpisů či legislativy 23
2.5 Přístupy k oceňování aktiv 24
3 PROCES OCEŇOVÁNÍ 27
3.1 Proces oceňování 27
3.2 Data potřebná pro oceňování 30
4 PROFESE ODHADCE A ZNALCE 34
4.1 Odhadce 35
4.2 Znalec 36
4.3 Znalecký ústav 39
4.4 Vědecké znalecké instituce 40
4.5 Profesní sdružení 41
4.5.1 Česká komora odhadců majetku 41
4.5.2 Česká společnost certifikovaných odhadců majetku 42
4.5.3 Asociace znalců a odhadců ČR 42
4.5.4 Komora soudních znalců 43
5 HODNOTOTVORNÉ FAKTORY NEMOVITÝCH VĚCÍ 45
5.1 Hodnototvorné faktory pozemku 46
5.2 Hodnototvorné faktory administrativních budov 47
5.3 Hodnototvorné faktory výrobních hal a skladů 48
5.4 Hodnototvorné faktory rodinného domu 48
6 TRH NEMOVITÝCH VĚCÍ 52

6.1 Subjekty na trhu nemovitých věcí 53
7 OCEŇOVÁNÍ PODLE TRŽNÍCH PRINCIPŮ 58
7.1 Nákladový přístup k ocenění nemovitých věcí 60
7.1.1 Postup výpočtu nákladové hodnoty 62
7.2 Výnosový přístup k ocenění nemovitých věcí 68
7.2.1 Výpočet výnosové hodnoty pomocí věčné renty 70
7.2.2 Výpočet výnosové hodnoty pomocí dočasné renty 74
7.2.3 Výpočet výnosové hodnoty metodou diskontovaných peněžních toků 76
7.3 Porovnávací přístup k ocenění nemovitých věcí 79
7.4 Metody stanovení obvyklé (tržní) ceny 82
7.4.1 Metoda střední hodnoty 82
7.4.2 Naegeliho metoda váženého průměru 82
8 OCEŇOVÁNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU 88
8.1 Zákon o oceňování majetku 89
8.2 Oceňovací vyhláška 91
8.3 Postup ocenění rodinného domu podle cenového předpisu 93
9 OCEŇOVÁNÍ PRO POTŘEBY POJIŠŤOVNICTVÍ A BANKOVNICTVÍ 104
9.1 Oceňování majetku v pojišťovnictví 105
9.1.1 Metody oceňování majetku v pojišťovnictví 106
9.1.2 Pojistná hodnota podle metodiky České asociace pojišťoven 109
9.1.3 Data potřebná k aplikaci oceňovacích metod v pojišťovnictví 110
9.2 Ocenění nemovitých věcí jako zástavy 113
9.2.1 Vlastnosti nemovité věci jako předmětu zajištění zástavního práva 114
9.2.2 Ocenění nemovité věci jako zástavy 115
LITERATURA 120
SHRNUTÍ STUDIJNÍ OPORY 121
PŘEHLED DOSTUPNÝCH IKON 122

ÚVODEM

Studijní opora je určena studentům bakalářského studia prezenční a kombinované formy. Jednotlivé kapitoly na sebe navazují a obsahují všechna vysvětlení potřebná pro samostudium studenta. Nicméně některé části je nutné vysvětlit přímo ve výuce. Jedná se především o oblast ocenění nemovitých věcí podle cenového předpisu a způsob stanovení porovnávací hodnoty v rámci tržního přístupu k ocenění. Důvod je vysvětlen v další části textu.

V rámci ocenění pomocí **tržních principů** jsou vysvětleny základní výpočty nákladové hodnoty a výnosové hodnoty. U výnosového přístupu k ocenění se pracuje se současnou hodnotou proudu hotovostních toků, anuity a perpetuity, a je tedy nutné, aby student měl znalosti a dovednosti pro výpočty současné hodnoty. Porovnávací hodnota bude studentům vysvětlena přímo v rámci výuky, přičemž budou studenti používat data z trhu s nemovitými věcmi (webové stránky realitních kanceláří) a budou používat k výpočtům program excel. V rámci výuky budou studenti taktéž používat webové stránky korespondující s náplní probírané oceňovací problematiky. Bude se jednat o vyhledávání nabídky nemovitostí na aktuálním trhu, údajů v katastru nemovitostí, seznamů znalců, znaleckých ústavů a vědeckých znaleckých institucí a údajů v cenové mapě stavebních pozemků.

Ke studijní opoře nezbytně patří **Zákon o oceňování majetku** a jeho **prováděcí vyhláška**. Tato legislativa v aktuálním znění je taktéž důležitým a doplňujícím studijním textem. Studenti budou s legislativou pracovat přímo ve výuce. Zákon a především Oceňovací vyhláška se každý rok mění, proto není možné tento dokument v aktuálním znění zařadit do studijního textu. Nicméně základní struktura a orientace při ocenění rodinného domu jakožto součásti pozemku je v tomto textu popsána a vysvětlena. Konkrétní výpočet zjištěné ceny bude proveden a podrobně vysvětlen v rámci výuky. Pro splnění předmětu Oceňování aktiv je důležitá orientace v této legislativě. Je kladen důraz na orientaci v příslušných ujednáních. Praktická orientace znamená, že student bude mít zákon a vyhlášku „v ruce“ a bude v ní vyhledávat vše potřebné. Od studentů bude vyžadováno: „Jaké informace v legislativě najdu? Kde naleznu relevantní informace v legislativě?“ V rámci Oceňovací vyhlášky je kladen důraz na orientaci v možných oceňovacích přístupech (vzorcích k výpočtům) a jejich aplikaci pro zadaný případ rodinného domu.

Ve studijní opoře jsou zahrnuty také příklady z praxe pro lepší pochopení problematiky, případové studie a samostatné úkoly pro doplnění a procvičení probrané problematiky. Některé úkoly jsou zaměřeny na vyhledání informací na příslušných webových stránkách tak, jak se tyto stránky běžně v praxi používají.

Studijní opora obsahuje devět kapitol. Úvodní část každé kapitoly obsahuje: „Rychlý náhled kapitoly“, „Cíle kapitoly“, „Klíčová slova kapitoly“. Závěrečná část každé kapitoly obsahuje: „Otázky“, „Shrnutí“ a „Odpovědi“. „Cíle kapitoly“ souvisí s částmi „Otázky“ a „Odpovědi“.

RYCHLÝ NÁHLED STUDIJNÍ OPORY

Studijní opora předmětu Oceňování aktiv přináší důležité poznatky z oceňovací praxe a předkládá relevantní teorii v oblasti oceňovacích postupů. Je tvořena třemi základními oblastmi. První oblast je zaměřena na vysvětlení obecných pojmů používaných při oceňování. Další oblast vysvětluje podstatu a postupy v rámci ocenění aktiv pomocí tržních standardů. Poslední část se zaměřuje na důvody a metodologii ocenění podle cenového předpisu. Nemovitá věc a nemovitost jsou ekvivalentními pojmy pro potřeby této studijní opory.

V rámci 1. až 6. kapitoly je kladen důraz na vysvětlení a pochopení rozdílů mezi pojmem hodnota a cena. Stěžejními oblastmi této části jsou proces ocenění, profesní zaměření oceňovatele a metodologie ocenění. Studijní opora uvádí možnosti uplatnění oceňovací činnosti v praxi. Je zde představena činnost znalce a odhadce a jsou vysvětleny podmínky pro vykonávání této profesní činnosti v praxi. Lze zde také vyhledat členění různých způsobů oceňování. Jsou uvedena specifika oceňování aktiv v České republice. Základem pro ocenění nemovitých věcí je také znalost hodnototvorných faktorů různých typů nemovitých věcí a fungování trhu s nemovitostmi, proto jsou tato témata také do studijní opory zařazena.

Další neopomenutelnou částí studijní opory je oblast oceňování podle tržních principů. Do studijního textu jsou zahrnuty vypočtené příklady vztahující se k tržním postupům. Je vysvětleno stanovení věcné hodnoty, porovnávací hodnoty, výnosové hodnoty a obecné ceny. Vzorové řešené příklady doplňují popsané algoritmy výpočtů.

Oceňování podle cenového předpisu je neméně významnou částí studijního materiálu. Je představena legislativa pro výpočet administrativní ceny a jsou uvedeny důvody aplikování. Důraz je kladen na obsah a strukturu Zákona o oceňování majetku a Oceňovací vyhlášky. Záměrem této části je ukázat studentům, jak se orientovat v příslušných ujednáních této legislativy, a dát jim návod (algoritmus výpočtu) na výpočet zjištěné ceny rodinného domu jakožto součásti pozemku nákladovým a porovnávacím způsobem. Tato kapitola je zpracována podle platné legislativy k 1. 1. 2018. Zákon oceňování a Oceňovací vyhláška jsou každý rok novelizovány, proto je nutné tento studijní text korigovat s aktuálním zněním legislativy.

Poslední kapitola studijní opory přináší využití oceňování na finančním trhu, a to v pojišťovnictví a bankovnictví. Je představeno stanovení pojistné hodnoty za účelem sjednání pojistné smlouvy. Jsou popsány oceňovací metody relevantní k jejímu dosažení. Dále je vysvětlena oblast oceňování nemovitých věcí v případě sjednání hypotečního úvěru. Je vysvětlen význam zástavní hodnoty a jsou vysvětleny možnosti jejího výpočtu.

1 OCEŇOVÁNÍ, CENA A HODNOTA

RYCHLÝ NÁHLED KAPITOLY

V této kapitole je vysvětlena náplň oceňovací činnosti. S touto činností souvisí důvody ocenění aktiv, proto je obsahem kapitoly taktéž popsání důvodů oceňování a jejich použití v praxi. Je kladen důraz na pochopení rozdílů pojmů hodnota a cena. Jsou uvedeny základní druhy hodnot, především ty, které budou použity v dalších kapitolách opory. Důraz při výkladu je kladen na pochopení tržní hodnoty.

Poslední část kapitoly je věnována Občanskému zákoníku a terminologii podstatné pro oceňovací činnost. Občanský zákoník je pro stanovení hodnoty aktiv velmi významný, a to především v oblasti vztahující se k věcem a jejich dělení. Do této kapitoly je zařazena terminologie vztahující se k nemovitým věcem, protože výpočty v rámci způsobů ocenění budou zaměřeny na nemovité věci.

CÍLE KAPITOLY

- Objasnit rozdíl mezi cenou a hodnotou. Uvést příklady ceny a hodnoty.
- Uvést tři základní kategorie hodnot a vysvětlit jejich podstatu.
- Objasnit dvě kategorie cen podle Zákona o cenách v ČR.
- Vysvětlit oceňovací činnost a uvést důvody, kdy je třeba provést oceňování v praxi.
- Z Občanského zákoníku definovat hmotné a nehmotné věci, movité a nemovité věci, součást a příslušenství věci.
- K definicím pojmů z Občanského zákoníku uvést příklady z praxe.
- Vysvětlit princip: *Superficies solo cedit.*

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY

Cena, hodnota, ocenění, sjednaná cena, určená cena, oceňování a důvody oceňování, věci hmotné a nehmotné, věci movité a nemovité, součást a příslušenství věci

1.1 Hodnota a cena

Je pro vlastníka důležitá hodnota majetku? Proč je důležitý pro mou osobu konkrétní majetek, který vlastním?

K ZAMYŠLENÍ – CO VYJADŘUJE HODNOTA?

Oscar Wilde: *„V dnešní době znají lidé cenu všeho, ale hodnotu ničeho.“*

Hodnota je míra uspokojení z držby nebo získání majetku. Stanoví se bez ohledu na to, zda je majetek předmětem držby, nákupu či prodeje. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.

K ZAPAMATOVÁNÍ - HODNOTA

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. **Hodnota** tedy není (na rozdíl od ceny) skutečnost, ale odhad pravděpodobné ceny, která by měla být zaplacena za zboží nebo služby v dané době v souladu s konkrétní definicí hodnoty. (Bradáč, 2016)

Pokud je určována hodnota (je prováděno ocenění), pak je zpracován **odhad**. Výsledkem ocenění je **hodnota** majetku.

PŘÍKLADY – ROZDÍL MEZI HODNOTOU A CENOU

Hodnota automobilu je 150 000 Kč a byla stanovena na základě ocenění např. aplikací porovnávací metody a tato částka je předpokládanou cenou pro realizaci koupě/prodeje automobilu. Dohodou mezi kupujícím a prodávajícím byla stanovena cena na 130 000 Kč, tedy cena je nižší než hodnota.

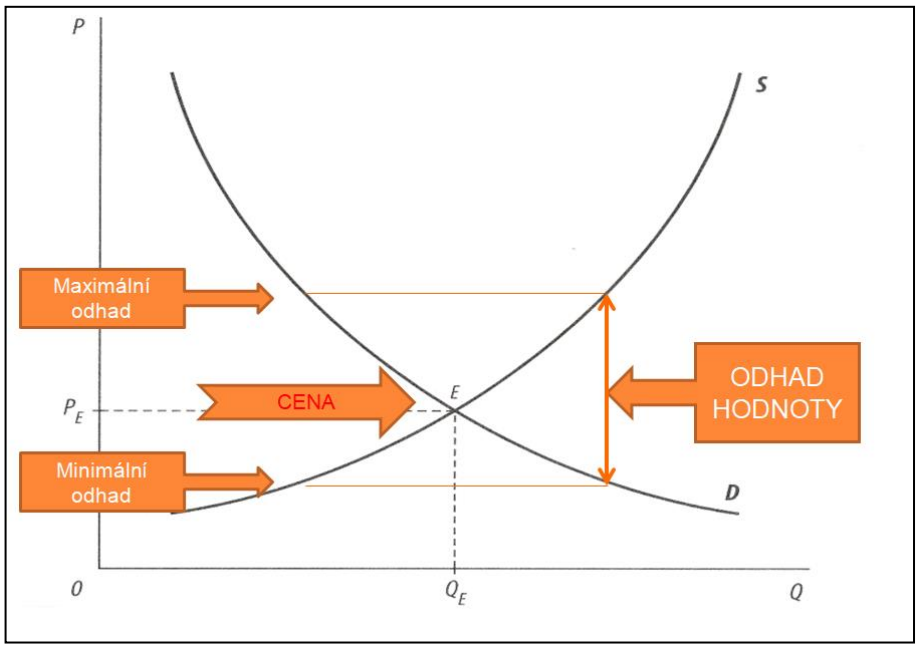
Pokud si cením (hodnotím) určitou věc na 1 000 Kč (hodnota věci), pak nejsem ochoten/na zaplatit více než 1 000 Kč. V případě, že je věc nabízená na trhu za 500 Kč (cena věci), neznamená to, že si věc cením na 500 Kč. Ale je velmi pravděpodobné, že si věc za 500 Kč koupím.

Hodnota autoveteránu se pohybuje v rozmezí od 250 000 Kč do 320 000 Kč. Hodnota je vyjádřena intervalem: <250 000, 320 000>. Autoveterán byl prodán za 280 000 Kč. Cena je 280 000 Kč.

Na základě uvedených příkladů je patrný rozdíl mezi hodnotou a cenou. V praxi je hodnota vnímána jako cena majetku a dochází ke splývání pojmu hodnota a cena. K tomuto zaměňování přispívá taktéž legislativa v ČR, nerozlišuje mezi pojmy cena a hodnota.

Je nutné mít v patrnosti, že hodnota a cena jsou odlišné pojmy, a v oceňovacím oboru důsledně tyto pojmy odlišovat.

Následující obrázek grafickým způsobem znázorňuje cenu a odhad hodnoty.



Obrázek 1: Odhad hodnoty a cena[1]

[1]
Osa Q: nabízená produkce
Osa P: cena
Křivka D: křivka poptávky
Křivka P: křivka nabídky
Bod E: bod rovnováhy – průsečík nabídky a poptávky
Bod Q_E: rovnovážné množství
Bod P_E: rovnovážná cena

K ZAPAMATOVÁNÍ - CENA

Cena je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo zaplacenou částku za zboží nebo službu. Cena je obecně údajem o relativní užitečnosti majetku vnímané jednotlivými kupujícími nebo prodávajícími. Cena nemusí být vždy veřejně známá a nemusí mít vztah k hodnotě zboží nebo služby, která je připisována jinými (motivace, zájem prodávajícího nebo kupujícího). (Bradáč, 2016; Hálek, 2009)

Cena majetku či služby je ovlivněna nabídkou a poptávkou. **Cena** majetku je akceptovaná hodnota majetku.

DRUHY HODNOT

Existuje řada hodnot. Různé definice hodnot vyjadřují různé vlastnosti. Přitom každá z hodnot může být vyjádřena zcela jiným číslem.

Proto je při oceňování vždy třeba přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. Na začátku procesu ocenění (viz kapitola Proces ocenění) se oceňovatel zabývá následujícími otázkami:

- Co je důvodem stanovení hodnoty aktiv?
- K jakému účelu má být stanovena hodnota aktiv?
- Jaká hodnota (druh hodnoty) bude v rámci ocenění stanovena?

V rámci oceňovací činnosti lze vyhledat různá třídění přístupů (způsobů, metod), které se promítají do označení výsledné hodnoty.

PŘÍKLAD – DRUHY HODNOT

Pokud je úkolem oceňovatele ocenění pro prodej majetku tedy tržní přístup, pak je výsledná hodnota tržní. V rámci tržního přístupu může oceňovatel zvolit metodu výnosovou a pak bude výsledná hodnota tržní a zároveň výnosová. V rámci tržního přístupu může oceňovatel zvolit metodu porovnávací a pak bude výsledná hodnota tržní a zároveň porovnávací.

V oceňovacím oboru existují tři **základní kategorie hodnot**, které jsou dány třemi základními přístupy k oceňování aktiv. Je to tržní přístup a tržní hodnota, subjektivní přístup a subjektivní hodnota a nakonec objektivizovaný přístup a objektivizovaná hodnota.

Tyto kategorie (standardy) hodnoty lze vyhledat v Mezinárodních oceňovacích standardech.

V České republice odpovídá **tržní hodnota** obvyklé ceně a je definována v Zákoně o oceňování majetku následujícím způsobem. **Obvyklou cenou** se rozumí 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 věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota[2] podle mezinárodních i evropských oceňovacích standardů: *„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za níž by měl být majetek převeden k datu ocenění z ochotného prodávajícího na ochotného kupujícího formou transakce mezi nezávislými subjekty po provedení řádného marketingu, kdy strany transakce jsou dobře informované, jednají rozvážně a bez nátlaku."*

Charakteristické vlastnosti tržní hodnoty vyplývající z uvedené definice:

- Vazba na aktuální trh
- Vztah ke konkrétnímu datu
- Nezávislost prodávajícího a kupujícího a jejich dobrovolné a racionální jednání
- Dostatečně dlouhá doba pro uskutečnění transakce (informovanost, marketing)

Subjektivní hodnota je definována v rámci mezinárodních oceňovacích standardů. Při oceňování je přistupováno k aktivu jako k jedinečnému jevu, a to z pohledu, že je majetek méně likvidní (prodejní). Hodnota je spojena s konkrétním investorem a jeho investičním záměrem, který se zahrnuje do ocenění. Používá se výjimečně. Typickým a nedůležitějším druhem subjektivní hodnoty je likvidační hodnota. Investiční hodnota podle mezinárodních oceňovacích standardů: „*Investiční hodnota je hodnota majetku pro konkrétního investora (skupinu investorů) pro stanovené investiční cíle. Tento subjektivní pojem spojuje specifický majetek se specifickým investorem, skupinou investorů nebo jednotou s určitými investičními cíli. Může být jak vyšší, tak nižší než tržní hodnota.“***Objektivizovaná**[3] **hodnota** pracuje s objektivní představou. Základem jsou všeobecně uznávaná data a použitá metoda musí být jasná a jednoznačná. Jednoznačnost znamená, že jiný znalec by měl bez problému zopakovat celé ocenění se stejnými nebo podobnými výsledky. Typickým druhem objektivizované hodnoty je likvidační hodnota.

[2] Současná česká legislativa pojem tržní hodnota nezná.

[3] V oceňovací praxi není vhodné používat pojem objektivní hodnota, protože hodnota není objektivní vlastností aktiv. Cílem práce oceňovatele je co nejvíce se přiblížit objektivní hodnotě aktiv. (Mařík, 2011)

Likvidační hodnota je odhadovaná finanční částka, kterou lze získat vynuceným prodejem majetku v relativně krátkém časovém horizontu, po odečtení nákladů spojených s likvidací. Nepředpokládá se zachování dalšího fungování majetku v dosavadním složení. Předpokládá se, že se podnik bude prodávat po provozech nebo se budou rozprodávat jednotlivé majetkové položky.

1.2 Druhy cen

Zákon o cenách v ČR rozděluje ceny do dvou kategorií, které určují v oceňovací praxi dva základní přístupy k ocenění (viz další část opory):

- **Sjednaná cena** při nákupu a prodeji zboží
- **Určená cena** podle zvláštního předpisu (Zákon o oceňování majetku) sloužící k jiným účelům než k prodeji

V rámci oblasti oceňování a třídění cen je možné se setkat s dalšími druhy cen. Například z pohledu účetnictví je to cena historická, reprodukční pořizovací cena, pořizovací cena a výchozí cena. Definice pojmů uvádí následující tabulka.

Tabulka 1: Základní druhy cen a jejich definování

Druh ceny	Definice
Historická cena	Skutečná pořizovací cena, která byla zaplacena v souvislosti s pořízením majetku v době, kdy se o něm poprvé účtovalo v účetní evidenci. U mnoha majetkových položek v účetnictví přetrvává po celou dobu vlastnictví (např. pozemky).
Reprodukční pořizovací cena	Je to cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění. Např. 5 let starý obráběcí stroj s pořizovací cenou 100 000 Kč by bylo dnes možné pořídit za 110 000 Kč, což je reprodukční pořizovací cena.
Pořizovací cena	Je to cena, za kterou byl majetek pořízen k datu pořízení. Obvykle zahrnuje i náklady spojené s pořízením daného aktiva.
Výchozí cena	Pořizovací cena nového majetku bez odpočtu opotřebení.

1.3 Oceňování

Oceňování je činnost, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů přiřazována určitá peněžní částka, tj. hodnota (Hálek, 2009).

Protože výsledkem oceňování je hodnota, pak je na místě otázka: Proč se v ČR nepoužívá pojem ohodnocování (valuation), nýbrž pojem oceňování (appraisal)? Pojem oceňování v Evropě (světě) souvisí s daňovou regulací a se stanovením ceny pro daný účel.

Pojem ohodnocování není v ČR používán a zažitý pojem oceňování souvisí s historickým vývojem. Do roku 1989 nebyla potřeba stanovení tržních hodnot a stanovovaly se pouze úřední ceny, a tedy podle světového trendu se do roku 1989 provádělo skutečně jen oceňování. Pojem oceňování je v současnosti považován za obecný termín a vyjadřuje jednak oceňování (appraisal) v užším slova smyslu, jednak ohodnocování (valuation) v širším slova smyslu. Oceňování pro daňové účely je považováno za specifickou oblast obecné činnosti oceňování. Oceňování v ČR tedy neodpovídá ustálené zahraniční praxi a je stále v závěsu ve světovém vývoji. (Zazvonil, 2012)

V ČR je úkolem oceňovatele stanovení hodnoty (ceny**) pro účel ocenění** dle zadání. Výsledkem je odhad určité **kategorie (standardu) hodnoty**. Kategorie hodnoty musí být v souladu s účelem ocenění.

Kdy je zapotřebí majetek ocenit? S požadavkem na ocenění majetku se může v běžném životě setkat poměrně často každý občan. Velmi často se jedná o případ, že je nutné znát východisko pro jednání o ceně majetku, který není běžně prodáván na trhu nebo jeho cena je specifická a bez odborných znalostí ji nelze jednoduše zjistit. (Hálek, 2009)

Základní otázky při oceňování majetku (aktiv) jsou následující:

- Co je výsledkem ocenění?
- Jaká hodnota majetku je oceněním stanovena?

Oceňování majetku patří mezi ekonomické disciplíny. S výsledkem ocenění pracují instituce, jako jsou soudy, exekutoři, banky, pojišťovny. Výsledek oceňování je nezbytný pro podnikatele a občany. Jsou stanovena pravidla, postupy a metody oceňování.

DŮVODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Při hledání důvodů, kdy je nutné ocenit majetek, je vhodné vycházet z odpovědí na otázky: Jakými způsoby je možné majetek vyvlastnit? Jakými způsoby může být majetek nabytý? Mezi nejčastější důvody, kdy je třeba stanovit hodnotu aktiva a tedy požádat o zpracování písemného odborného vyjádření k hodnotě oceňovatele, patří:

- Ocenění nemovitých věcí pro určení **daňového základu** pro výpočet daně při převodu nemovitého majetku
- Ocenění majetku při **uzavírání pojistných smluv** pro správné určení pojistné částky majetku ujednávané do pojistné smlouvy
- Ocenění majetku potencionálního dlužníka, ať už přímo pro účely zástavy majetku nebo pro posouzení majetkové situace a bonity klienta při **uzavření úvěrových smluv**
- Ocenění aktiv pro **majetkové transakce ve společnostech** např. při zvyšování kapitálu, převody majetku mezi spřízněnými společnostmi, likvidace podniku
- Ocenění **škody** (na majetku nebo při jiné újmě) v případě pojistné události nebo v důsledku trestné činnosti

- Ocenění majetku při vypořádání **společného jmění manželů** např. při rozvodovém řízení
- Ocenění majetku společnosti nebo občana při **insolvenčním řízení**, aby byla provedena úhrada úpadcových dluhů

1.4 Pojmy z Občanského zákoníku

Oceňován může být jakýkoli majetek nebo služba. Ke správnému pochopení této činnosti je nutné uvést, jak již bylo v úvodu zmíněno, definice z Občanského zákoníku vztahující se k majetku.

VĚC, JMĚNÍ A MAJETEK (§ 489 - § 495)

Věc je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Souhrn všeho, co osobě patří, tvoří její **majetek**. **Jmění** osoby tvoří souhrn jejího majetku a dluhů.

VĚCI HMOTNÉ A NEHMOTNÉ (§ 496)

Hmotná věc je ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu. **Nehmotné věci** jsou práva, jejichž povaha to připouští, a jiné věci bez hmotné podstaty.

VĚCI NEMOVITÉ A MOVITÉ (§ 498), SOUČÁST VĚCI (§ 505 - § 509) A PRÁVO STAVBY

Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. **Movité věci** jsou veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná.

K ZAPAMATOVÁNÍ – PRINCIP „POVRCH USTUPUJE PŮDĚ“

Princip: *Superficies solo cedit – Povrch ustupuje půdě – Stavba je součástí pozemku*

Princip je právní zásada, podle které všechny věci (nejen stavby), které se nacházejí na pozemku a jsou pevně spojené se zemí, patří neoddělitelně k tomuto pozemku. Z právního hlediska se taková věc stává **součástí pozemku** a přestává vést vlastní existenci. Vlastnická práva přecházejí na pozemek. Vlastník pozemku je tedy vždy vlastníkem všech staveb na pozemku. Zásada pochází z římského práva, kde byla zformulována právníkem Gaiem (Institutiones II 73). Tato zásada platí téměř v celé Evropě.

Na českém území tato zásada platila do roku 1950, kdy byla zrušena středním občanským zákoníkem. Od té doby v českém právu platí, že vlastník stavby může být odlišný od vlastníka pozemku, který pod ní leží.

Zásadu od roku 2014 pro nově vzniklé právní vztahy obnovil v § 506 Nový občanský zákoník (NOZ).

Součástí pozemku (§ 506) je prostor nad povrchem a pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Součást věci (§ 505) je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

Součástí pozemku je také **právo stavby**. Právo stavby nově zřídil NOZ. Právo stavby vzniká v případě, že vlastník pozemku nemá v úmyslu na svém pozemku stavět a může pozemek dočasně přenechat jiné osobě, které tam stavět umožní. Právo stavby vzniká smlouvou (zápis do katastru nemovitostí), vydržením nebo rozhodnutím veřejné moci (dle zákona). Právo stavby je možné zřídit jako dočasné právo s maximální délkou 99 let. Právo stavby využívají subjekty, které pozemky cíleně dlouhodobě vlastní (obce, města, církve, nadace, šlechtické rody) a nemají v úmyslu na nich vystavět stavbu.

STAVBA, POZEMEK

Stavba je objekt (rozestavěný nebo dokončený) pevně s pozemkem spojený. Je to věc, která vznikne na základě lidské činnosti. K tomu, aby mohla stavba vzniknout, je zapotřebí pozemek, se kterým je stavba spojena pevným základem.

- Stavbu nelze přemisťovat.
- Stavby mají omezenou životnost.
- Životnost stavby je dána technickými vlastnostmi a ekonomickou využitelností.

Pozemek je část zemského povrchu.

- Pozemek nelze vyrobit a spotřebovat a jeho množství je omezené.
- Pozemky mají nekonečnou životnost (výjimka – lomy, pískovny, pozemky s ekologickou zátěží).
- Pozemky mají schopnost přinášet užitek, který se liší u různých druhů pozemku (lesnický, zemědělský, stavební)
- Užitek stavebního pozemku je v možnosti výstavby.
- Pozemky jsou evidovány v katastru nemovitostí v podobě parcel.

PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI (§ 510)

Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci hospodářského užití.

Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

VĚCNÉ PRÁVO (§ 976 – § 1474)

NOZ upravuje věcná práva ve své třetí části (§ 976 – § 1474), pojmenované jako Absolutní práva. Název se odvíjí od absolutního účinku věcných práv, který je jejich důležitým rysem. Význam se dá nejlépe vysvětlit porovnáním s právem závazkovým, k němuž věcná práva tradičně tvoří párovou a opačnou kategorii.

Závazek označuje vztah mezi věřitelem a dlužníkem, jehož obsahem jsou práva a povinnosti těchto dvou (či více) osob pouze v rámci tohoto vztahu. Věřitel je tím, kdo má právo od dlužníka požadovat, aby pro něj (či pro jiného) něco vykonal nebo mu něco dal. Naopak dlužník je tímto povinen pouze vůči věřiteli – nikoli vůči jiným osobám. Závazky vznikají nejčastěji smlouvou. Prodávající (dlužník) se zavázal k tomu, že kupujícímu (věřiteli) prodá dům. Kupující se na oplátku zavázal k tomu, že prodávajícímu zaplatí sjednanou kupní cenu (v tomto vztahu má naopak postavení dlužníka on). Věřitel může plnění vymáhat pouze po dlužníkovi.

Naproti tomu věcná práva jsou charakterizována vztahem osoby k věci, jejíž právní osud sledují, působí i vně závazku – vůči neomezenému okruhu dalších osob, které jsou povinny zdržet se zásahů do práva a strpět jeho výkon oprávněným. Kupující, který se stal vlastníkem domu, k němu nabyl věcné právo. Všechny ostatní osoby (včetně prodávajícího) musí respektovat jeho práva – nesmí mu věc např. poškodit, zničit či ukrást.

Podle NOZ jsou věcnými právy právo vlastnické, zástavní, zadržovací a práva odpovídající věcným břemenům. Jako věcné právo může být sjednáno rovněž právo předkupní, to ovšem jen k nemovitým věcem.

VLASTNICTVÍ (§ 1011 – § 1014)

Vlastnictví patří mezi absolutní majetková práva. Ta jsou charakterizována svým působením vůči všem (§ 976), tzn. i vůči třetím osobám, na rozdíl od relativních práv, která zavazují jen konkrétní smluvní strany. Vlastnictví je upraveno v § 1011 – § 1114 a spolu s držbou (§ 987 – § 1010), spoluvlastnictvím (§ 1115 – § 1239), věcnými právy k cizím věcem (§ 1240 – § 1399) a správou cizího majetku (§ 1400 – § 1474) tvoří katalog věcných práv.

Obecným ustanovením, které vymezuje vlastnické právo, je § 1011. Vlastnictvím člověka je vše, co někomu patří, a to jak věci hmotné, tak i věci nehmotné, tedy rovněž obchodní firma, patenty, průmyslové vzory nebo obchodní tajemství atd.

I proto dává NOZ vlastníku právo se svým majetkem v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z takového nakládání vyloučit. Vlastník má právo věc držet

a pouze vlastník se může rozhodnout, jakým způsobem bude se svým majetkem disponovat, má právo jej užívat, požívat jeho plody a užitky. Vlastník tedy rozhoduje, jak bude věc zužitkována, má právo věc prodat, opustit ji, nakládá s ní volně dle své vlastní úvahy. Ani když se vlastník rozhodne svoji věc například pronajmout, na trvání vlastnického práva to nemá vliv. Vlastnickému právu jednoho odpovídá povinnost všech ostatních zdržet se všeho, co by vlastníka omezovalo ve výkonu jeho vlastnického práva.

PRÁVO STAVBY (§ 1240 - § 1256)

Přijetím NOZ nejsou nově vznikající stavby samostatnou nemovitostí, nýbrž jsou součástí pozemku. Každý by měl tedy stavět na svém pozemku. Podstata práva stavby spočívá v tom, že zatěžuje cizí pozemek tím způsobem, že osoba, jíž toto právo přísluší (stavebník), je oprávněna mít na tomto pozemku (popřípadě pod pozemkem) stavbu. Právo stavby je tedy věcným právem, které se zapisuje do katastru nemovitostí. Jedná se o právo dočasné, s maximální délkou trvání 99 let. NOZ považuje právo stavby za nemovitou věc, tzn. lze s ním nakládat jako s každou jinou nemovitou věcí – můžeme jej prodat, koupit, pronajmout či dát do zástavy např. za účelem získání úvěru.

Z práva stavby se platí daň z nemovitosti. Po skončení práva stavby se stavba stane součástí pozemku. Díky právu stavby si může majitel pozemku pozemek ponechat a prodat pouze právo stavby na určitou dobu, což umožňuje začít stavět na lukrativních pozemcích, které jejich majitelé odmítají prodat.

PŘÍKLAD – PRÁVO STAVBY

V praxi se nejvíce využívá práva stavby u pozemků, jejichž vlastníkem je např. obec. Často má obec ve vlastnictví pozemky, na jejichž údržbu, nebo realizaci lepšího využití nemá finance. Domluví se tedy s nějakým investorem, který finance má, a mají-li dané pozemky nějaký investiční potenciál (např. výstavba bytových domů na pronájem, nebo kulturní středisko, sportovní stadion), zřídí si investor s obcí právo stavby. Po dobu trvání práva stavby plynou investorovi peníze z provozování a po uplynutí práva stavby se to, co investor postaví, stane součástí pozemku, a tedy i vlastnictvím obce. A po celou dobu se o dané pozemky staral investor a obec s nimi neměla žádné náklady.

VĚCNÉ BŘEMENO (§ 1257 - § 1308)

Věcným břemenem se rozumí věcné právo k věci cizí, které omezuje vlastníka věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco strpět či se něčeho zdržet (pasivní povinnost) nebo něco dát či něco konat (aktivní povinnost). Věcná břemena slouží k tomu, aby oprávněný mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci. Podle obsahu povinnosti rozlišuje NOZ služebnosti a reálná břemena.

Služebnosti jsou vymezeny pasivitou vlastníka zatížené věci. Nově to nemusí být jen věc nemovitá. Vlastníkova věc může být zatížena služebností tak, že ve prospěch jiné osoby je vlastník povinen něco strpět (např. právo jízdy přes pozemek třetí osobou) nebo něčeho se zdržet (např. stavět na svém pozemku nad určitou výšku). Naopak reálná břemena vyžadují aktivní chování zatíženého vlastníka a spočívají zpravidla v povinnosti opakujícího se plnění ze strany vlastníka pozemku (poskytování služeb, plnění produktů ze zatíženého pozemku).

OTÁZKY

- Vysvětlete rozdíl mezi pojmem hodnota a cena. Proč se nemohou tyto pojmy v oceňovací praxi ztotožňovat?
- Uveďte základní vlastnosti tržní hodnoty.
- Vysvětlete podstatu a důvod použití investiční hodnoty.
- Vysvětlete podstatu a důvod použití likvidační hodnoty.
- Co znamená princip: *Superficies solo cedit*?
- Vysvětlete pojem stavba. Vysvětlete pojem pozemek.

SHRNUTÍ KAPITOLY

Oceňování je proces, jehož výsledkem je hodnota oceňovaného předmětu (aktiva, služba). Na začátku oceňování se oceňovatel zamýšlí: Proč je prováděno ocenění (důvod)? Jaká hodnota bude oceněním stanovena a jaký přístup bude pro ocenění použit? Důvod ocenění určuje směr oceňovací činnosti. Existuje celá řada hodnot. Specifikace hodnoty (např. tržní hodnota) vyjadřuje důvod ocenění a přístup k ocenění.

Cena vzniká až na trhu. Proto nelze pojem cena a hodnota zaměňovat. Existují různé druhy hodnot a cen a jejich třídění je prováděno podle různých hledisek.

Existují tři základní kategorie (standardy) hodnot – tržní, objektivizovaná a subjektivní. Kategorie hodnot jsou definovány v Mezinárodních oceňovacích standardech. Česká legislativa rozděluje cenu do dvou kategorií – sjednaná a určená.

Při oceňování nemovitých a movitých věcí je nutné rozumět jejich významu, který je uveden v pojmech Občanského zákoníku. Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby. Součástí pozemku jsou stavby a rostlinstvo (trvalý porost vzešlý na pozemku).

ODPOVĚDI

- Hodnota je vždy výsledkem provedeného ocenění. Cena vzniká až na trhu a může být od hodnoty rozdílná. V oceňovací praxi nelze tyto pojmy ztotožnit, protože se nerovnají a mají rozdílný význam.
- Vlastnosti tržní hodnoty jsou následující: vazba na aktuální trh, vazba na konkrétní datum, nezávislost prodávajícího a kupujícího, dobrovolné a racionální jednání prodávajícího a kupujícího, dostatečně dlouhá doba pro uskutečnění transakce z důvodu zjištění informací a provedení marketingu.
- Investiční hodnota je určena pro konkrétního investora. Při stanovení investiční hodnoty se zahrnují do výpočtu konkrétní investiční cíle investora. Investiční hodnota je typickým příkladem subjektivní hodnoty.
- Likvidační hodnota vychází z předpokladu, že podnik nebude dále vykonávat činnost. Vyjadřuje částku, kterou lze získat vynuceným prodejem majetku v relativně krátkém časovém horizontu, po odečtení nákladů spojených s likvidací. Je typickým příkladem objektivizované hodnoty.
- Princip znamená: *Povrch ustupuje půdě – Stavba je součástí pozemku.* Jedná se o právní zásadu, podle které všechny věci (nejen stavby), které se nacházejí na pozemku a jsou pevně spojené se zemí, patří neoddělitelně k tomuto pozemku. Věc se stává součástí pozemku a přestává vést vlastní existenci. Vlastník pozemku je vždy vlastníkem všech staveb na pozemku.
- Stavba vznikne na základě lidské činnosti. K tomu, aby mohla stavba vzniknout, je zapotřebí pozemek, se kterým je stavba spojena pevným základem. Stavba je součástí pozemku.
- Pozemek je nemovitá věc. Je to část zemského povrchu. Pozemek nelze vyrobit a spotřebovat a jeho množství je omezené. Pozemky mají nekonečnou životnost. Pozemek má schopnost přinášet užitek.

2 PŘÍSTUPY K OCEŇOVÁNÍ A OCEŇOVACÍ METODY

RYCHLÝ NÁHLED KAPITOLY

Přístupy k oceňování nebo také způsoby oceňování znamenají postup oceňovacího činnosti. Jsou to jednotlivé kroky, které vedou od cíle ocenění ke stanovení hodnoty aktiva. Přístup či způsob je někdy označován jako metoda ocenění. V rámci každého oceňovacího přístupu existuje další třídění a celá řada metod („podmetod“) a konkrétních výpočtových modelů. Oceňovatel z těchto metod velmi pečlivě vybírá tu, která se bude po aplikování co nejvíce blížit požadované hodnotě definované na začátku ocenění (zadání ocenění).

Jaké přístupy k ocenění lze v oceňovací praxi najít? Jaké oceňovací metody lze najít v rámci jednotlivých oceňovacích přístupů? Na tyto otázky odpovídá následující kapitola. Kapitola se zabývá různými způsoby oceňování, které jsou používány v oceňovací teorii a praxi.

CÍLE KAPITOLY

- Interpretovat různé druhy přístupů a vysvětlit jejich rozdíl při použití oceňování.
- Vysvětlit použití administrativního oceňování.
- Vysvětlit význam obvyklá cena.
- Porovnat podle základních charakteristik administrativní a tržní oceňování.
- Uvést druhy netržních hodnot a objasnit jejich význam.
- Popsat rozdíly mezi nákladovým, porovnávacím a výnosovým přístupem.

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY

Metoda, oceňování na tržní a netržní bázi, administrativní a tržní oceňování, administrativní cena, obvyklá cena; nákladový, porovnávací a výnosový přístup.

2.1 Metoda

Metoda je více či méně standardizovaný, obecně uznávaný postup činností, směřující ke stanovení hodnoty majetku, která se bude co nejvíce blížit možné tržní ceně. Oceňovatel volí takovou metodu (metody), jejímž použitím dosáhne výsledku, který se bude co nejméně lišit od budoucí skutečné tržní ceny[4]. Metoda tedy znamená obecně uznávaný oceňovací přístup. Neexistuje návod na to, jakou metodu použít, aby stanovená hodnota odpovídala pravděpodobné (očekávané) ceně. Oceňovatel využívá svých znalostí a dovedností. Především využívá své zkušenosti získané oceňovací praxí.

2.2 Způsoby oceňování podle Mezinárodních oceňovacích standardů

Mezinárodní standardy rozlišují **dvě báze** oceňování:

- Oceňování na tržní bázi, jehož výsledkem je tržní hodnota
- Oceňování na jiných než na tržních bázích, jehož výsledek nelze ztotožňovat s tržní hodnotou.

Oceňování na tržní bázi předpokládá existenci fungujícího volného trhu. Východiskem jsou pouze faktory a vlivy, které patří do tržního prostředí. Ocenění přihlíží k nejpravděpodobnějšímu, nejlepšímu a nejvyššímu využití majetku (Highest and Best Use). Při aplikaci vyžaduje provedení přiměřeného a relevantního průzkumu trhu. Všechny použité postupy v rámci přístupu by měly simulovat chování a uvažování v příslušném tržním segmentu. (Zazvonil, 2012)

Při tomto typu ocenění se uplatňují principy nákladového, porovnávacího a výnosového přístupu, přičemž použité údaje a kritéria musí být čerpány z trhu (viz další část výkladu). Použitelnost jednotlivých metod je závislá na tom, jakým způsobem by se za běžných podmínek s majetkem obchodovalo na trhu. U tohoto ocenění je možné aplikovat několik metod a oceňovatel má za úkol zvážit možnost použití všech vhodných metod.

Výsledkem ocenění je tržní hodnota, která byla definována v předchozí kapitole v rámci tržního přístupu ocenění.

Výsledkem **oceňování na netržní bázi** je „netržní“ hodnota. V rámci netržní báze existuje celá řada hodnot a oceňovatel musí ve zpracovaném ocenění uvést, jakou metodu použil a jakou hodnotu stanovil. V následující tabulce jsou uvedeny některé hodnoty spadající do netržní báze a jejich definice lze vyhledat v Mezinárodních oceňovacích standardech. (Zazvonil, 2012)

[4] Nemusí se vždy jednat o tržní hodnotu (cenu).

Tabulka 2: Druhy netržních hodnot a jejich definování

Hodnota „netržní“	Definování hodnoty
Investiční hodnota (viz subjektivní přístup)	Hodnota, kterou má majetek pro konkrétního investora (kupujícího) v souvislosti s jeho investičním záměrem.
Pojistná hodnota	Hodnota majetku odpovídající definici v pojistných podmínkách (pojistné smlouvě). Ve většině případů se u pojištění majetku jedná o novou cenu – reprodukční hodnotu aktiva.
Zápůjční (zadržitelná) hodnota	Hodnota zohledňující budoucí stav trhu se zřetelem na všechny dlouhodobě udržitelné aspekty majetku, s ohledem na normální a místní tržní podmínky i na současné přiměřené alternativní využití majetku. Nesmí obsahovat spekulativní aspekty. Musí být jasně a transparentně zdokumentována.
Úřední (administrativní) hodnota (označována jako úřední či administrativní cena)	Představuje cenu stanovenou v souladu s právními normami. Slouží jako základ pro zdanění nebo výběr poplatků. I když bývá stanovena na tržních základech, metodiky výpočtů vedou k netržním hodnotám.
Hodnota při nuceném prodeji (viz objektivizovaný přístup – likvidační hodnota)	Je definována jako částka, kterou je možno získat z prodeje majetku. Prodej je nutno uskutečnit v časovém horizontu, který je příliš krátký a nevyhovuje přiměřenému času na marketing ve smyslu definice tržní hodnoty.
Hodnota zůstatkového materiálu	Hodnota majetku, který nelze dále využívat (s výjimkou pozemku). Odpovídá ceně dosažitelné z prodeje využitelného stavebního materiálu.
Zvláštní hodnota	Je to hodnota přesahující tržní hodnotu o složku vyplývající z mimořádného vztahu nebo situace mezi kupujícím a prodávajícím (osobní zájem).

2.3 Způsoby oceňování podle teorie a standardy hodnoty

Teorie rozlišuje tři základní přístupy k oceňování a tři základní standardy hodnoty majetku, tj. tržní, subjektivní a objektivizovaný. Toto rozdělení již bylo vysvětleno v první kapitole. Byly taktéž definovány základní standardy hodnoty. Taktéž byla vysvětlena podstata tržní a netržní báze.

KONTROLNÍ OTÁZKA

Na základě předchozího výkladu odpovězte na otázky. Do které báze (tržní či netržní) zařadíte:

- hodnotu stanovenou pomocí subjektivního přístupu,
- hodnotu stanovenou pomocí objektivizovaného přístupu,
- investiční hodnotu,
- likvidační hodnotu?

2.4 Způsoby oceňování podle předpisů či legislativy

Zákon o cenách naznačuje **dva směry** v oceňování majetku v České republice:

- **Administrativní** (úřední) oceňování, tj. oceňování podle Zákona o oceňování majetku, jehož výsledkem je cena administrativní (úřední)
- **Tržní** oceňování – oceňování podle mezinárodních oceňovacích standardů, jehož výsledkem je většinou tržní hodnota, standardy nejsou povinné[5]

V ČR nejsou zpracovány oceňovací standardy. Současná česká legislativa pojem tržní hodnota nezná. Někteří odborníci tvrdí, že synonymem tržní hodnoty je obvyklá cena podle Zákona o oceňování majetku. Toto tvrzení je však častým tématem k diskuzi.

Každý směr oceňování má zcela odlišné koncepce. Pokud by bylo provedeno ocenění stejného aktiva administrativně i tržně a hodnota by byla podobná, pak vztah mezi výsledky je zcela náhodný. V obou směrech lze shledat podobnost v tom, že používá nákladový, porovnávací a výnosový způsob (metodu) ocenění. Tyto způsoby ocenění jsou vysvětleny v dalším textu.

OCEŇOVÁNÍ PODLE ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Oceňování podle zákona (administrativní oceňování) je zvláštním druhem oceňování. Je to užší pojetí oceňování a je určeno ke konkrétnímu správnímu účelu. Administrativním oceňováním stát usměrňuje ceny nemovitosti pro úřední potřeby. V ČR se administrativní oceňování týká pouze nemovitých věcí, protože pouze pro nemovité věci je zpracována oceňovací vyhláška a je vypočtena tzv. cena zjištěná. Postup výpočtu je podřízen mechanizmům a algoritmům Zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky (cenový předpis). Oceňovací vyhláška stanovuje konkrétní postupy ocenění a je zpracována a každoročně aktualizována pouze pro nemovité věci. Důraz je kladen na postup a o výsledku ocenění se nediskutuje. Oceňovatele nic nenutí sledovat situaci na trhu, protože je to zahrnuto v datech cenového předpisu. Oceňovatelé využívají programy na výpočet zjištěné ceny. (Zazvonil, 2012, 2013)

Zákon o oceňování majetku (2017) je jedinou legislativou v ČR, která se používá pro oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštním předpisem. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud Zákon o oceňování nestanoví jiný způsob oceňování (viz další výklad).

POROVNÁNÍ OCEŇOVÁNÍ PODLE ZÁKONA A OCEŇOVÁNÍ PODLE TRŽNÍCH STANDARDŮ

Následující tabulka shrnuje a porovnává základní charakteristiky oceňování podle zákona a oceňování podle oceňovacích standardů.

[5] Mohou být i jiné typy hodnot – viz netržní báze

Tabulka 3: Porovnání oceňování podle zákona a oceňování podle tržních standardů

Charakteristika oceňování	Administrativní oceňování	Tržní oceňování
Jaká legislativa či právní předpis se používá pro ocenění? **Je povinný?**	Zákon – obecná jednání Oceňovací vyhláška – výpočet, ale pouze pro nemovité věci Zákon je povinný - účely stanovené pro zvláštní předpisy	Není stanovena legislativa. Neexistuje povinný předpis. V ocenění musí být popsána použitá metoda ocenění a druh stanovené hodnoty.
Kdy se použije typ oceňování?	Např. daňové účely (účely stanovené zvláštním předpisem)	Při stanovení tržní hodnoty – budoucí tržní cena.
Kde lze vyhledat algoritmus výpočtu?	Je stanoven Oceňovací vyhláškou a zároveň je povinnost aplikovat relevantní ujednání	Není stanovena metodika. Oceňovatelé používají pravidla a postupy dle Mezinárodních oceňovacích standardů či jiných standardů.
Jak se nazývá výsledná hodnota ocenění?	Administrativní (úřední) cena Movitý majetek – obvyklá cena Nemovitý majetek – zjištěná cena	Tržní hodnota (případně netržní báze).
Jaké přístupy (metody) ocenění se používají?	Movitý majetek – obvyklá cena porovnáním (chybí vyhláška) Nemovitý majetek (vyhláška) - výnosová, porovnávací a nákladová metoda	Výnosová, porovnávací a nákladová metoda.
Možnosti použití tří základních přístupů (metod) dle oceňovací vyhlášky	Při konkrétním ocenění se aplikuje pouze jeden přístup (metoda) a tu určuje vyhláška	Je možné (nutné) použít všechny vhodné metody.
Účel použití	Daňové účely Účel stanoven ve zvláštním předpisu	Pro potřeby trhu.

2.5 Přístupy k oceňování aktiv

Existují tři okruhy oceňovacích přístupů – metod. Kritériem pro rozdělení jsou data použitá pro konkrétní výpočet. Data se nacházejí v různých časových úsecích na časové ose.

Nákladový přístup ocenění používá data z minulosti. Vychází z nezbytných nákladů vynaložených na pořízení majetku, např. náklady na pořízení nové mycí linky. Je označován také jako majetkový přístup. V případě ocenění podniku vychází přístup z ocenění jednotlivých položek majetku podniku, je tedy založen na analýze aktiv a cizích zdrojů podniku k určitému časovému okamžiku. Při oceňování se používají stavové veličiny. Výsledná hodnota je nákladovou (majetkovou) hodnotou.

Výnosový přístup ocenění používá data z budoucnosti. Je zaměřen na odhad budoucího vývoje. Vychází z analýzy budoucích výnosů nebo jiných pravidelně dosažitelných příjmů z majetku (nájemné). Výsledná hodnota je výnosovou hodnotou.

Porovnávací přístup (porovnávací tržní přístup) ocenění používá data ze současnosti. Vychází z analýzy aktuálních cen na trhu (ceny rodinných domů, bytů, pozemků, kurzy akcií). Výsledná hodnota je porovnávací hodnotou.

OTÁZKY

- Co znamená metoda ocenění?
- Uveďte synonyma k termínu přístup k oceňování.
- Jaké standardy hodnoty se používají a je možné je vyhledat v každé teorii?
- Úřední (administrativní) cena spadá do netržních cen. Jaký je její význam? Kdy se používá?
- Definujte pojem obvyklá cena.
- Porovnejte definici tržní hodnoty podle mezinárodních oceňovacích standardů s definicí obvyklé ceny podle Zákona o oceňování majetku.
- Podle jakého kritéria je provedeno rozdělení nákladového, porovnávacího a výnosového přístupu?

SHRNUTÍ KAPITOLY

Metoda je standardizovaný, obecně uznávaný postup činností, směřující ke stanovení hodnoty majetku. Metoda vyjadřuje způsob ocenění nebo jinak řečeno přístup k ocenění. Existuje celá řada dělení oceňovacích způsobů. Z teoretického pohledu se rozlišují tři kategorie přístupu k oceňování, a tedy tři standardy hodnoty – tržní, subjektivní a objektivizovaný. Mezinárodní oceňovací standardy rozdělují dva základní způsoby ocenění – báze - způsob založený na tržní bázi a způsob založený na netržní bázi. Podle druhu použitých dat z pohledu místa na časové ose je rozlišován způsob nákladový, výnosový a porovnávací.

Česká legislativa rozděluje přístupy k oceňování také podle použití legislativy na administrativní a tržní. Tyto dva směry jsou dány rozdělením cen podle Zákona o cenách. Administrativní oceňování se řídí Zákonem o oceňování majetku a Oceňovací vyhláškou. Používá se v případech, kdy to stanovuje právní předpis. Velmi často se jedná o případy stanovení daňového základu. Oceňování tržní vychází z nepovinných tržních standardů. ČR nemá zpracovány české oceňovací standardy. Zákon o oceňování majetku uvádí, že se majetek nebo služba oceňují obvyklou cenou. Definování obvyklé ceny by mělo odpovídat tržní hodnotě, ale je to velmi diskutabilní problém. V české legislativě nelze vyhledat definici tržní hodnoty.

ODPOVĚDI

- Metoda je standardizovaný, obecně uznávaný postup činností směřující ke stanovení hodnoty majetku, která se bude co nejvíce blížit možné tržní ceně. Metoda znamená obecně uznávaný oceňovací přístup.
- Synonyma přístupu: postup, způsob, metoda (metodologie).
- Existují tyto standardy hodnoty: tržní, subjektivní a objektivizovaná hodnota.
- Úřední cena představuje cenu stanovenou v souladu s právními normami. Slouží jako základ pro zdanění nebo výběr poplatků. I když bývá stanovena na tržních základech, metodiky výpočtů vedou k netržním hodnotám. Používá se v případech, kdy to nařizuje právní předpis. Velmi často se používá pro stanovení základu daně, a tedy pro její následný výpočet.
- Obvyklá cena je 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. Při stanovení obvyklé ceny se zvažují všechny okolnosti, které mají na tuto cenu vliv a do ceny se nepromítají: mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího, zvláštní obliba.
- Definice tržní hodnoty a obvyklé ceny jsou podobné. Podobnost je ve vztahu ke konkrétnímu datu, vazbě na aktuální trh, vyloučení mimořádných okolností trhu.
- Nákladový, výnosový a porovnávací přístup je dán druhem použitých dat. Data mají vztah k místu na časové ose. Nákladový způsob používá náklady na pořízení majetku a ty se nacházejí v minulosti. Porovnávací způsob používá data (ceny majetku) z aktuálního trhu a ty se nacházejí v současnosti. Výnosový způsob používá budoucí data – budoucí výnos, který vlastníkovi přinese majetek (např. nájemné).

3 PROCES OCEŇOVÁNÍ

RYCHLÝ NÁHLED KAPITOLY

Proces ocenění se skládá z jednotlivých fází, které tvoří jeden celek. Oceňování je odborná činnost, jednotlivé kroky této činnosti jsou na sobě závislé a jejich pořadí je nezaměnitelné. Na začátku ocenění je stanoven cíl této činnosti. V tomto prvním kroku se znalec seznamuje se zadáním úkolu. Klade si otázky: Jaký předmět má být oceněn? Co je důvodem ocenění? K jakému datu má být ocenění provedeno? Jaká hodnota bude stanovena? Jaký přístup k ocenění bude zvolen? Další kroky jsou zaměřeny především na poznání předmětu ocenění. Je třeba shromáždit data, ta následně analyzovat a rozhodnout, které metody budou zvoleny v souladu s důvodem ocenění (s cílem ocenění). Data pro ocenění jsou stěžejní, od nich se vyvíjí výběr metod. Ve finální části procesu je provedena analýza zvolených metod, syntéza zjištěných hodnot a závěrečný výrok o ceně aktiva. Celý proces musí být zdokumentován v písemné formě a následně předložen zadavateli.

CÍLE KAPITOLY

- Vysvětlit jednotlivé kroky procesu ocenění.
- Prokázat závislost jednotlivých kroků ocenění a jejich posloupnost.
- Zdůvodnit význam a významnost prvního kroku ocenění.
- Vyjmenovat data potřebná k ocenění podniku.
- Vyjmenovat data potřebná k ocenění nemovitých věcí.

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY

Proces ocenění, cíl ocenění, důvod ocenění, termín ocenění, data potřebná k ocenění, analýza dat, oceňovací metody, hodnota aktiva.

3.1 Proces oceňování

Proces oceňování je systematická činnost oceňovatele. Během procesu hledá oceňovatel odpovědi na otázky ohledně hodnoty majetku nebo podniku. Odráží oceňovatelem

použité metody, techniky, zkušenosti, úsudek a cit v souvislosti s hledanou hodnotou majetku nebo podniku. Proces ocenění se odráží v písemné formě ocenění, tj. v odhadu nebo ve znaleckém posudku.

Je složen z jednotlivých vzájemně závislých kroků a tvoří jednotný celek. Jednotlivé kroky jsou vzájemně závislé a podmíněné. Počet kroků a jejich obsah se liší podle zadání ocenění. Kroky lze zobecnit pro jakékoli ocenění.

Kroky procesu oceňování jsou následující:

- Definování zadání
- Sestavení pracovního týmu
- Sestavení harmonogramu
- Sběr informací
- Analýza informací
- Výběr metod
- Analýza ocenění
- Syntéza výsledků
- Formulace závěru

Stanovení **zadání práce** je první fází procesu. Fáze je prioritou ocenění, protože se od ní odvíjí další fáze a má bezprostřední vliv na výběr modelu. V této fázi se stanovuje účel ocenění. V prvním kroku je taktéž zadavatelem stanoven termín řešení. První krok znamená stanovení cíle ocenění (Kislingerová, 2001). V této fázi dochází k definování problému ocenění a obsahuje: identifikaci předmětu (aktiv, podniku), identifikaci majetkových práv, která mají být oceněna, datum odhadu hodnoty, využití ocenění, definici hodnoty a další omezující podmínky (Drozen a kol, 1997).

Je definován cíl ocenění v závislosti na daném termínu ocenění. V cíli ocenění je uveden druh stanovené hodnoty a odráží se v něm využití ocenění. Druh stanovené hodnoty naznačuje, jaké metody jsou pro aplikaci relevantní. Konkrétní výběr metod nemůže být proveden, protože je nejdříve nutné shromáždit dostupná data a ta analyzovat.

Identifikace předmětu ocenění obsahuje popis veškerých aktiv, podniku, majetkových práv, které budou oceněny. V rámci identifikování musí být popsány vlastnosti předmětu, které mají vliv na ocenění. Jedná se o vlastnosti, které vytvářejí hodnotu oceňovaného majetku.[6]

Omezující podmínky vztahující se k předmětu ocenění představují závazky, břemena nebo zatížení majetku. Může se jednat o věcná břemena, zástavní práva nebo nájemní smlouvy. Může se jednat o restituční nároky k pozemkům či ekologické zatížení nemovitých věcí. V této části se taktéž uvádí uzavření pojištění oceňovaného majetku a jeho rozsah.

[6] Tzv. hodnototvorné (cenotvorné) faktory – viz další výklad

V prvním kroku ocenění se oceňovatel seznamuje s aktivy, která má ocenit. Je to velmi důležitý krok, který má vliv především na správnou volbu oceňovací metody.

Vytvoření **pracovního týmu** je druhou částí procesu. Na ocenění se podílí tým odborníků, kteří řeší zadané úkoly. Pokud je ocenění zpracovávané externí firmou, pak je zapotřebí stanovení kompetencí a postupu mezi externistou a pracovním týmem. Pracovní tým musí respektovat časový harmonogram práce v souvislosti se stanoveným cílem práce a ve vazbě na konečný termín řešení.

Ve fázi **sestavení harmonogramu** je vypracován plán s fázemi průběhu ocenění. Stanoví se závazné termíny, které je potřebné dodržet ve vazbě na výsledný cíl (Jakubec a kol., 2005). Jedná se o zpracování časového harmonogramu ocenění s vazbou na cíl zadání a termín řešení.

Sběr informací je závislý na stanoveném cíli, který zahrnuje druh stanovované hodnoty a metodu ocenění. Nelze zobecnit potřebné informace pro ocenění. V případě ocenění podniku se jedná o data, která pokrývají celé dění podniku. V této fázi je kladen důraz na znalost podniku či majetku. Kromě vnitřních dat daného podniku je zapotřebí se věnovat taktéž okolí podniku (Kislingerová, 2001).

Analýza dat je krokem analytickým, který vychází ze shromážděných dat. Provádí se různé druhy analýz, které jsou opět dány výběrem metody pro ocenění. Převážně se jedná o analýzu makroekonomickou, analýzu odvětví a finanční analýzu podniku. V případě, že se bude provádět ocenění výnosovou metodou, se zpracovává taktéž finanční plán (podnikatelský záměr). Tento krok ocenění je velmi důležitý a náročný na zpracování (Kislingerová, 2001).

Je patrné, že tato analýza je bezprostředně závislá na vnitřních a vnějších informacích o daném podniku. Shromážděná data jsou východiskem pro použití metody ocenění.

Výběr metody znamená vybrat vhodnou metodu pro další postup. Výběr metody je podmíněn informacemi o předmětu ocenění a provedenou analýzou dat (Jakubec a kol., 2005).

Ve fázi **analýza ocenění** je provedena aplikace zvolené metody (Kislingerová, 2001). Aplikuje se oceňovací metoda a je vypočtena hodnota předmětu ocenění.

Poslední fáze je **syntézou výsledků a formulování závěru**. Výsledkem této poslední fáze je stanovení hodnoty předmětu ocenění k určitému datu. Klíčový význam mají data ocenění, která byla zpracovatelem ocenění použita v daný okamžik. Výsledek práce má časovou omezenost (Kislingerová, 2001). Hodnota majetku je funkcí závislou na čase (Drozen a kol., 1997).

PŘÍPADOVÁ STUDIE – VLIV INFORMACÍ NA OCENĚNÍ

Společnost je zaměřena na výrobu leteckých motorů a podniká ve své oblasti 15 let. Prvních 5 let rostly tržby nepravidelně, následně se ustálily přibližně ve výšce 200 mil Kč. Manažeři předpokládají růst tržeb ve výšce asi 15 % ročně, což potvrzuje finanční analýza. Oceňovatel vychází z tohoto předpokladu.

Po provedení ocenění podnik získal tříletou zakázku u velkého výrobce letadel v objemu 500 mil. Kč ročně. Jde o zásadní informaci, která nebyla v době ocenění známa, a tedy nebyla v ocenění zahrnuta. Jednoznačně lze říci, že tato skutečnost podstatně zvyšuje tržní hodnotu společnosti. Z tohoto důvodu je zapotřebí hodnotu aktualizovat.

3.2 Data potřebná pro oceňování

Data (informace) mají významný vliv na správné ocenění majetku či podniku. Protože předmět ocenění může být velmi různorodý, nelze tyto podklady zobecnit.

PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ PODNIKU

V případě ocenění podniku lze podklady rozdělit na vnitřní (interní) a vnější (externí). **Interní zdroje informací** jsou vnitřní informace daného podnikatelského subjektu potřebné pro řízení firmy managementem (Vozňáková, 2011). **Externí zdroje informací** jsou informace získané z celé řady externích zdrojů. Patří zde především informace veřejně dostupné. V případě ocenění podniku patří mezi interní data informace potřebné pro řízení podniku, informace z procesů obchodních, technických, výrobních, ekonomických, finančních, personálních, informace účetní a právní. V ideálním případě podnik tyto informace shromažďuje v rámci informačního systému.

Sběr dat směřuje k provedení různých analýz. Mezi ně patří finanční analýza podniku, analýza makroekonomického a mikroekonomického prostředí podniku (tj. strategická analýza).

Finanční analýza vede k hodnocení finančního zdraví podniku a nalezení slabých a silných míst podniku. Základním zdrojem dat pro sestavení finanční analýzy je účetní závěrka. Finanční analýza se zpracovává v časové řadě 3 – 5 let. Sledují se např. poměrové ukazatele – likvidity, zadluženosti, aktivity, rentability, finanční stability; absolutní ukazatelé – horizontální a vertikální analýza aktiv a pasiv. Taktéž se používají souhrnné indexy hodnocení.[7]

[7] Bankrotní modely – např. Altmanovo Z-skóre, Tafflerův model
Bonitní modely – např. Soustava bilančních analýz podle Douchy, Tamariho model

Analýza makroekonomická posuzuje vliv makroekonomických ukazatelů na výkonnost podniku. Je hledána příčinná souvislost mezi vývojem parametrů makroprostředí a vlastní výkonností podniků. Sledují se především ukazatelé - tempo růstu HDP, fiskální politika státu, vývoj peněžní nabídky, vývoj úrokových sazeb, vývoj inflace.

Analýza mikroprostředí je zaměřena na odvětví oceňovaného podniku. Analýza obsahuje identifikaci charakteristických znaků odvětví a prognózu vývoje odvětví.

Úkolem těchto analýz je stanovení perspektiv a hrozeb, které mohou ohrožovat činnost podniku. Po provedení analýz má oceňovatel další důležitý úkol. Pokud bude stanoveno, že podnik je finančně stabilní a že je schopen do budoucna přinášet užitek v podobě budoucích příjmů vlastníkům, pak musí oceňovatel zpracovat finanční plán[8]. Výsledkem tohoto plánu je odhad budoucích výnosů (3 – 5 let). Zpracování finančního plánu je následně použito při aplikaci výnosového přístupu. Některé podniky mohou mít zpracován svůj vlastní plán. Je možné tento plán pro ocenění aplikovat, ale před použitím musí oceňovatel zhodnotit jeho reálnost.

PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Pokud bude předmětem ocenění nemovitý majetek, pak je zřejmé, že informační zdroje se budou lišit od zdrojů při ocenění podniku. Ukázka praktických oceňovacích příkladů v dalších částech opory je zaměřena právě na nemovité věci, proto je nutné nyní uvést i podklady pro oceňování nemovitých věcí.

U nemovitých věcí jsou nezbytné tyto vstupní informace (Bradáč, 2016):

- Výpis z katastru nemovitých věcí, snímek z katastrální mapy
- Cenová mapa pozemků[9]
- Územní plán města, obce[10]
- Základní projektová dokumentace
- Kolaudační rozhodnutí, dokumentace ke stavebnímu povolení
- Ekonomické informace k nemovitým věcem – nájemné za pronajímané prostory, smlouvy o pronájmu, pojistné za nemovité věci, náklady na údržbu a správu, daň z nemovitých věcí
- Starší odhady či znalecké posudky
- Vlastní poznatky zjištěné šetřením – zhodnocení technického stavu, zaměření nemovitých věcí, fotodokumentace

[8] Business plan, podnikatelský záměr
[9] Grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části s vyznačenými cenami. Cenovou mapu vydává obec závaznou vyhláškou.
[10] Úřední dokument, který stanoví urbanistickou koncepci, řeší přípustné či nepřípustné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určuje základní regulaci území a vymezuje hranice zastavitelného území obce.

OTÁZKY

- Vyjmenujte jednotlivé kroky procesu oceňování ve správné posloupnosti.
- Prokažte závislost a posloupnost jednotlivých kroků ocenění.
- Zdůvodněte, že první krok oceňování je stěžejním krokem a jsou na něm závislé další kroky.
- Uveďte, jak se rozdělují data potřebná pro ocenění podniku.
- Jaké analýzy dat se provádějí v případě ocenění podniku?
- Vyjmenujte data potřebná k ocenění nemovitých věcí.

SHRNUTÍ KAPITOLY

Proces oceňování se skládá z kroků, které na sebe navazují a jsou na sobě závislé. Na začátku ocenění je stanoveno zadání s cílem ocenění. Oceňovatel zjišťuje, co je předmětem ocenění, z jakého důvodu a k jakému datu. Na základě důvodu ocenění se stanovuje přístup k ocenění, nicméně konkrétní oceňovací metoda v prvním kroku nemůže být stanovena. Oceňovatel totiž ještě nemá k dispozici potřebná data a jejich analýzu. Až na základě analýzy shromážděných dat může oceňovatel stanovit konkrétní oceňovací metodu a specifikovat druh hodnoty jakožto výsledek ocenění.

Velmi významnou roli v oceňování má termín, ke kterému má být hodnota stanovena. Hodnota aktiva je závislá na čase. Ocenění zpracované k dnešnímu datu může být už zítra neplatné. Důvodem je změna v oceňovaném předmětu. Může dojít např. k získání významné zakázky v podniku nebo ke zničení výrobní haly požárem.

Podklady, jakožto zdroje informací, mohou být značně rozdílné. Je to podmíněno tím, jaký předmět bude oceněn. U podniku se provádí analýzy dat – finanční analýza a strategická analýza. Podle zjištěných výsledků se volí metoda. V případě použití výnosového přístupu se zpracovává také finanční plán. U pojištění nemovitých věcí jsou velmi důležité stavebně technické údaje nebo informace o trhu s nemovitostmi v dané lokalitě, ale také informace zjištěné šetřením oceňovatele.

ODPOVĚDI

- Kroky procesu oceňování jsou následující: definování zadání, sestavení pracovního týmu, sestavení harmonogramu, sběr informací, analýza informací, výběr metod, analýza ocenění, syntéza výsledků, formulace závěru.
- Termín ocenění je stanoven v zadání, má vliv na harmonogram ocenění (plán) a sběr informací. Hodnota ocenění je částkou závislou na čase, tj. na termínu ocenění. Zjištěná data a jejich analýza mají vliv na volbu oceňovací metody. Účel ocenění stanovený v zadání má vliv na shromažďování dat a na volbu metody ocenění.
- Zadání je stěžejní, protože je zde stanoven termín ocenění, identifikace předmětu ocenění a účel ocenění. Tyto charakteristiky mají vliv na další kroky, především na volbu oceňovací metody. Výsledná hodnota ocenění je závislá na termínu ocenění.
- V případě ocenění podniku se podklady rozdělují na interní a externí. Interní zdroje informací jsou vnitřní informace daného podnikatelského subjektu potřebné pro řízení firmy managementem. Externí zdroje informací jsou informace získané z celé řady externích zdrojů. Patří zde především informace veřejně dostupné.
- V případě oceňování podniku se provádí finanční analýza a strategická analýza. Pokud oceňovatel provedenými analýzami rozhodne o možnosti použití výnosové metody, pak bude zpracován taktéž finanční plán.
- Data potřebná k ocenění nemovitých věcí jsou následující: výpis z katastru nemovitých věcí, snímek z katastrální mapy, cenová mapa pozemků, územní plán města, obce, základní projektová dokumentace, kolaudační rozhodnutí, stavební povolení, ekonomické informace k nemovitým věcem, starší odhady či znalecké posudky, vlastní poznatky zjištěné šetřením.

4 PROFESE ODHADCE A ZNALCE

RYCHLÝ NÁHLED KAPITOLY

V předchozí kapitole je popsán a vysvětlen proces ocenění. Zpracování ocenění, a tedy uplatnění jednotlivých kroků procesu, je náplní práce oceňovatele. Výstupem jeho práce je zpracování písemného dokumentu, který odráží jednotlivé kroky procesu ocenění a předkládá zadavateli výslednou hodnotu oceňovaného majetku.

V české oceňovací praxi provádějí ocenění majetku odhadci a znalci. Náplň a řízení této profesní činnosti se liší a následující kapitola uvádí podmínky pro její provádění. Podmínky a řízení oceňovací činnosti lze vyhledat v relevantní legislativě. Následující část textu se zaměřuje na náplň písemného dokumentu zpracovaného oceňovatelem, tj. odhadu a znaleckého posudku. Je zde vysvětlen rozdíl mezi odhadem a znaleckým posudkem.

Kromě znalců a odhadců provádějí oceňovací činnost ve specifických případech také znalecké ústavy a vědecké znalecké instituce. Jejich činnost je také popsána. V závěru této kapitoly jsou zmíněny význam a náplň činností asociací s působností v ČR a nejsou opomenuty významné asociace s mezinárodní či evropskou působností.

CÍLE KAPITOLY

- Popsat obsah činnosti znalce a odhadce.
- Porovnat náplň činnosti znalce a odhadce.
- Uvést rozdílnosti mezi náplní činnosti znalce a odhadce.
- Objasnit rozdílnosti mezi dokumenty – odhad a znalecký posudek.
- Objasnit činnost asociací v oboru oceňování.

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY

Odhadce, znalec, všeobecná a odborná způsobilost, odhad, znalecký posudek, asociace.

Zpracovat ocenění může pro svou vlastní potřebu kdokoliv, kdo má k tomu potřebné znalosti a informace. V některých institucích (pojišťovny, banky) provádějí odhady proškolení zaměstnanci pomocí interních metodik a stanovených postupů. Pokud má být od-

had odborně správný a použitelný při jednání s třetími osobami, musí být zpracován oprávněnými subjekty. V České republice tuto činnost provádějí odhadci a znalci, případně znalecké ústavy a vědecké znalecké instituce.

4.1 Odhadce

Odhadce je podnikatel a jeho činnost je řízená Živnostenským zákonem. Odhadce patří podle Živnostenského zákona mezi živnost ohlašovací a vázanou. Odhadce musí splňovat všeobecné podmínky a odbornou způsobilost.

Všeobecné podmínky jsou dány:

- Plnou svéprávností
- Bezúhonností

Odborná způsobilost pro vázanou živnost je stanovena přílohou č. 2 Živnostenského zákona. Odhadce vykonává činnost Oceňování majetku a Příloha rozděluje majetek na tyto kategorie:

- Věci movité
- Věci nemovité
- Nehmotný majetek
- Finanční majetek
- Obchodní závod

Odhadce může vykonávat např. činnost oceňování majetku pro věci nemovité nebo činnost oceňování majetku pro finanční majetek.

PŘÍPADOVÁ STUDIE – PODMÍNKY PRO ČINNOST ODHADCE

Pokud úspěšně dokončíte vysokoškolské studium na OPF v Karviné a budete mít zájem provozovat činnost oceňování majetku pro **věci movité nebo věci nemovité**, pak podle Přílohy 2 Živnostenského zákona musíte splnit následující podmínky odborné způsobilosti:

- Absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního předpisu (dle Zákona o vysokých školách) v rozsahu nejméně 4 semestrů na oceňování majetku dané kategorie (např. věci movité).

Pokud dokončíte vysokoškolské studium na OPF v Karviné a budete mít zájem provozovat činnost oceňování majetku pro **nehmotný majetek, finanční majetek nebo obchodní závod**, pak podle přílohy č. 2 Živnostenského zákona musíte splnit jednu z následujících podmínek odborné způsobilosti:

- Absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního předpisu (dle Zákona o vysokých školách) v rozsahu nejméně 4 semestrů na oceňování majetku dané kategorie (např. obchodní závod).

Nebo

- Absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního předpisu (dle Zákona o vysokých školách) v rozsahu nejméně 2 semestrů na oceňování majetku dané kategorie (např. věci movité) a 2 roky praxe v oboru.

Odhadce je oprávněn zpracovávat odhady a odborná vyjádření, nikoliv znalecké posudky.

Odhad je ocenění majetku zpracované odhadcem. Odhady jsou běžně využitelné ve všech obchodních a občanských záležitostech, kde není např. zákonem jednoznačně vyžadováno ocenění znaleckým posudkem.

Obsah odhadu není striktně určen zákonem jako v případě znaleckého posudku. Odhad by měl minimálně obsahovat:

- Popis předmětu ocenění
- Vlastní ocenění
- Výrok o ceně a metodické pohledy na cenu
- Doklad o odborné způsobilosti odhadce

Odborné vyjádření je vyjádření osoby mající potřebné odborné předpoklady k objasnění určitých důležitých skutečností pro posouzení věcí. Odborné vyjádření nemá nikde stanovené přesné formální náležitosti jako jeho obsah nebo forma, **nemusí** (ale může) být vypracováno znalcem nebo znaleckým pracovištěm, ani není výsledkem znalecké činnosti. Jde o „odborné vyjádření“ osoby znalé, tzn. odborníka k určité dílčí otázce.

4.2 Znalec

Znalec je fyzická osoba a jeho činnost je upravena Zákonem o znalcích a tlumočnících. Jmenovat znalcem lze toho, kdo splňuje následující podmínky stanovené pro vykonávání znalecké činnosti dle zákona:

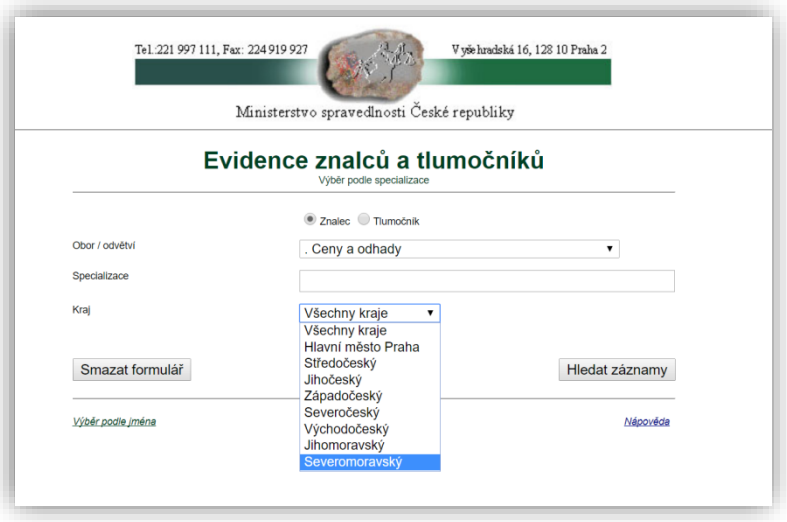
- Je státním občanem České republiky[11]
- Je způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu
- Je bezúhonný
- Nebyl v posledních 3 letech vyškrtnut ze seznamu znalců a tlumočníků pro porušení povinností podle zákona
- Má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru, v němž má jako znalec působit
- Má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou činnost může řádně vykonávat
- Se jmenováním souhlasí

Po splnění podmínek může být znalec jmenován předsedou krajského soudu nebo ministrem spravedlnosti a je zapsán do seznamů znalců vedeného u příslušného krajského soudu, ale také v ústředním seznamu Ministerstva spravedlnosti. Seznam znalců je veřejně dostupný na webových stránkách Ministerstva spravedlnosti.

[11] Může být občanem jiného členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno potvrzení o přechodném pobytu nebo povolení k trvalému pobytu na území České republiky, nebo státním příslušníkem jiného než členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k trvalému pobytu na území České republiky.

SAMOSTATNÝ ÚKOL – SEZNAM ZNALCŮ

Na webových stránkách: www.justice.cz v části „Znalci a tlumočníci“ vyhledejte seznam znalců pro kraj „Severomoravský“ a pro obor „ekonomika – ceny a odhady“.



Znalecká činnost je řízena Ministerstvem spravedlnosti. Znaleckou činnost mohou vykonávat ve vybraných případech také znalci nezapsaní do seznamu. Tyto znalce ustanovuje státní orgán a znalci musí složit slib.

Návrh na jmenování znalců mohou podat státní orgány, vědecké instituce, vysoké školy. Znalcem může být jmenován i ten, kdo sám o jmenování požádá. Znalec je osobou se speciálními odbornými znalostmi rozdílnou od procesních stran (žalovaný nebo žalobce) a státních orgánů. Znalec je využíván jako procesní účastník u soudu a předkládá svůj názor k danému problému podložený odborností a zkušeností (znalecký posudek), rozhoduje však soud.

Znalec je oprávněn podávat znalecké posudky, zejména pro potřeby státních orgánů, policie, soudů a úřadů. **Znalecký posudek** je písemný dokument zpracovaný znalcem nebo znaleckým ústavem, který musí splňovat stanovené požadavky stanovené Vyhláškou ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících:

- Nález obsahuje popis majetku nebo jevů, souhrn podkladů a skutečností, k nimž znalec přihlížel.
- Vlastní posudek obsahuje závěr, ke kterému znalec dospěl zpravidla výčtem otázek, na které má odpovědět, včetně odůvodněním, kde uvede a zhodnotí skutečnosti, které jej k závěru dovedly.

- Znalecká doložka je uváděna v závěru posudku a obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku.

Písemný znalecký posudek musí být sešit a opatřen znaleckou pečetí. Znalec je trestně odpovědný za znalecký posudek.[12]

SAMOSTATNÝ ÚKOL

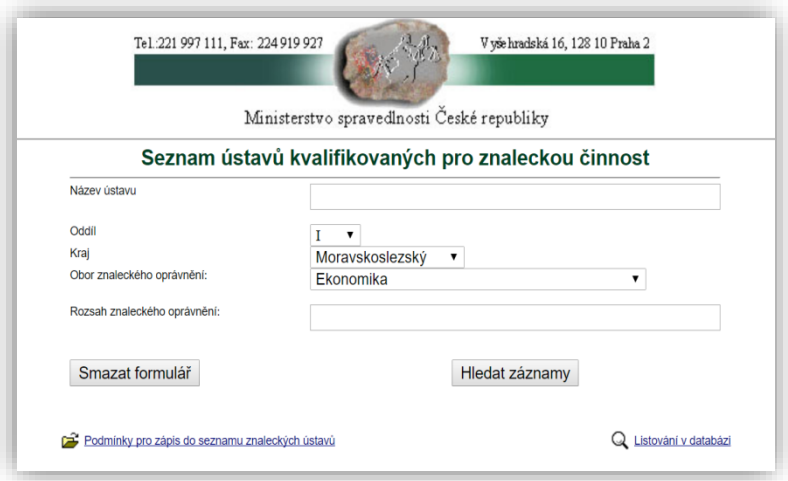
Vyhledejte, zdali musí mít odhadci a znalci sjednáno povinně smluvní pojištění z výkonu své činnosti.

4.3 Znalecký ústav

Znalecký ústav je právnická osoba s obdobným oprávněním jako soudní znalec. Znalecké ústavy jsou jmenovány Ministerstvem spravedlnosti ČR a vedou seznamy znaleckých ústavů. Znalecké ústavy spadají do oddílu I. Seznam znaleckých ústavů je veřejně dostupný na webových stránkách Ministerstva spravedlnosti.

SAMOSTATNÝ ÚKOL – SEZNAM ZNALECKÝCH ÚSTAVŮ

Na webových stránkách: www.justice.cz v části Znalecké ústavy pro oddíl I vyhledejte seznam znaleckých ústavů pro „Moravskoslezský kraj“ a pro obor znaleckého oprávnění „ekonomika“.



[12] Znalec zpracuje úmyslně nepravdivý, hrubě zkreslený nebo neúplný znalecký posudek.

Které z těchto znaleckých ústavů mohou zpracovat odhady (oceňování) nemovitého majetku a movitého majetku? Které z těchto znaleckých ústavů se specializují na zpracování odhadu (oceňování) podniků (obchodního závodu)?

Kdy je požádán znalecký ústav o zpracování znaleckého posudku (posudek znaleckého ústavu)?

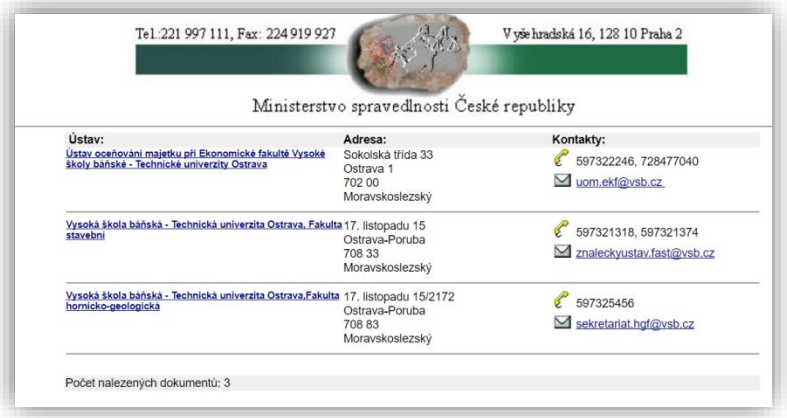
- V případech, kde je předmětem posuzování kauza většího rozsahu, vyžadující kombinaci několika příbuzných znaleckých oprávnění.
- Jedná se o přezkoumání znaleckého posudku znalce fyzické osoby.

4.4 Vědecké znalecké instituce

Vědecká znalecká instituce poskytuje zvláštní vědecké posouzení ve zvlášť obtížných případech. Ministerstvo spravedlnosti ČR vede seznamy vědeckých znaleckých institucí v oddílu II. Seznam vědeckých znaleckých institucí je veřejně dostupný na webových stránkách Ministerstva spravedlnosti.

SAMOSTATNÝ ÚKOL – SEZNAM VĚDECKÝCH ZNALECKÝCH INSTITUCÍ

Na webových stránkách: www.justice.cz v části Znalecké ústavy pro oddíl II vyhledejte seznam vědeckých znaleckých institucí pro „Moravskoslezský kraj“ a pro obor znaleckého oprávnění „ekonomika“.


Tel.:221 997 111, Fax: 224 919 927 Vyšehradská 16, 128 10 Praha 2

Ministerstvo spravedlnosti České republiky

Ústav:	Adresa:	Kontakty:
Ústav oceňování majetku při Ekonomické fakultě Vysoké školy báňské - Technické univerzity Ostrava	Sokolská třída 33 Ostrava 1 702 00 Moravskoslezský	597322246, 728477040 uom.ekf@vsb.cz
Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební	17. listopadu 15 Ostrava-Poruba 708 33 Moravskoslezský	597321318, 597321374 znaleckyustav.fast@vsb.cz
Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava,Fakulta hornicko-geologická	17. listopadu 15/2172 Ostrava-Poruba 708 83 Moravskoslezský	597325456 sekretariat.hgf@vsb.cz

Počet nalezených dokumentů: 3

Mezi vědecké znalecké instituce patří:

- Státní orgány (např. ministerstva, Česká národní banka)
- Vědecké ústavy (např. Akademie věd ČR, výzkumné ústavy)

- Vysoké školy
- Instituce specializované na znaleckou činnost (viz II. oddíl seznamu Ministerstva spravedlnosti)

Vědecké znalecké instituce zpracovávají **ústavní znalecký posudek** pro zvlášť obtížné případy.

4.5 Profesní sdružení

Mezi nejvýznamnější sdružení znalců a odhadců v ČR patří:

- Česká komora odhadců majetku (ČKOM**,** www.ckom.cz)
- Česká společnost certifikovaných odhadců majetku (ČSCOM, www.cscom.cz)
- Asociace znalců a odhadců ČR (AZO, www.azo.cz)
- Komora soudních znalců (KSZ, www.kszce.cz)

4.5.1 ČESKÁ KOMORA ODHADCŮ MAJETKU

Cílem ČKOM (250 členů) je pečování o služby poskytované v rámci trhu s majetkem, mezinárodní spolupráce ve všech oblastech obchodování s majetkem, spolupráce se státními orgány zabývajícími se oceňováním majetku, využívání nových poznatků v souvisejících oborech. Cílem je také zastupování odhadců z ČR v mezinárodní profesní organizaci.

ČKOM spolupracuje s Institutem oceňování majetku při VŠE v oblasti problematiky jednotného odborného názvosloví a vytvoření českých oceňovacích standardů.

ČKOM je řádným členem Evropské organizace sdružující jednotlivé národní asociace odhadců (TEGoVA). ČKOM jako jediný zástupce ČR je zapojena do činnosti v různých specializovaných komisích a pracovních skupinách.

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS ASSOCIATIONS (TEGOVA)

TEGoVA je mezinárodním sdružením, které bylo ustaveno v roce 1977 podle belgických zákonů a které sdružuje 63 národních asociací odhadců majetku z 35 zemí. TEGoVA úzce spolupracuje s IVSC (viz dále) a s orgány EU.

Cílem organizace TEGoVA je publikovat všeobecně odsouhlasené standardy pro oceňování majetku a jejich následné zavedení jak v zemích EU, tak i v nově se rozvíjejících zemích střední a východní Evropy. Organizace se podílí na tvorbě jednotných oceňova-

cích standardů (EVS – Evropské oceňovací standardy)[13] pro tržní oceňování majetku evropskými odhadci.

Od roku 2000 TEGoVA oznámila svoji iniciativu v oblasti certifikace odhadců dle EN 45 013. Certifikace umožňuje klientům prozkoumat trh a vybrat si správného odhadce pro jednotlivé typy majetku v celé Evropě a současně umožňuje vzájemné uznávání kompetencí.

THE INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL (IVSC)

Rada pro mezinárodní ratingové standardy (IVSC) je nezávislá nezisková organizace, která působí jako celosvětový standard, který určuje postupy oceňování a hodnotící profese sloužící veřejnému zájmu. Cílem organizace je vyvíjet vysoce kvalitní mezinárodní standardy hodnocení (IVS) pro oblast oceňování v celém světě. IVSC rozvíjí mezi členskými organizacemi, které jsou odborníky na oceňování, podniky finančních služeb, nevládní organizace, regulační orgány a akademické instituce.

IVSC se skládá z téměř 100 členských organizací z celého světa a je podporován mnoha sponzory v oblasti oceňování. Patří mezi ně přední světové účetní a oceňovací firmy, profesní instituce a další významné globální organizace.

4.5.2 ČESKÁ SPOLEČNOST CERTIFIKOVANÝCH ODHADCŮ MAJETKU

ČSCOM je sdružením fyzických a právnických osob (300 členů) v oboru oceňování majetku. Jejím cílem je vytvářet a poskytovat členům společnosti jednotnou metodiku v oblasti oceňování a být platformou pro odborné vzdělávání členů. Náplní práce členů společnosti je oceňování především nemovitého majetku za účelem stanovit obvyklou (tržní) hodnotu.

4.5.3 ASOCIACE ZNALCŮ A ODHADCŮ ČR

Hlavní náplní AZO (500 členů) je trvalé zvyšování odborné úrovně členů, pořádání školení, sympozií, konferencí a společenských akcí. Asociace rovněž spolupracuje s příslušnými resorty při tvorbě předpisů, týkajících se činnosti znalců a odhadců. Podílí se také na vydávání časopisu “Soudní inženýrství”.

[13] EVS jsou označovány jako „Modrá kniha“.
Cílem EVS je sjednocování oceňovacích metodik aplikovaných jednotlivými členskými státy a zavádění jednotného názvosloví v rámci procesu oceňování majetku. Toto má vést k provádění objektivnějších tržních odhadů nemovitostí a dalších typů majetku v rámci celé Evropy.

4.5.4 KOMORA SOUDNÍCH ZNALCŮ

Komora soudních znalců ČR (2 200 členů) je dobrovolnou organizací sdružující soudní znalce všech profesí jmenované Ministerstvem spravedlnosti a krajskými soudy. Posláním komory je jednak prosazovat a obhajovat zájmy znalců ve vztahu ke státním orgánům i jiným organizacím a osobám, podílet se na vypracování a projednávání návrhů právních předpisů týkajících se znalecké činnosti, jednak formulovat a prosazovat etické a morální zásady znalecké činnosti. Vzhledem k tomu, že KSZ sdružuje znalce prakticky ze všech oborů, vyvíjí svou činnost především v rámci sekcí, rozdělených podle oborů, a dále na regionálním principu. Těžiště činnosti spočívá právě v práci těchto sekcí. Odborné otázky řeší komora především v rámci oborových rad. Členem Komory soudních znalců ČR se může stát každý znalec jmenovaný krajským soudem nebo Ministerstvem spravedlnosti ČR. Znalec může být členem jedné či více sekcí podle vlastního výběru a na základě dohody s předsedou příslušné sekce.

OTÁZKY

- Uveďte základní rozdílnosti mezi profesí znalce a odhadce a stručně je popište.
- Co je to odhad? Jaké jsou základní části odhadu?
- Co je to znalecký posudek? Jaké jsou části znaleckého posudku?
- Existuje právní předpis, který ukládá znalci mít sjednáno povinně smluvní pojištění pro výkon své činnosti?

SHRNUTÍ KAPITOLY

Zpracovat ocenění může pro svou vlastní potřebu kdokoliv, kdo má k tomu potřebné znalosti a informace. Pokud má být odhad odborně správný a použitelný při jednání s třetími osobami, musí být zpracován oprávněnými subjekty. V České republice toto oprávnění mají odhadci a znalci, případně znalecké ústavy a vědecké znalecké instituce. Odhadce je podnikatel a jeho činnost je řízená Živnostenským zákonem. Odhadce patří podle Živnostenského zákona mezi živnost ohlašovací a vázanou. Odhadce musí splňovat všeobecné podmínky a odbornou způsobilost stanovenou v Živnostenském zákoně. Znalec je fyzická osoba a jeho činnost je upravena Zákonem o znalcích a tlumočnících. Jmenovat znalcem lze toho, kdo splňuje podmínky stanovené pro vykonávání znalecké činnosti dle Zákona o znalcích a tlumočnících. Seznam znalců, znaleckých ústavů a vědeckých znaleckých institucí je možné vyhledat na webových stránkách www.justice.cz.

Mezi nejvýznamnější sdružení znalců a odhadců v ČR patří: Česká komora odhadců majetku, Česká společnost certifikovaných odhadců majetku, Asociace znalců a odhadců ČR, Komora soudních znalců.

Velmi významnou asociací je ČKOM. ČKOM spolupracuje s Institutem oceňování majetku při VŠE v oblasti problematiky jednotného odborného názvosloví a vytvoření českých oceňovacích standardů. ČKOM je řádným členem Evropské organizace sdružující jednotlivé národní asociace odhadců (TEGoVA). ČKOM jako jediný zástupce ČR je zapojena do činnosti v různých specializovaných komisích a pracovních skupinách.

ODPOVĚDI

Tabulka 4: Základní rozdílnosti mezi profesí znalce a odhadce

Charakteristiky profese	Odhadce	Znalec
Legislativa pro řízení činnosti	Živnostenský zákon	Zákon o znalcích a tlumočnících
Druh živnosti	Vázaná živnost Všeobecné podmínky a odborná způsobilost	Není živnost dle Živnostenského zákona Podmínky řádného výkonu činnosti stanovuje zákon Procesní účastníci u soudu předkládají znalecký posudek
Zápis do seznamu vedeného ministerstvem	Ne	Ano
Zprostředkování ocenění pro soudy	Ne	Ano
Název zpracovaného ocenění	Odhad - obsah není stanoven předpisem	Znalecký posudek - obsah je stanoven přílohou k Zákonu o znalcích a tlumočnících

- Odhad je ocenění majetku zpracované odhadcem. Odhady jsou běžně využitelné ve všech obchodních a občanských záležitostech, kde není např. zákonem jednoznačně vyžadováno ocenění znaleckým posudkem. Obsah odhadu není striktně určen zákonem jako v případě znaleckého posudku. Odhad by měl minimálně obsahovat: popis předmětu ocenění, vlastní ocenění, výrok o ceně a metodické pohledy na cenu, doklad o odborné způsobilosti odhadce.
- Znalecký posudek je písemný dokument zpracovaný znalcem nebo znaleckým ústavem, který musí splňovat stanovené požadavky stanovené Vyhláškou ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících: nález obsahuje popis majetku nebo jevů, souhrn podkladů a skutečností, k nimž znalec přihlížel; vlastní posudek obsahuje závěr, ke kterému znalec dospěl; znalecká doložka. Písemný znalecký posudek musí být sešit a opatřen znaleckou pečetí.
- Právní předpis, který ukládá znalci mít sjednáno povinně smluvní pojištění pro výkon své činnosti, neexistuje. Od roku 2018 dojde ke změně a vznikne povinnost sjednání povinně smluvního pojištění znalců.

5 HODNOTOTVORNÉ FAKTORY NEMOVITÝCH VĚCÍ

RYCHLÝ NÁHLED KAPITOLY

Pro aplikaci oceňovací metody je nezbytné znát faktory, které mají vliv na výši hodnoty nemovitých věcí. Faktory se liší podle druhu oceňované nemovité věci a prováděné činnosti v ní. Některé faktory mohou být stejné, jiné naopak zcela rozdílné. U ocenění nemovitých věcí je nejdůležitějším faktorem poloha objektu. U nemovitých věcí nelze polohu změnit – jsou nepřemistitelné.

Volba způsobu ocenění a konkrétního výpočtového modelu má zásadní vliv na výběr relevantních hodnototvorných faktorů. Pokud bude oceňován rodinný dům, pak budou vybrány jiné faktory v případě nákladového ocenění a jiné v případě výnosového či porovnávacího způsobu ocenění. Tato skutečnost bude vysvětlena v dalších částech opory, a to především při aplikaci výpočtů podle oceňovacích modelů (metod ocenění).

Kapitola je zaměřena na vysvětlení hodnototvorných faktorů různých druhů nemovitých věcí a na jejich porovnání. Je východiskem pro správné provedení výpočtu hodnoty podle různých modelů.

CÍLE KAPITOLY

- Definovat pojem hodnototvorný faktor.
- Vysvětlit význam polohy pro ocenění nemovitých věcí.
- U jednotlivých druhů nemovitých věcí umět vysvětlit hodnototvorné faktory.
- Porovnat hodnototvorné faktory jednotlivých nemovitých věcí.

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY

Hodnototvorný faktor, pozemek, administrativní budova, výrobní hala, rodinný dům, mikropoloha, makropoloha, věcné břemeno.

Hodnototvorné faktory jsou vlastnosti věcí (aktiva, podniku) mající vliv na jejich hodnotu. Tyto vlastnosti je nutné znát ke správnému výběru a použití oceňovací metody (Dušek, 2015).

Pro každou nemovitou věc je klíčovým hodnototvorným faktorem poloha. Poloha má vliv na tyto další faktory:

- Výše nájemného
- Pronajatelnost, míra (ne)obsazení
- Výše stavebních nákladů
- Hodnota pozemku
- Prodejnost

Jednotlivé typy nemovitých věcí mají specifické faktory, které ovlivňují jejich hodnotu.

5.1 Hodnototvorné faktory pozemku

Množství pozemků je omezené a pozemky mají nekonečnou životnost. Výjimku tvoří např. lomy, pískovny, které v případě těžby životnost ztrácejí. Životnost pozemku mohou zkrátit různé ekologické zátěže.

Pozemek může přinášet užitek, který je dán jeho využitím. Jiný užitek přináší zemědělský a lesnický pozemek, jiný těžební prostor. Důležitý užitek přinášejí stavební pozemky. Na těchto pozemcích je možnost výstavby. V následující tabulce jsou vyjmenovány hodnototvorné faktory pozemku s popisem (Dušek, 2015).

Tabulka 5: Hodnototvorné faktory pozemků

Hodnototvorný faktor	Popis
Poloha	Nejdůležitější faktor, který ovlivňuje hodnotu i prodejnost. Je nutné rozlišovat makropolohu a mikropolohu. Např. makropoloha – Ostrava, mikropoloha – ulice v Ostravě.
Celková výměra	Čím je větší pozemek (rozlehlejší), tím větší je jeho hodnota. Čím je větší výměra pozemku, tím je nižší hodnota pozemku za jednotku (za 1 m^2). Pozemek s větší výměrou bude mít nižší hodnotu za jednotku (za 1 m^2) než pozemek s menší výměrou.
Způsob využití	Využití pozemku ovlivňuje hodnotu – zahrada, vodní plocha, stavební pozemek, komunikace. Užitek z pozemku ve smyslu potencionálního výnosu má vliv na hodnotu.
Stupeň územního plánování	U stavební parcely je důležitým faktorem existence práva výstavby na pozemku (např. územní rozhodnutí, stavební povolení). Existence práv zvyšuje hodnotu pozemku.
Tvar pozemku	Faktory, např. nepravidelný tvar nebo příliš úzký tvar, snižují hodnotu pozemku.
Inženýrské sítě	Existence napojení na inženýrské sítě (elektřina, plyn, kanalizace, vodovod) zvyšují hodnotu pozemku.
Zátěž z minulosti	Např. ekologická zátěž (kontaminace látkami) snižuje hodnotu pozemku.

5.2 Hodnototvorné faktory administrativních budov

Administrativní budovy jsou objekty určené především pro management a marketingové oddělení určité instituce, úřadu či jiné společnosti. Sídlí zde obvykle vedení firmy společně se základním administrativním aparátem. Na tento typ budov jsou obvykle kladeny dva hlavní požadavky – kvalitní a kapacitní zázemí pro administrační oddělení a reprezentativní vzhled.

Kancelářské prostory bývají jednoduché místnosti, víceméně stále se opakující. Kromě základních požadavků, jež stanovuje norma (světlo, teplo, minimální plocha atd.), existuje řada dalších, volitelných faktorů. Mezi důležité faktory patří dispoziční řešení, rozdělení jednotlivých prostor s ohledem na jejich funkce, klimatizaci, odvětrání, způsob vytápění, přirozené a umělé osvětlení atd.[14]

Co se týče vnější podoby administrativních budov, neustále se zvyšuje tlak na kvalitní a originální návrh vnějšího pláště, oken, střechy, přístupových cest a parkovišť, začlenění budovy do okolního prostředí, případně do krajiny, a řešení vegetačního porostu v těsném okolí.

Následující tabulka uvádí hodnototvorné faktory administrativní budovy a jejich specifikaci (Dušek, 2015).

Tabulka 6: Hodnototvorné faktory administrativních budov

Hodnototvorný faktor	Popis
Poloha	Na hodnotu má vliv prestiž lokality a okolí nemovitosti. Důležitým faktorem je dostupnost dopravou.
Konstrukce	Stavební náklady Životnost budovy
Vybavení	Klimatizace, vytápění, rozvody elektrických a počítačových sítí, kvalita sociálního zařízení, výtahy
Dispoziční řešení	Osvětlení ploch, komunikace, nepravidelný tvar místností
Počet parkovacích míst	Množství parkovacích míst v závislosti na kvalitě dopravního spojení s veřejnou dopravou
Nájemci, nájemní smlouvy	Administrativní budovy jsou předmětem nájemních vztahů – posouzení nájemní smlouvy, bonita nájemců
Náklady spojené s užíváním	Platba nájemného a další platby např. za služby – pohled nájemců
Certifikace budovy	Energetická certifikace – vycházející ze zákona a dobrovolná Zařazení do energetických tříd Úrovně přiřazovaných certifikátů[15]

[14] Je potřeba zohlednit všechny spotřebiče a elektrická zařízení, protože v menších prostorách může jejich používáním docházet k přehřívání vzduchu (serverovna, počítačová místnost apod.).
[15] http://www.czgbc.org/

5.3 Hodnototvorné faktory výrobních hal a skladů

U výrobních hal jsou posuzovány požadavky na druh prováděné výroby. Průmyslové a výrobní haly jsou navrhovány jako velkoprostorové stavby s důrazem na maximální využití vnitřního prostranství. Součástí některých hal jsou administrativní části s kanceláří a sociálním zařízením.

Faktory výrobních hal a skladů je problematické zobecnit, protože výroba může být velmi rozdílná. V halách mohou být speciální konstrukce pro jeřábové dráhy nebo sklady s různými regálovými systémy. Haly musí mít vhodné konstrukce pro výrobu či skladování. Další důležitý prvek je nosnost podlah. Pro výrobu je také důležitý dostatek světla a odvětrávání. V následující tabulce jsou uvedeny nejvýznamnější hodnototvorné faktory s popisem (Dušek, 2015).

Tabulka 7: Hodnototvorné faktory výrobních hal a skladů

Hodnototvorný faktor	Popis
Poloha	Důležitým faktorem je dopravní dostupnost silniční dopravou, aby byl zajištěn bezproblémový provoz nákladních automobilů. Výhodou může být napojení na železniční nebo letištní terminál.
Konstrukce	Světlá výška skladových prostor[16]
Nosnost	Nosnost podlah – významný faktor hlavně u vícepodlažních výrobních hal
Kancelářské prostory	Posuzuje se oddělení kancelářských prostor od výrobní či skladové části. Vysoký podíl kanceláří nemá vliv na hodnotu nemovité věci.
Typ a využití haly	Haly a sklady jsou většinou spojené s jedním účelem využití bez možnosti alternativy, což má vliv na snížení hodnoty nemovité věci.
Nájemci, nájemní smlouvy	Výrobní haly jsou předmětem nájemních vztahů – posouzení nájemní smlouvy, bonita nájemců
Náklady spojené s provozem	Platba nájemného a další platby např. za služby – pohled nájemců
Certifikace haly	Energetická certifikace – vycházející ze zákona a dobrovolná Zařazení do energetických tříd Úrovně přiřazovaných certifikátů

5.4 Hodnototvorné faktory rodinného domu

Nyní je nutné uvést hodnototvorné faktory rodinného domu. Tato nemovitá věc je velmi často používána pro bydlení, proto i odvození vlastností bude nejjednodušší.

Definice rodinného domu se nachází v Oceňovací vyhlášce:

[16] Světlá výška je využitelná výška konstrukce. Světlá výška podlaží, resp. místnosti je tedy vzdálenost mezi nejvyšším místem podlahy a nejnižším místem stropu. Přízemní skladové prostory mají světlou výšku 6 – 10 m.

- **Rodinný dům** je stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomu účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.

ÚKOL K ZAMYŠLENÍ

Na základě zhodnocení hodnototvorných faktorů různých druhů nemovitých věcí navrhněte hodnototvorné faktory rodinného domu.

Jak již bylo řečeno, hodnototvorné faktory ovlivňují hodnotu nemovitosti. V dalších částech studijní opory bude provedeno ocenění rodinného domu, tedy je nyní velmi důležité tyto faktory stanovit a popsat (viz Tabulka 8).

Tabulka 8: Hodnototvorné vlastnosti rodinných domů

Hodnototvorný faktor	Popis
Poloha	Dostupnost do centra, kulturní a sportovní vyžití, nákupní možnosti Dopravní dostupnost – zastávka MHD Zaměstnanost Okolí domu – zástavba, samota, vlivy průmyslu, záplavová oblast, problémové skupiny obyvatelstva
Konstrukce	Stavební náklady – svislé a vodorovné konstrukce, střecha, podsklepení, podkroví
Stáří budovy	Opotřebení, rekonstrukce, údržba
Vybavení	Úroveň a kvalita vybavení místností – obklady, podlahové topení, krb, sauna, vytápění
Velikost	Počet místností, užitná plocha, obestavěný prostor
Garáž	Počet garáží, venkovní stání
Venkovní úpravy, vedlejší stavby	Rozsah a kvalita venkovních úprav, vedlejších staveb – bazén, altán, pergola, chodníky, plot, zahradní domek
Zahrada	Rozsah zahrady a kvalita zahradních úprav, okrasná zahrada
Věcná břemena	Jejich existence a rozsah
Nájemci, nájemní smlouvy	Pro rodinné domy, které jsou předmětem nájmu – výše nájemného

U rodinných domů je důležitým hodnototvorným faktorem **věcné břemeno**. Věcné břemeno věcné právo, které omezuje vlastníka nemovité věci (osoba povinná) ve prospěch někoho jiného (osoba oprávněná) tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Zřizuje se tehdy, není-li možné nebo vhodné předmět zájmu řešit standardními majetkoprávními metodami (výkupem nebo nájmem). Obsahem je zatížení vlastníka nemovitosti, nebo omezení výkonu jeho vlastnického práva. Právo odpovídající věcnému břemenu musí mít opakující se charakter a nelze jej zaměňovat s nájmem.

Příkladem věcného břemene může být:

- Přechod nebo přejezd (chůze a jízda) přes pozemek jiného vlastníka
- Přístup vlastníka nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka při nutných opravách a údržbě
- Zřízení nástavby nebo vestavby bytů do stávajících budov
- Umístění energetických zařízení ve stavbách (rozvodny, výměníkové stanice)
- Vedení produktovodů - vedení energetických staveb (elektrorozvody, plyn, pára, teplo), vedení staveb vodovodů a kanalizací, vedení staveb telekomunikačních a sdělovacích rozvodů
- Doživotní bezplatné bydlení a užívání zahrady
- Užívání nebytových prostor
- Podílet se na úrodě
- Chov domácího zvířectva
- Opatrování oprávněného v nemoci

OTÁZKY

- **Doplňte**
  Hodnototvorné faktory jsou …….. věcí, které ovlivňují jejich ……... Pro každou nemovitou věc je klíčovým hodnototvorným faktorem ……..
- Poloha má vliv na tyto další faktory:
  …….
  ……
- Pozemek může přinášet užitek, který je dán jeho využitím. Jaký užitek přináší stavební pozemek? Jaký užitek přináší zemědělský pozemek?
- Jak se zjišťuje životnost pozemku?
- Vyjmenujte alespoň dva hodnototvorné faktory administrativní budovy, výrobní haly a rodinného domu, které jsou odlišné.
- Vyjmenujte alespoň dva hodnototvorné faktory administrativní budovy, výrobní haly a rodinného domu, které jsou shodné.

SHRNUTÍ KAPITOLY

Hodnototvorné faktory jsou vlastnosti věcí, které mají vliv na výši hodnoty. Znalost těchto faktorů je nezbytná pro správnou volbu oceňovací metody. Každé aktivum má rozdílné hodnototvorné faktory. Některé mohou být podobné nebo shodné. Všechny nemovité věci mají shodný hodnototvorný faktor – polohu. Nemovitosti nelze přemístit, proto je tento faktor nejvýznamnější.

ODPOVĚDI

- vlastnosti/hodnotu/poloha
  Výše nájemného
  Pronajatelnost, míra (ne)obsazení, výše stavebních nákladů, hodnota pozemku, prodejnost
- Stavební pozemek přináší užitek z možnosti výstavby různé nemovité věci (bydlení, provoz podnikatelské činnosti). Zemědělský pozemek přináší užitek z možnosti sklizně zemědělských produktů.
- Životnost pozemku je neomezená. Výjimku tvoří pozemky s ekologickou zátěží nebo pozemky, na kterých se provádí těžba nerostů.
- Odlišné hodnototvorné faktory:
  Administrativní budova – počet parkovacích míst, v rámci vybavení požadavky na klimatizaci
  Výrobní hala – nosnost podlah, v rámci konstrukce požadavky na světlou výšku
  Rodinný dům – garáž, venkovní úpravy
- Shodné hodnototvorné faktory:
  Poloha, konstrukce

6 TRH NEMOVITÝCH VĚCÍ

RYCHLÝ NÁHLED KAPITOLY

Základem a předpokladem pro oceňování nemovitých věcí je důkladná znalost trhu nemovitých věcí. Trh nemovitých věcí je součástí ekonomických vztahů, které mají spolu s technickými a právními vlastnostmi zásadní vliv na ocenění nemovitých věcí. Pro správné pochopení trhu s nemovitými věcmi je nutné znát subjekty, vztahy mezi nimi a význam subjektů pro fungování na trhu. Důležitá je taky otázka: Jak ovlivňují jednotlivé subjekty trh nemovitých věcí?

Následující kapitola vysvětluje podstatu trhu s nemovitými věcmi. Stěžejní náplní je charakterizování jednotlivých subjektů trhu na straně nabídky a poptávky a dále popsání vztahů mezi nimi. Kapitola také odpovídá na otázky: Jaké jsou motivy pro koupi a prodej nemovitých věcí? Jaký užitek má vlastník nemovitosti z jejího vlastnictví? Jaká existuje alternativa k vlastnictví nemovité věci?

CÍLE KAPITOLY

- Vysvětlení podstaty trhu nemovitých věcí.
- Specifikování motivů pro vlastnictví nemovitých věcí.
- Specifikování faktorů ovlivňujících poptávku po nemovitých věcech.
- Vysvětlení důvodů prodeje nemovitých věcí.
- Určení subjektů trhu nemovitých věcí.
- Charakteristika činnosti subjektů trhu nemovitých věcí.

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY

Nabídka a poptávka na trhu nemovitých věcí, nájemné a kupní cena, realitní makléř, banka, bankovní úvěr, leasing, stát.

Trh nemovitých věcí je součást všeobecného tržního systému a ovlivňuje všechny ostatní trhy. Je to parciální trh, který podléhá obecným tržním zákonitostem s určitými zvláštnostmi. Zvláštností trhu jsou dány naturálně věcnými vlastnostmi nemovitých věcí.

Nemovité věci nelze přemístit. **Objektem** trhu jsou nemovité věci nebo lépe řečeno vlastnická práva k nim.

6.1 Subjekty na trhu nemovitých věcí

Základní dva subjekty na trhu nemovitých věcí představují prodávající, kteří jsou vlastníky nemovitých věcí a chtějí je prodat, a kupující, kteří se naopak chtějí vlastníky nemovitých věcí stát (Dušek, 2015). Prodávající a kupující představují nabídku a poptávku.

KUPUJÍCÍ - POPTÁVKA

Proč má kupující zájem o koupi nemovité věci? Nemovitá věc bude kupujícímu přinášet užitek. Užitek může být způsoben potřebou získat místo pro vlastní bydlení (byt) nebo pro podnikatelskou činnost (kancelář, sklad).

Na trhu existuje reálná alternativa ke koupi nemovité věci. Jedná se o nájem spojený s platbou **nájemného**. Subjekt nebude mít nemovitou věc ve vlastnictví, a přesto může mít z této věci stejný užitek jako v případě vlastnictví nemovité věci. Může mu taktéž posloužit jako byt či výrobní prostor.

Nájemné a kupní cena představují pro kupujícího potencionální náklad, který bude muset vynaložit na zajištění potřebných ploch. Kupující se bude rozhodovat tak, aby při daném užitku minimalizoval náklady nebo při daných nákladech maximalizoval svůj užitek. Výše nájemného se stává faktorem ovlivňujícím poptávku po nemovitých věcech.

Jiným užitkem z vlastnictví nemovité věci jsou příjmy (výnosy) z pronájmu nemovité věci. Nemovitá věc má podobu **investičního instrumentu**. Vlastností tohoto investičního instrumentu je dlouhodobost a menší míra rizika v porovnání s alternativními aktivy. Výnosnost má vliv na poptávku po nemovitých věcech.

Další možnosti nabytí vlastnického práva k nemovité věci je její **výstavba**. Subjekt poptávající nemovitou věc se stává stavebníkem a stavební náklady představují kupní cenu. Poptávka je také závislá na výši stavebních nákladů.

Dalšími možnostmi, jak získat užitek z nemovité věci, jsou **leasing a úvěr.** I když leasing není v České republice příliš rozšířený, představuje další faktor mající vliv na poptávku po nemovitých věcech. Bankovní úvěry jsou naopak velmi rozšířené a taktéž ovlivňují poptávku. U bankovních úvěrů hraje velkou roli výše úroků a dalších nákladů spojených se získáním úvěrů, ale také dostupnost úvěrových zdrojů.

Obecně lze koupi nemovitých věcí financovat z **vlastních nebo cizích zdrojů**. V případě vlastních zdrojů musí kupující při rozhodování zohlednit alternativní výnosy z investování těchto vlastních prostředků. Přichází o náklady obětované příležitosti, protože by tyto vlastní prostředky mohl použít jiným způsobem.

Tabulka 9: Nabytí vlastnického práva nemovitostí

Motivy vlastnictví nemovitých věcí	Investiční instrument – pronájem
	Vlastní užívání – bydlení, podnikání
Tržní možnosti nabytí vlastnického práva nemovitých věcí	Koupě
	Výstavba
	Leasing
	Úvěr
Financování koupě nebo výstavby nemovitých věcí	Vlastní zdroje
	Cizí zdroje

PRODÁVAJÍCÍ – NABÍDKA

Proč vlastník prodává nemovitou věc? Vlastník nabízí nemovitost na trhu s nemovitými věcmi tehdy, když už užitek z vlastnictví neodpovídá jeho potřebám. Nemovitost kapacitně nestačí a není ji možné rozšířit (rodina roste, výrobní program se rozšiřuje) nebo náklady spojené s provozem nemovitosti přesahují možnosti vlastníka. Poloha nemovité věci se stane nevyhovující (stěhování za prací, přemístění výroby do jiné lokality s levnější pracovní silou).

Další faktor podporující nabídku je výstavba za účelem dosažení zisku. Vlastníkem nemovité věci se stává developer, který projekt zrealizuje a nemovitost prodá zájemcům. Může se jednat o výstavbu bytů či nemovitých věcí s komerčním využitím.

ZÁKLADNÍ VZTAHY NA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

Vztah **kupujícího a prodávajícího** spočívá v koupi/prodeji nemovité věci na základě smluvně dojednaných podmínek za smluvně stanovenou cenu. Je uzavřena kupní smlouva.

Vztah **pronajímatel a nájemce** spočívá v uzavření nájemní smlouvy. Pronajímatelem je vlastník nemovitosti. Nájemcem je subjekt, který chce danou nemovitost užívat. Nájemce platí pronajímateli nájemné, které je stanoveno smluvně. Nájemné je placeno periodicky a je stanoveno v peněžních jednotkách za celou nemovitost nebo za jednotku (1 m^2).

SUBJEKTY NA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

Nyní je možné shrnout všechny informace o subjektech trhu nemovitých věcí. Následující tabulka 10 uvádí tyto subjekty a jejich základní, již zmíněnou, charakteristiku.

Tabulka 10: Subjekty na trhu nemovitých věcí

Subjekt trhu nemovitých věcí	Charakteristiky
Prodávající a kupující	Prodávající - nabídka Kupující - poptávka Kupní smlouva Tržní cena Vlastnické právo
Pronajímatel a nájemce	Pronajímatel – nabídka Nájemce – poptávka Nájemní smlouva Tržní nájemné Právo užívání dané věci
Realitní makléři	Zprostředkovatel mezi kupujícími a prodávajícími, pronajímatelem a nájemcem Zisk – provize placená smluvními stranami Doplňkové služby – poradenství, převod vlastnických práv v katastru nemovitých věcí, oceňování nemovitostí
Banky	Úvěry k financování nemovitých věcí Hypoteční úvěry
Leasingové společnosti	Podobný význam jako banky
Stát	Právní prostředí Daňový systém Přímá regulace výše nájemného

Prodávající a kupující patří mezi nejdůležitější subjekty na trhu nemovitých věcí**.** Mezi subjekty je uzavíraná kupní smlouva. Na základě střetu nabídky a poptávky, které prodávající a kupující vytvářejí, dochází k ustanovení tržních cen nemovitých věcí. (Dušek, 2015)

Dalšími významnými subjekty jsou **pronajímatel a nájemce**. Pronajímatel nabízí k pronájmu jím nevyužívané nemovité věci. Nájemce představuje na daném segmentu trhu poptávku. Na rozdíl od prodeje a koupě zde není předmětem obchodu vlastnické právo, ale pouze právo užívání dané nemovité věci. Také zde vzniká tržní cena – tržní nájemné. (Dušek, 2015)

Významnou roli pro trh nemovitých věcí představují **realitní makléři**. Ti hrají roli prostředníka mezi prodávajícími a kupujícími resp. pronajímateli a nájemci. Realitní makléři soustřeďují v daném čase na jednom místě poptávku a nabídku nemovitých věcí a často aktivně nabídku resp. poptávku vyhledávají. Svůj zisk realitní makléři vytvářejí pomocí provizí, které jim smluvní strany platí. Poskytují také na trhu nemovitých věcí různá poradenství při koupi či prodeji nemovitých věcí. Mnohdy také provádějí oceňování nemovitých věcí. V případě oceňování však vzhledem k hlavní náplni jejich činnosti a s tím spojené závislosti na uskutečnění obratů na trhu nemovitých věcí může docházet k přirozenému střetu zájmů. (Dušek, 2015)

Dalším subjektem, vytvářejícím trh nemovitých věcí, je **banka**. Banky mimo jiné poskytují úvěry určené k financování nemovitých věcí. Hypoteční banky, to jsou v České

republice takové banky, kterým udělila Česká národní banka pro tuto činnost licenci, poskytují zpravidla tzv. hypoteční úvěry. Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, a to i rozestavěné. Nemovité věci se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. Oproti pohledávkám vzniklým poskytováním hypotečních úvěrů mohou banky emitovat hypoteční zástavní listy, které představují dluhopisy s poměrně malou mírou rizika. Úvěry jsou v závislosti na měně úvěru, jeho výši dlouhodobosti, sjednaném pevném úročení jakožto i bonitě dlužníka zpoplatňovány úroky. Další náklad představují poplatky spojené s poskytnutím úvěru a vedením účtu klienta. (Dušek, 2015)

Podobnou roli jako banky mají na trhu nemovitých věcí **leasingové společnosti**. Jsou oproti bankám využívány v daleko menší míře. (Dušek, 2015)

Významnou roli na trhu nemovitých věcí hraje **stát**. Ten vytváří právní prostředí, na jehož pozadí trh nemovitých věcí funguje. Role státu spočívá v nastavení pravidel ochrany vlastnických práv, práv nájemců apod. Stát také ovlivňuje trh nemovitých věcí prostřednictvím svého daňového systému. Stát mnohdy ovlivňuje ceny na trhu nemovitých věcí přímou regulací. V České republice je například regulována maximální výše nájemného pro určitou skupinu nájemců nemovitých věcí určených k bydlení. (Dušek, 2015)

SAMOSTATNÝ ÚKOL – TRH NEMOVITÝCH VĚCÍ

Na webových stránkách: www.sreality.cz vyhledejte: v rámci kategorie *domů – prodej* rodinný dům, který by vám vyhovoval k bydlení. Uveďte postup vyhledávání a uveďte hodnototvorné faktory, které mají vliv na cenu/hodnotu nabízenou na webové stránce. Totéž zopakujte pro *pozemek*, který by vám vyhovoval pro výstavbu rodinného domu.

Finanční částka, která je uvedena u prodeje rodinného domu, představuje cenu, nebo hodnotu? Zdůvodněte.

OTÁZKY

- Vysvětlete podstatu trhu nemovitých věcí.
- Jaké mohou být motivy pro vlastnictví nemovitých věcí?
- Uveďte faktory ovlivňující poptávku po nemovitých věcech.
- Jaké jsou důvody prodeje nemovitých věcí?
- Vyjmenujte subjekty trhu nemovitých věcí.

SHRNUTÍ KAPITOLY

Základem a předpokladem pro oceňování nemovitých věcí je důkladná znalost trhu nemovitých věcí. Trh nemovitých věcí je součást všeobecného tržního systému a ovlivňuje všechny ostatní trhy. Je to parciální trh, který podléhá obecným tržním zákonitostem s určitými zvláštnostmi. Zvláštností trhu je skutečnost, že objekt – nemovitá věc je nepřemistitelná.

Objektem trhu jsou nemovité věci. Nabídku tvoří prodávající a poptávku kupující. Důvodem ke koupi je užitek z nemovité věci (bydlení, podnikatelská činnost). Alternativou ke koupi nemovité věci je její výstavba. Další alternativou ke koupi je nájem nemovité věci. Koupi nemovitostí lze realizovat z vlastních nebo cizích zdrojů. Bankovní úvěry jsou velmi rozšířené pro financování koupi nemovitých věcí. Leasing je používán méně často. Na trh má taktéž vliv stát, který vytváří právní prostředí a reguluje maximální výši nájemného pro určitou skupinu lidí.

ODPOVĚDI

- Trh nemovitých věcí je součást všeobecného tržního systému a ovlivňuje všechny ostatní trhy. Je to parciální trh, který podléhá obecným tržním zákonitostem s určitými zvláštnostmi. Zvláštností trhu je skutečnost, že objekt – nemovitá věc je nepřemistitelná.
- Motivy pro vlastnictví nemovitých věcí jsou bydlení, pronájem, podnikání.
- Faktory ovlivňující poptávku po nemovitých věcech jsou: náklady na nájemné, stavební náklady, náklady na leasing, náklady na úvěr, výnosnost a riziko v případě investice.
- Důvodem prodeje nemovitých věcí je skutečnost, že užitek z vlastnictví neodpovídá potřebám vlastníka. Může se jednat o následující skutečnosti:
    - Nemovitost kapacitně nestačí a nelze ji rozšířit (rodina roste, rozšíření výrobního programu)
    - Náklady přesahují možnosti vlastníka a vlastník vyhledá menší nemovitost (vysoký nájem, náklady na provoz nemovitosti)
    - Nemovitost není vyhovující (stěhování za prací, přemístění výroby do jiné lokality – levnější pracovní síla)
- Subjekty trhu nemovitých věcí jsou následující: prodávající a kupující, pronajímatel a nájemce, realitní makléři, banky, leasingové společnosti, stát

7 OCEŇOVÁNÍ PODLE TRŽNÍCH PRINCIPŮ

RYCHLÝ NÁHLED KAPITOLY

Podstata oceňování nemovitostí podle tržních principů vychází z aplikování mezinárodních oceňovacích standardů. V ČR nejsou standardy povinné. Nelze také vyhledat jednoznačnou definici tržní hodnoty. V této kapitole je vysvětlen nákladový, výnosový a porovnávací přístup k oceňování nemovitostí v rámci tržních principů. Je vysvětlen rozdíl mezi těmito přístupy. V rámci nákladového a výnosového přístupu k oceňování jsou představeny základní oceňovací metody a algoritmy výpočtů. Pro správnost pochopení těchto metod je ke každé oceňovací metodě doplněn řešený příklad.

Závěrečná část kapitoly se věnuje metodám výpočtu obecné ceny. Ekvivalentem obecné ceny je také cena tržní, obvyklá či obchodovatelná. Obecnou cenu lze stanovit aplikací výše uvedených přístupů k ocenění, ale také použitím aritmetického průměru či váženého průměru věcné a výnosové hodnoty. Vážený průměr je používán v rámci Naegeliho metody, jejíž algoritmus výpočtu je vysvětlen a prakticky doplněn řešeným příkladem.

CÍLE KAPITOLY

- Vysvětlit podstatu oceňování podle tržních principů.
- Objasnit použití nákladového přístupu ocenění.
- Objasnit použití výnosového přístupu ocenění.
- Objasnit použití porovnávacího přístupu ocenění.
- Vypočítat nákladovou hodnotu nemovitosti.
- Vypočítat výnosovou hodnotu nemovitosti použitím metody věčné renty, dočasné renty a metodou diskontovaných peněžních toků.
- Vypočítat kapitalizovanou amortizaci.
- Vypočítat opotřebení pomocí lineární, kvadratické a semikvadratické metody.
- Porovnat výsledek opotřebení vypočtený aplikací lineární, kvadratické a semikvadratické metody.
- Vypočítat obecnou cenu pomocí aritmetického průměru a pomocí Naegeliho metody váženého průměru.

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY

Nákladová hodnota, věcná hodnota, výnosová hodnota, věčná renta, dočasná renta, porovnávací hodnota, srovnávaná nemovitost, báze, obecná cena.

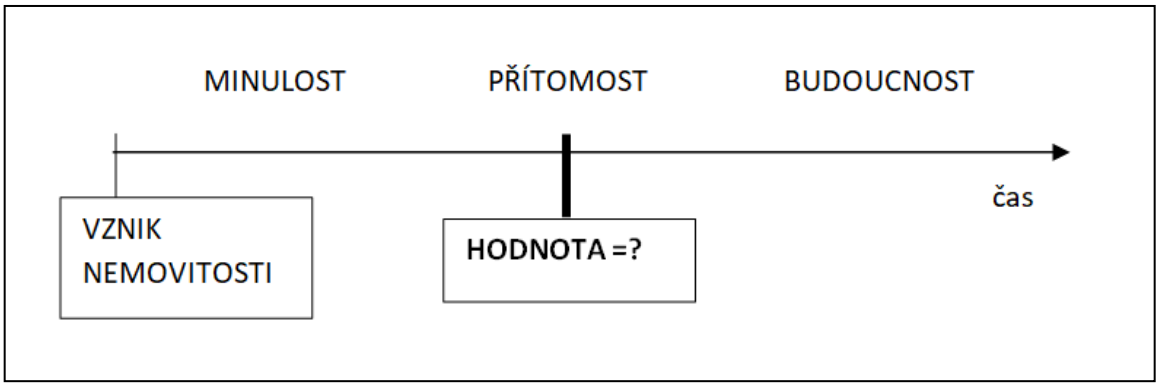
Cílem činnosti znalce či odhadce při tržním oceňování nemovitých věcí je odborný odhad zadaného druhu hodnoty konkrétní nemovitosti k určitému datu. K dosažení cíle by se měl oceňovatel snažit použít a využít všech dostupných prostředků a odborných nástrojů, aby se zadanému výsledku co nejvíce přiblížil, aby jej logicky zdůvodnil a argumentačně podložil a postupoval nestranně, objektivně a s nejlepším vědomím a svědomím. Je to obtížný úkol, jehož charakteristickým rysem je analytický proces hledání a testování. Velmi často se oceňovatel setkává s nedostatkem informací a často má k dispozici pouze omezené možnosti. (Zazvonil, 2012)

Předpoklady pro správné stanovení hodnoty nemovité věci jsou následující (Zazvonil, 2012):

- Předmětem ocenění jsou nemovité věci – pozemek zhodnocený stavbou.
- Výsledkem ocenění je tržní hodnota.
- Tržní hodnota je vztažena k současnosti.

Hledaná hodnota je dynamickou veličinou a hlavním faktorem na ni působící je čas. Tržní hodnota nemovitosti se s časem mění, což je v souvislosti s relativně dlouhou životností nemovitostí velmi podstatné.

Následující schéma vyjadřuje vztah hodnoty a toku času. Výsledkem ocenění je současná hodnota. Hodnota tedy leží v přítomnosti na přímce času.



Obrázek 2: Vztah hodnoty k toku času

Nemovité věci vznikly v **minulosti** a musely projít historickým vývojem. Vývoj dospěl do současnosti, k níž jsou nemovité věci oceňovány. Také lze u většiny nemovitostí předpokládat, že vývoj přítomností nekončí, ale že se budou vyvíjet dále do budoucnosti

a čeká je další etapa vývoje. Úsek symbolizující minulost je uzavřeným intervalem. Průběh se již odehrál a lze jej historicky doložit. Dolní mez intervalu tvoří vznik a počátek užívání nemovitosti. Interval minulosti lze snadno časově definovat a doložit k oceňované nemovitosti.

Obtížným úsekem je **budoucnost** nemovité věci. Jedná se o prognózu týkající se vývoje oceňované nemovité věci ve smyslu životnosti, efektivnosti a zániku (stavby[17]). Délka intervalu budoucnosti nemovitosti je velmi variabilní a závislá na mnoha specifických vlastnostech konkrétní stavby. Interval je velmi často interval shora otevřený.

Interval **současnosti** nemovitosti je možno definovat jako uzavřený interval, ale relativně proměnlivý. Jeho délka nemusí být jednoznačná. Definování intervalu přítomnosti se bude lišit podle konkrétního druhu nemovité věci. Pro některé nemovitosti může být interval velmi krátký okamžik, pro jiné se může jednat o relativně dlouhou dobu. Není rozhodující čas, ale stálost podmínek působících na hodnotu nemovitosti v čase.

PŘÍKLAD – PODMÍNKY PŮSOBÍCÍ NA HODNOTU NEMOVITOSTI V ČASE

Při záplavách mohou téměř „přes noc“ ceny nemovitostí zasažené touto katastrofou podstatně klesnout tak, že se stanou neprodejnými. Naopak jiné nemovité věci nacházející se v bezpečných zónách nemusí být touto přírodní katastrofou dotčeny.

Délku intervalu současnosti lze chápat jako časový úsek, v němž ceny v šetřeném segmentu trhu stagnují, resp. dobu, v níž se **podmínky na trhu nezměnily**, což může představovat okamžik, ale třeba i celé roky. Takže i délku intervalu symbolizujícího přítomnost je nutno posuzovat zcela individuálně na základě analýzy stavu a trendů trhu v příslušném segmentu. (Zazvonil, 2012)

7.1 Nákladový přístup k ocenění nemovitých věcí

Nákladový přístup k oceňování nemovitostí lze taktéž označit jako přístup založený na bázi nákladů nebo jako přístup sloužící ke stanovení věcné hodnoty. Tento přístup se taktéž označuje jako majetkový přístup k ocenění.

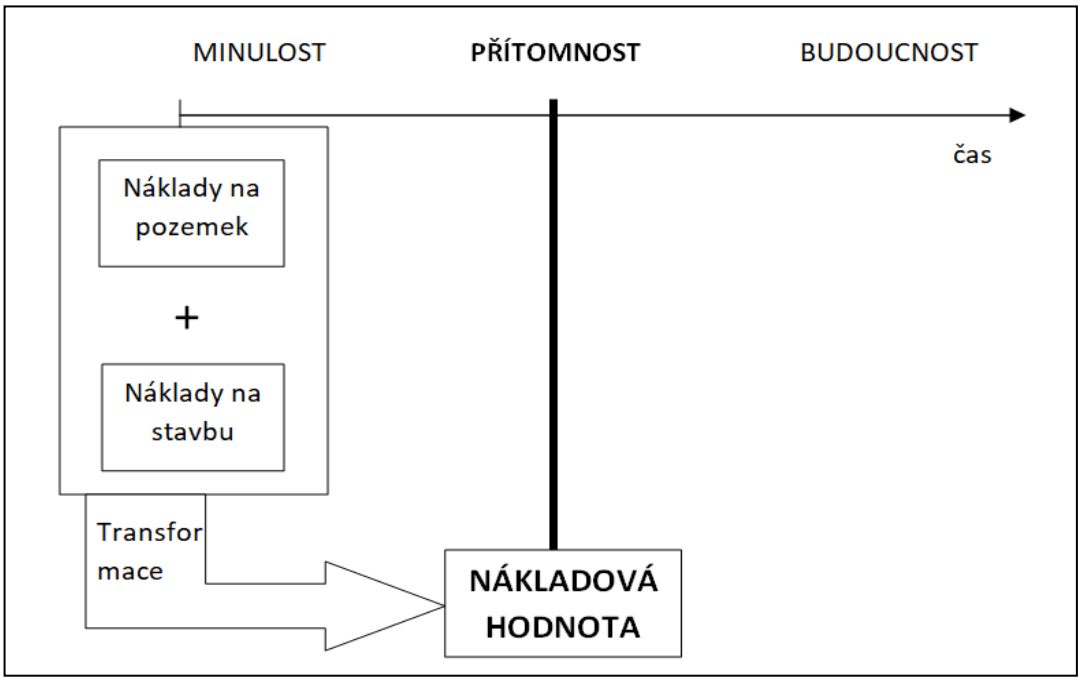
Základní myšlenkou nákladového přístupu (Cost Approach) k ocenění je pohled na výši hodnoty nemovitosti podle nákladů, které musely být vynaloženy na její vznik v minulosti. Výsledná hodnota se označuje jako **nákladová, věcná** nebo **substanční**.

Ocenění vychází z předpokladu, že někdy v minulosti existoval původce (investor), který koupil pozemek a zhodnotil jej stavbou. Ke stavbě musel vynaložit náklady, jejichž

[17] Pozemek nezaniká.

výši lze jednoduše doložit, odvodit a finančně vyjádřit. Pomocí těchto nákladů lze měřit hodnotu nemovitosti. Hodnota je většinou horním limitem ceny, která by se na trhu zaplatila, jestliže by šlo o nový majetek. Protože se jedná o náklady vynaložené v minulosti, hledá se při ocenění současná hodnota těchto nákladů. Náklady je nutné transformovat do současnosti. Hlavním činitelem je hodnota pozemku. Stavby jsou na pozemku závislé a představují důležitou formu jeho zhodnocení. (Zazvonil, 2012)

Oceňovací model v nákladovém přístupu vychází z historických nákladů na nákup pozemků a na pořízení staveb a počítá s jejich transformací k současnosti, přičemž celkovou nákladovou hodnotu vyjadřuje jako prostý součet nákladů na pořízení těchto dvou komplementárních komponentů. Následující schéma tuto popsanou skutečnost zobrazuje.



Obrázek 3: Princip nákladového přístupu

Na pozemek je nutno pohlížet jako na jednu z nákladových položek. Proto je možné provést výpočet hodnoty pozemků a staveb odděleně. Stavby jsou složkou, která je výrobními náklady snadno měřitelná. Půda nevzniká lidskou činností a je základním výrobním faktorem. Z tohoto důvodu nelze na hodnotu pozemku nahlížet stejně jako u staveb.

Nákladová hodnota se používá u nemovitých věcí, u kterých je hodnota dána především náklady. U těchto nemovitostí není rozhodující výnos. Jedná se většinou o rodinné a rekreační domy.

7.1.1 POSTUP VÝPOČTU NÁKLADOVÉ HODNOTY

- Oceňovaná stavba se nejdříve **kvantifikuje**. Kvantifikace se provádí např. pomocí m^3 obestavěného prostoru nebo měrných jednotek jednotlivých konstrukcí.
- Stanovené jednotky se ocení hodnotou odpovídající nákladům na jejich výstavbu resp. pořízení. Zjištěná hodnota představuje **reprodukční hodnotu**. Reprodukční hodnota se musí dále upravit o opotřebení stanovené na základě stáří a stavu stavby.
- **Opotřebení** v sobě zahrnuje složku technickou (fyzickou) a ekonomickou (morální).
- Stanoví se **časová hodnota** stavby, a to tak, že se reprodukční hodnota sníží o opotřebení.
- Odhadne se hodnota **pozemku**.
- Stanoví se **věcná hodnota** jako součet časové hodnoty stavby (staveb) a hodnot pozemku (pozemků). (Dušek, 2015)

KVANTIFIKACE STAVEB

Kvantifikace staveb nejčastěji probíhá pomocí obestavěného prostoru, který představuje objem prostoru stavebního objektu vymezeného vnějšími ohraničujícími plochami vyjádřenými v m^3. Výpočet obestavěného prostoru se většinou provádí pomocí přílohy č. 1 Oceňovací vyhlášky jako součet obestavěného prostoru tzv. spodní a vrchní stavby i zastřešení (viz Oceňování podle cenového předpisu).

REPRODUKČNÍ HODNOTA

Reprodukční hodnota v Kč/m^3 je závislá na celé řadě faktorů, zejména:

- Druh stavby – rozdílnou reprodukční hodnotou budou oceněny např. administrativní budovy ve srovnání s výrobními halami.
- Konstrukce stavby – rozdílné konstrukce (zděná, ocelová, dřevěná) představují rozdílné náklady na výstavbu.
- Vybavení stavby – čím je vyšší standard vybavení, tím jsou vyšší náklady na výstavbu stavebního objektu.
- Celková koncepce a dispoziční řešení stavby – reprodukční hodnotu výrobní haly zvyšuje vyšší poměr kancelářských ploch k výrobním plochám; reprodukční hodnotu stavby (haly) snižuje její rostoucí výška.
- Poloha stavby – ceny stavebních prací bývají vyšší ve velkých, ekonomicky prosperujících centrech; stavba prováděná ve stávající zástavbě vyžaduje vyšší náklady než stavba na zelené louce.

Reprodukční hodnota souvisí s vývojem cen stavebních prací, a proto je mnohdy tabelizována v cenové úrovni určitého období a k datu ocenění převáděna pomocí indexů[18].

[18] Např. koeficient změny cen staveb v příloze Oceňovací vyhlášky vztažený k cenové úrovni roku 1994 – viz Oceňování podle cenového předpisu.

ŽIVOTNOST A OPOTŘEBENÍ STAVBY

Životnost staveb je omezená a během existence stavebního objektu dochází k jeho opotřebení. Při odhadu opotřebení je nutné rozlišovat technickou a ekonomickou složku životnosti.

Technická (fyzická) životnost znamená předpokládanou dobu v letech od postavení objektu do vyřazení z provozu fyzickým zchátráním při průběžné údržbě. **Ekonomická (morální) životnost** znamená předpokládanou dobu v letech od postavení objektu do doby hospodářského zániku.

Pro výpočet opotřebení se používá celá řada metod. Jedná se především o metodu lineární, kvadratickou, semikvadratickou a analytickou.

Nejjednodušší výpočet opotřebení nemovité věci vychází z rovnoměrného průběhu. Rovnoměrný průběh opotřebení je vyjádřen lineární funkcí a metoda opotřebení se nazývá **lineární metoda.** Výpočet opotřebení se provádí následujícím způsobem:

$$O = \frac{S}{Z} \cdot 100 \text{ , kde} \qquad (1)$$

O = opotřebení stavby v %
S = stáří stavby v letech
Z = celková životnost stavby v letech

ŘEŠENÁ ÚLOHA – VÝPOČET OPOTŘEBENÍ POMOCÍ LINEÁRNÍ METODY

- **Vypočtěte opotřebení rodinného domu pomocí lineární metody v %. Stáří domu je 20 let, celková životnost je 100 let.**

S = 20 let
Z = 100 let

$$O = \frac{S}{Z} \cdot 100$$

$$O = \frac{20}{100} \cdot 100 = 20\ (\%)$$

Opotřebení rodinného domu dosahuje výše 20 %.

- **Budova je stará 40 let, její celková životnost je 80 let a reprodukční hodnota činí 3 000 000 Kč. Vypočtěte celkové opotřebení budovy v % a v Kč pomocí lineární metody.**

S = 40 let
Z = 80 let

$$O = \frac{S}{Z} \cdot 100$$

$$O = \frac{40}{80} \cdot 100 = 50\ (\%)$$

$$O = 3\ 000\ 000 \cdot 0{,}5 = 1\ 500\ 000\ (Kč)$$

Opotřebení budovy dosahuje výše 50 %.
Pokud má budova hodnotu 3 000 000 Kč, pak toto opotřebení činí 1 500 000 Kč.

Metoda lineární je kritizována, protože opotřebení stavby zpravidla neprobíhá lineárně, ale zpočátku je jeho tempo nižší a s blížícím se koncem životnosti se tempo opotřebení zvyšuje. Tato metoda se používá také při administrativním ocenění. Oceňovací vyhláška stanovuje podmínky, za kterých je přípustné lineární metodu použít (viz Oceňování podle cenového předpisu).

Analytická metoda výpočtu opotřebení je založena na použití lineární metody. Opotřebení nemovitosti se však stanoví na základě analýzy jednotlivých částí stavby a až následně je odvozeno opotřebení celé stavby jako vážený aritmetický průměr opotřebení jednotlivých konstrukcí. Jednotlivým částem stavby (konstrukce) se nejprve přiřadí váha na základě jejich podílu na hodnotě celé stavby. Dále se lineárně na základě stáří a celkové životnosti stanoví jejich opotřebení. Aritmetický průměr takto vzniklých opotřebení představuje celkové opotřebení na základě analytické metody. Tato metoda se používá také při administrativním ocenění. Oceňovací vyhláška stanovuje podmínky, za kterých je přípustné analytickou metodu použít (viz Oceňování podle cenového předpisu).

Další metody používané pro výpočet opotřebení vycházejí z využití nelineární funkce. Jedná se o metodu kvadratickou a semikvadratickou. Tyto metody opotřebení nelze použít při výpočtu administrativní ceny nemovitostí. Výpočet opotřebení **kvadratickou metodou** je vyjádřen následujícím vzorcem.

$$O = \frac{S^2}{Z^2} \cdot 100\ \text{, kde} \qquad (2)$$

O = opotřebení stavby v %
S = stáří stavby v letech
Z = celková životnost stavby v letech

ŘEŠENÁ ÚLOHA – VÝPOČET OPOTŘEBENÍ POMOCÍ KVADRATICKÉ METODY

- **Vypočtěte opotřebení rodinného domu v % pomocí kvadratické metody. Stáří domu je 20 let, celková životnost je 100 let.**

S = 20 let
Z = 100 let

$$O = \frac{S^2}{Z^2} \cdot 100$$

$$O = \frac{20^2}{100^2} \cdot 100 = 4\ (\%)$$

Opotřebení rodinného domu dosahuje výše 4 %.

- **Budova je stará 40 let, její celková životnost je 80 let a reprodukční hodnota činí 3 000 000 Kč. Vypočtěte celkové opotřebení budovy v % a v Kč pomocí kvadratické metody.**

S = 40 let
Z = 80 let

$$O = \frac{S^2}{Z^2} \cdot 100$$

$$O = \frac{40^2}{80^2} \cdot 100 = 25\ (\%)$$

$$O = 3\,000\,000 \cdot 0{,}25 = 750\,000\ (Kč)$$

Opotřebení budovy dosahuje výše 25 %.
Pokud má budova hodnotu 3 000 000 Kč, pak toto opotřebení činí 750 000 Kč.

Dalším příkladem nelineární metody je výpočet opotřebení podle Rosse. Jedná se o **metodu semikvadratickou**. Tato metoda představuje průměr lineární a kvadratické metody. Výpočet opotřebení se provádí pomocí následujícího vzorce.

$$O = 50 \cdot \left(\frac{S^2}{Z^2} + \frac{S}{Z}\right), \text{ kde} \qquad (3)$$

O = opotřebení stavby v %
S = stáří stavby v letech
Z = celková životnost stavby v letech

ŘEŠENÁ ÚLOHA – VÝPOČET OPOTŘEBENÍ POMOCÍ SEMIKVADRATICKÉ METODY

- **Vypočtěte opotřebení rodinného domu v % pomocí semikvadratické metody. Stáří domu je 20 let, celková životnost je 100 let.**

S = 20 let
Z = 100 let

$$O = 50 \cdot \left(\frac{S^2}{Z^2} + \frac{S}{Z}\right)$$

$$O = 50 \cdot \left(\frac{20^2}{100^2} + \frac{20}{100}\right) = 12\ (\%)$$

Opotřebení rodinného domu dosahuje výše 12 %.

- **Budova je stará 40 let, její celková životnost je 80 let a reprodukční hodnota činí 3 000 000 Kč. Vypočtěte celkové opotřebení budovy v % a v Kč pomocí semikvadratické metody.**

S = 40 let
Z = 80 let

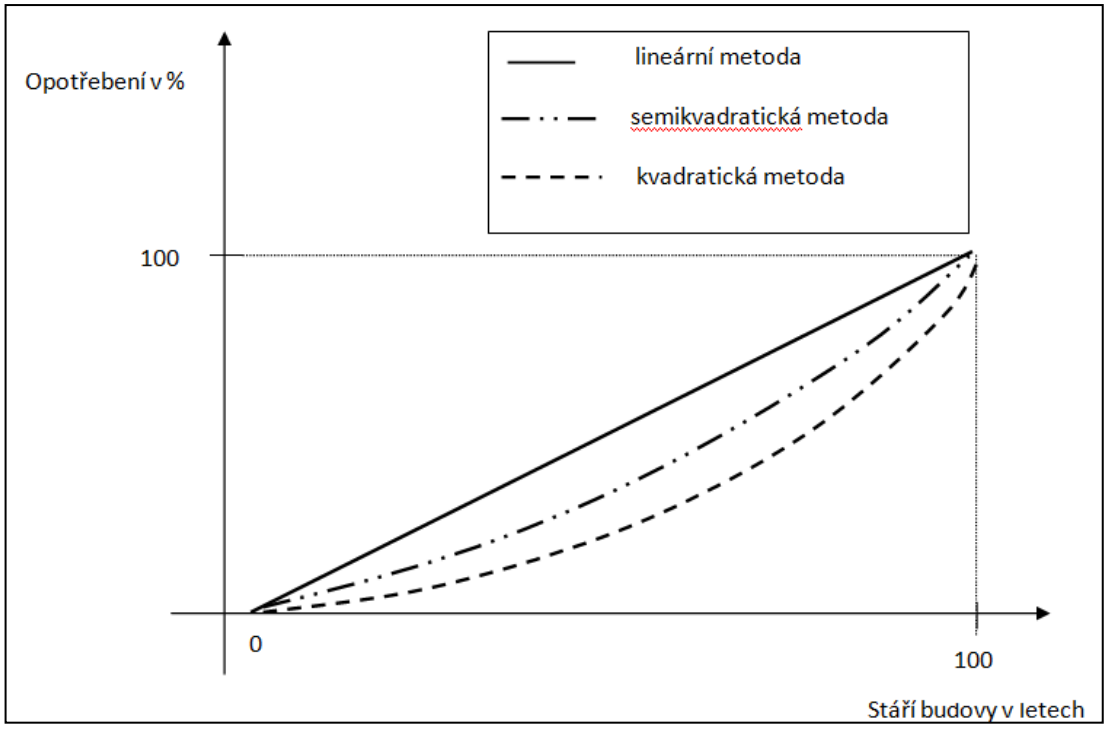
$$O = 50 \cdot \left(\frac{S^2}{Z^2} + \frac{S}{Z}\right)$$

$$O = 50 \cdot \left(\frac{40^2}{80^2} + \frac{40}{80}\right) = 37{,}5\ (\%)$$

$$O = 3\,000\,000 \cdot 0{,}375 = 1\,125\,000\ (Kč)$$

Opotřebení budovy dosahuje výše 37,5 %. Pokud má budova hodnotu 3 000 000 Kč, pak toto opotřebení činí 1 125 000 Kč.

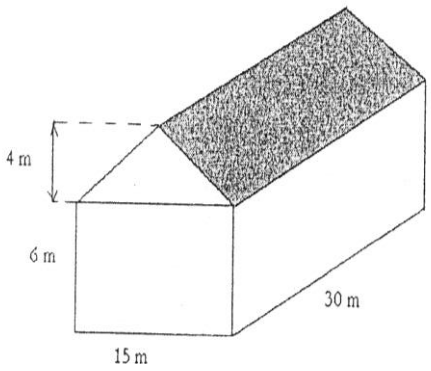
Následující graf je srovnání průběhu opotřebení stavby užitím metody lineární, kvadratické a semikvadratické.



Obrázek 4: Srovnání průběhu opotřebení

ŘEŠENÁ ÚLOHA – VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Vypočtěte věcnou hodnotu nemovitých věcí, které jsou součástí pozemku o výměře 1 000 m^2. Součástí pozemku je budova dle nákresu a venkovní úpravy. Reprodukční hodnota 1 m^3 dané budovy je 4 000 Kč, stáří budovy je 10 let a celková životnost je 80 let. Pozemek má hodnotu 1 000 Kč/m^2. Venkovní úpravy oceňte paušálně ve výši 5 % časové hodnoty budovy. Použijte semikvadratickou metodu pro výpočet opotřebení.



Výpočet obestavěného prostoru:
vrchní stavba: $15 \cdot 30 \cdot 6 = 2\,700$
zastřešení (sedlová střecha): $\frac{15 \cdot 4 \cdot 30}{2} = 900$
obestavěný prostor celkem: $2\,700\ m^3 + 900\ m^3 = 3\,600\ m^3$

Výpočet reprodukční hodnoty budovy:
$3\,600\ m^3 \cdot 4\,000 \frac{Kč}{m^3} = 14\,400\,000\ Kč$

Výpočet opotřebení semikvadratickou metodou:
$O = 50 \cdot \left(\frac{10^2}{80^2} + \frac{10}{80}\right) = 7\ (\%)$

Výpočet časové hodnoty staveb:

Budova
$14\,400\,000\ Kč \cdot \left(\frac{100-7}{100}\right) = 13\,392\,000\ Kč$

Venkovní úpravy (5 % z časové hodnoty budovy)
$13\,392\,000\ Kč \cdot 0{,}05 = 669\,600\ Kč$

Časová hodnota staveb celkem
$13\,392\,000\ Kč + 669\,600\ Kč = 14\,061\,600\ Kč$

Výpočet hodnoty pozemku:
$1\,000\ m^2 \cdot 1\,000 \frac{Kč}{m^2} = 1\,000\,000\ Kč$

Výpočet věcné hodnoty nemovitostí:
$14\,061\,600\ Kč + 1\,000\,000\ Kč = 15\,061\,600\ Kč$

Věcná hodnota nemovitých věcí činí 15 061 600 Kč.

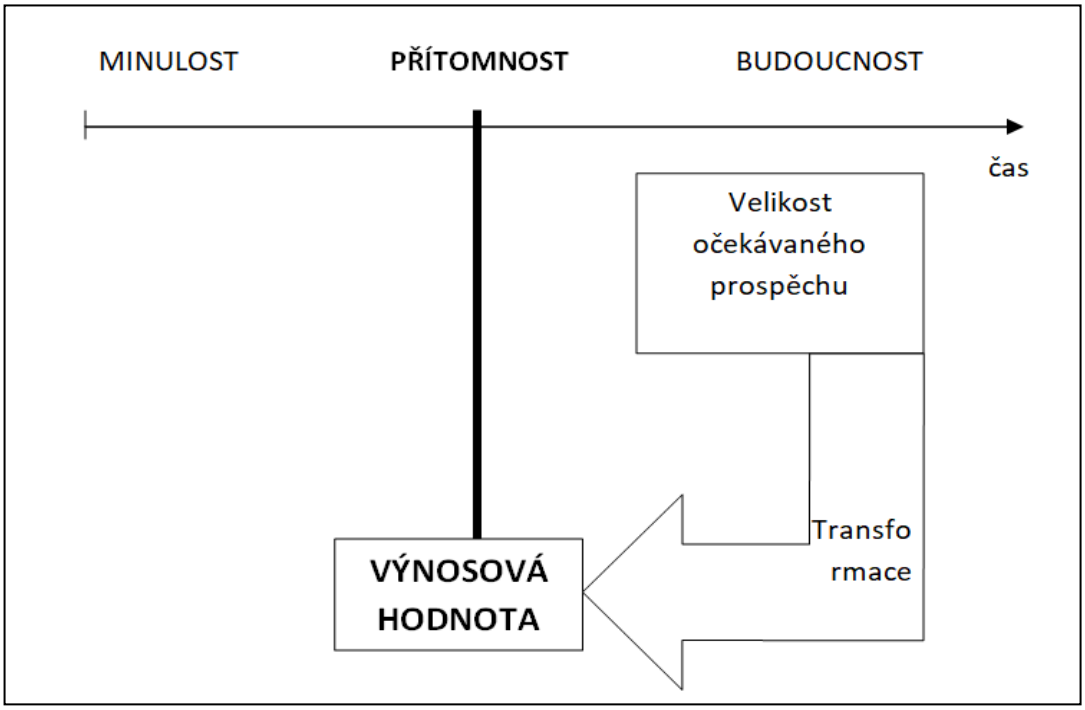
7.2 Výnosový přístup k ocenění nemovitých věcí

Výnosový přístup k oceňování nemovitostí lze taktéž označit jako přístup založený na bázi očekávaných výnosů. Výsledná hodnota je označována jako **výnosová** hodnota. U tohoto oceňování je pohlíženo do budoucnosti. Hodnota nemovité věci se určuje prostřednictvím velikosti prospěchu, který by nemovitost mohla svému vlastníkovi přinášet. Čím větší prospěch potenciální poptávající bude od nemovité věci očekávat, tím větší cenu bude ochoten za ni zaplatit a naopak. Prodávající je si vědom velikosti užitku, o který přijde tím, že nemovitost prodá, a proto se bude tuto ztrátu snažit kompenzovat v prodejní ceně. Čím vyšší, časově delší a jistější tento prospěch bude, tím více je potenciální poptávající motivován akceptovat vyšší hodnotu nemovitosti. Racionálně uvažující nabízející při stanovení hodnoty nemovitosti taktéž vychází z role užitku, které mu vlast-

nictví přináší. Je si vědom toho, že když nemovitost prodá, pak užitek definitivně ztratí. (Zazvonil, 2012)

Výnosový přístup je založen na očekávání možného příslibu, který se odehraje v budoucnosti. Budoucí prospěch může mít různé podoby – výnos z nájemného nebo různé typy úspor. Může se také jednat o celou řadu obtížně vyjádřitelných výhod a uspokojení. Pro potřebu ocenění je nutné vyjádřit prospěch finanční částkou, tj. formou budoucích plateb.

Oceňovací model u výnosového přístupu vychází z budoucího očekávaného výnosu (budoucí prospěch) z nemovité věci a počítá s jeho transformací k současnosti. Tuto skutečnost vyjadřuje následující obrázek. (Zazvonil, 2012)



Obrázek 5: Princip výnosového přístupu

Metodika ocenění výnosové hodnoty se často liší. Společným znakem výnosového přístupu je ocenění užitku plynoucího z vlastnictví nemovitosti ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem nebo pronajímatelem. Z ekonomického hlediska je výnosové metody možné rozdělit do dvou skupin. (Dušek, 2015)

V první skupině výpočet vychází z **celkového ročního výnosu** nemovitosti, od kterého se odečtou roční náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Tento zjištěný provozní zisk z nemovitosti, běžně označovaný také jako čistý roční výnos, který bude plynout z nemovitosti v budoucnosti, se pomocí odúročení převede na současnou hodnotu, jež představuje výnosovou hodnotu. Tento přístup vychází z fikce konstantního čistého ročního výnosu z nemovitosti, resp. jeho případného konstantního růstu.

V druhé skupině vychází výpočet z **celkových příjmů** plynoucích vlastníkovi nemovitosti. Od nich se odečtou výdaje spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti a čisté roční příjmy se podobně jako v první skupině převedou na současnou hodnotu. Výše čistých ročních příjmů se v jednotlivých letech od sebe může lišit.

7.2.1 VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY POMOCÍ VĚČNÉ RENTY

Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti se provádí následujícím způsobem (Dušek, 2015).

- Stanoví se **čisté roční nájemné** dosažitelné v daném místě a čase pro oceňovanou nemovitost.
- Kvantifikují se **náklady** spojené s **provozem nemovitosti**; jedná se o náklady na údržbu, správu, ztráty nájemného a amortizaci.
- Stanoví se provozní zisk jako rozdíl ročního nájemného a provozních nákladů; tento zisk se nazývá **čistý roční výnos.**
- Čistý roční výnos představuje věčnou rentu, která se převede pomocí **kapitalizační míry** na současnou hodnotu.
- Vypočtená **současná hodnota** představuje **výnosovou hodnotu** nemovitosti.

ČISTÉ ROČNÍ NÁJEMNÉ

Čisté roční nájemné v sobě zahrnuje všechny trvale dosažitelné výnosy při řádném hospodaření s nemovitou věcí. Je to nájemné např. bez služeb, spotřeby médií.

Nájemné je většinou placeno periodicky (měsíčně, čtvrtletně, půlročně, ročně) a je stanovené v peněžních jednotkách buď za celou pronajímanou nemovitost, nebo její část, nebo za 1 m^2. Nájemné je nutné převést na jednu časovou bázi – rok. Nájemné musí být v jedné měně, např. Kč, Euro. Podkladem pro určení nájemného jsou nájemní smlouvy.

Nájemné ujednané ve smlouvách musí být nájemným přiměřeným, tj. v místě a čase obvyklém. Dlouhodobé nájemní smlouvy mohou obsahovat fixní nájemné, a představují tedy „historické“ nájemné, které nebylo a nemůže být změněno a které není přiměřené. Dlouhodobé nájemní smlouvy mohou mít ujednáno zvyšování nájemného pomocí pevného indexu a toto nájemné může být příliš vysoké, a tedy nepřiměřené. Některé prostory v nemovitostech mohou být pronajímány za nižší ceny než je v místě a čase obvyklé, z důvodů např. příbuzenských. (Dušek, 2015)

NÁKLADY SPOJENÉ S PROVOZEM NEMOVITOSTI

Mezi náklady spojené s provozem nemovitostí patří (Dušek, 2015):

- **Provozní náklady:** Jsou to náklady spojené s vlastním provozem nemovitosti, které hradí obvykle vlastník. Jedná se např. o daň z nemovitosti, pojištění.

- **Náklady na správu nemovitosti:** Jsou to náklady sloužící k zajištění správy nemovitosti, tj. pronajímání nemovitosti a agenda s tím spojená. Jedná se např. o zajišťování oprav a údržby, agenda kolem výpočtu a odvodů daní. Výše nákladů se obvykle pohybuje ve výši 2 % - 6 % hrubého ročního výnosu.
- **Náklady na opravy a udržování:** Jsou to náklady vynakládané na údržbu stávajícího stavu. Jedná se o běžné opravy. Náklady nelze zaměňovat s amortizací, tedy s tvorbou rezerv na znovuobnovovací investici. Výše nákladů se obvykle odvozuje od výše reprodukční hodnoty stavby v rozmezí 1 % - 1,5 %.
- **Ztráty na nájemném:** Představují riziko, že pronajímatelné plochy nemovitosti budou po určitou dobu neobsazeny, resp. jejich nájemce nebude hradit nájemné. Ztráty dosahují zpravidla řádu procent p. a.
- **Amortizace:** Po skončení životnosti stavby musí mít vlastník rezervu na znovuobnovovací investici, aby mohla nemovitost i nadále přinášet užitek. Pro výpočet výnosové hodnoty se používá tzv. kapitalizovaná amortizace.

VÝPOČET KAPITALIZOVANÉ AMORTIZACE

Kapitalizovaná amortizace (v Kč) se vypočte podle následujícího vzorce:

$$A = \frac{ČH \cdot i}{(1+i)^n - 1}, \text{ kde} \qquad (4)$$

A = kapitalizovaná amortizace v Kč
ČH = časová hodnota stavby v Kč
n = zbytková životnost stavby v letech
i = míra kapitalizace (vyjádřená číslem)

Následující řešená úloha vysvětluje postup při výpočtu kapitalizované amortizace. Při výpočtu výnosové hodnoty pomocí věčné renty je znalost kalkulace nezbytná.

ŘEŠENÁ ÚLOHA – VÝPOČET KAPITALIZOVANÉ AMORTIZACE

Vypočtěte výši kapitalizované amortizace. Reprodukční hodnota je 8 000 000 Kč. Budova je stará 20 let, celková životnost je 100 let, diskontní míru předpokládejte 5 %. Pro výpočet opotřebení použijte semikvadratickou metodu. Výsledek zaokrouhlete na jednotky.

RH = 8 000 000 Kč
S = 20 let
Z = 100 let
n = 80 let
i = 5 % = 0,05
A = ?

$$O = 50 \cdot \left(\frac{S^2}{Z^2} + \frac{S}{Z}\right)$$

$$O = 50 \cdot \left(\frac{20^2}{100^2} + \frac{20}{100}\right) = 12\ (\%)$$

$$\check{C}H = 8\,000\,000 \cdot \frac{100 - 12}{100} = 7\,040\,000\ (K\check{c})$$

$$A = \frac{\check{C}H \cdot i}{(1+i)^n - 1}$$

$$A = \frac{7\,040\,000 \cdot 0{,}05}{(1+0{,}05)^{80} - 1} = 7\,248{,}55\ (Kč)$$

Kapitalizovaná amortizace dosahuje výše 7 549 Kč.

ČISTÝ ROČNÍ VÝNOS A SOUČASNÁ HODNOTA ČISTÉHO ROČNÍHO VÝNOSU

Čistý roční výnos (ČRV) představuje pro vlastníka nemovitosti částku, kterou bude inkasovat v případě provedených znovuobnovovacích investic po nekonečně dlouhou dobu. Stanoví se odečtením celkových ročních nákladů spojených s provozem nemovitosti od čistého ročního nájemného.

Současná hodnota čistého ročního výnosu, plynoucího po nekonečně dlouhou dobu, představuje **věčnou rentu**[19]. Současná hodnota je výnosovou hodnotou nemovitosti a vypočte se podle následujícího vzorce:

$$VH = \frac{\check{C}RV}{i}, \text{ kde} \qquad (5)$$

VH = výnosová hodnota v Kč (tj. současná hodnota)
ČRV = čistý roční výnos v Kč
i = míra kapitalizace (vyjádřená číslem)

[19] Věčná renta představuje perpetuitu.

ŘEŠENÁ ÚLOHA - VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY POMOCÍ VĚČNÉ RENTY

Vypočtěte výnosovou hodnotu supermarketu pomocí věčné renty, víte-li, že jeho pronajímatelná plocha je 1 200 m^2, obvyklé nájemné dosahuje výše 250 Kč/m^2 za měsíc. Dále předpokládejte provozní náklady a náklady na správu v celkové výši 3 % čistého ročního nájemného, náklady na opravy a udržování ve výši 1 % reprodukční hodnoty (1 m^2 pronajímatelné plochy supermarketu lze postavit za 15 000 Kč), zbytkovou životnost 40 let, stáří je 10 let a ztráty na nájemném ve výši 5 % z čistého ročního nájemného. Pro výpočet časové hodnoty využijte lineární metodu opotřebení. Pro výpočet výnosové hodnoty použijte míru kapitalizace 8 %. Výsledek zaokrouhlete na tis. Kč.

Výpočet čistého ročního nájemného:

$$1\,200\,m^2 \cdot 250\frac{Kč}{m^2} \cdot 12 = 3\,600\,000\,Kč$$

Výpočet celkových ročních nákladů spojených s provozem nemovitosti:

Provozní náklady a náklady na správu

$$0{,}03 \cdot 3\,600\,000\,Kč = 108\,000\,Kč$$

Náklady na opravy a udržování

$$0{,}01 \cdot 1\,200\,m^2 \cdot 15\,000\frac{Kč}{m^2} = 180\,000\,Kč$$

Amortizace

Opotřebení supermarketu – lineární metoda

$$O = \frac{S}{Z} \cdot 100 = \frac{10}{50} \cdot 100 = 20\,(\%)$$

Časová hodnota supermarketu

$$ČH = 1\,200\,m^2 \cdot 15\,000\frac{kč}{m^2} \cdot \frac{100-20}{100} = 14\,400\,000\ Kč$$

Amortizace

$$A = \frac{ČH \cdot i}{(1+i)^n - 1} = \frac{14\,400\,000 \cdot 0{,}08}{(1+0{,}08)^{40} - 1} = 55\,586\ (Kč)$$

Ztráty na nájemném

$$0{,}05 \cdot 3\,600\,000\,Kč = 180\,000\,Kč$$

Celkové náklady spojené s provozem nemovitosti

$$108\,000\,Kč + 180\,000\,Kč + 55\,586\,Kč + 180\,000\,Kč = 523\,586\,Kč$$

Výpočet čistého ročního výnosu:

$$ČRV = 3\,600\,000\,Kč - 523\,586\,Kč = 3\,076\,414\,Kč$$

Výnosová hodnota supermarketu:

$$VH = \frac{3\,076\,414}{0{,}08} = 38\,455\,175\,(Kč) = 38\,455\,000\,(Kč)$$

Výnosová hodnota supermarketu činí 38 455 000 Kč.

7.2.2 VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY POMOCÍ DOČASNÉ RENTY

Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti se provádí následujícím způsobem (Dušek, 2015).

- Stanoví se **čisté roční nájemné** dosažitelné v daném místě a čase pro oceňovanou nemovitost (viz výpočet výnosové hodnoty pomocí věčné renty).
- Kvantifikují se náklady spojené s provozem nemovitosti (viz výpočet výnosové hodnoty pomocí věčné renty) bez amortizace (viz další výklad).
- Stanoví se provozní zisk jako rozdíl ročního nájemného a provozních nákladů; tento zisk se nazývá **čistý roční výnos.**
- Stanoví se **podíl výnosu připadajícího na pozemek** a odečte se od čistého ročního výnosu.
- Zbývající **podíl výnosu připadající na stavbu** se převede po dobu zbytkové životnosti stavby na současnou hodnotu; takto stanovená současná hodnota představuje **výnosovou hodnotu stavby.**
- **Výnosová hodnota nemovitosti** je dána součtem výnosové hodnoty pozemku a hodnoty pozemku.

NÁKLADY SPOJENÉ S PROVOZEM NEMOVITOSTI

Výpočet se provádí obdobně jako v případě výpočtu výnosové hodnoty pomocí věčné renty. Nezahrnuje se amortizace. Amortizace je zohledněna ve výpočtu současné hodnoty stavby resp. zbytkové životnosti stavby (viz dále).

PODÍL VÝNOSU PŘIPADAJÍCÍ NA POZEMEK

Nájemné placené vlastníkovi nemovitosti v sobě zahrnuje jak část na stavbu tak část, která je efektivně hrazena na pozemek. Protože pozemek má nekonečnou životnost, lze uvažovat, že jeho hodnota je dána současnou hodnotou části nájemného fiktivně placeného za pozemek po nekonečně dlouhou dobu. Toto nájemné představuje perpetuitu, z jejíž současné hodnoty je odvozena výše podílu nájemného připadajícího na pozemek:

$$H_p = \frac{N_P}{i} \rightarrow N_p = H_p \cdot i \text{, kde} \qquad (6)$$

H_P = hodnota pozemku v Kč
N_P = podíl čistého ročního výnosu připadajícího na pozemek v Kč
i = míra kapitalizace (vyjádřená číslem)

SOUČASNÁ (VÝNOSOVÁ) HODNOTA STAVBY

Po odpočtu podílu nájemného připadajícího na pozemek zbývá část nájemného připadajícího pouze na stavbu. Současná hodnota tohoto nájemného tvoří výnosovou hodnotu stavby. Vzhledem k tomu, že životnost staveb je na rozdíl od pozemku omezená, plyne i budoucí nájemné pouze po určitou dobu. Proto výpočet hodnoty staveb vychází z následujících vztahů, které fungují na principu anuitního splácení vloženého kapitálu formou části ročního výnosu připadajícího na stavbu:

$$H_S = N_S \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i}, \text{ kde} \qquad (7)$$

H_S = hodnota stavby v Kč
N_S = podíl čistého ročního výnosu připadajícího na stavbu v Kč
i = míra kapitalizace (vyjádřená číslem)
n = zbývající míra životnosti stavby v letech

ŘEŠENÁ ÚLOHA - VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY POMOCÍ DOČASNÉ RENTY

Vypočtěte výnosovou hodnotu supermarketu pomocí dočasné renty, víte-li, že jeho pronajímatelná plocha je 1 200 m^2, obvyklé nájemné dosahuje výše 250 Kč/m^2 měsíčně. Dále předpokládejte provozní náklady a náklady na správu v celkové výši 3 % čistého ročního nájemného, náklady na opravy a udržování ve výši 1 % reprodukční hodnoty (1 m^2 pronajímatelné plochy supermarketu lze postavit za 15 000 Kč), zbytkovou životnost 40 let, stáří 10 let a ztráty na nájemném ve výši 5 % čistého ročního nájemného. Hodnota pozemku, na kterém supermarket stojí, je 10 mil. Kč. Pro výpočet výnosové hodnoty použijte diskontní míru 8 %. Výsledek zaokrouhlete na tis. Kč.

Výpočet čistého ročního nájemného:

$$1\,200\,m^2 \cdot 250\frac{Kč}{m^2} \cdot 12 = 3\,600\,000\,Kč$$

Výpočet celkových ročních nákladů spojených s provozem nemovitosti:

Provozní náklady a náklady na správu

$$0{,}03 \cdot 3\,600\,000\,Kč = 108\,000\,Kč$$

Náklady na opravy a udržování

$$0{,}01 \cdot 1\,200\,m^2 \cdot 15\,000\frac{Kč}{m^2} = 180\,000\,Kč$$

Ztráty na nájemném

$$0{,}05 \cdot 3\,600\,000\,Kč = 180\,000\,Kč$$

Celkové náklady spojené s provozem nemovitosti

$$108\,000\ Kč + 180\,000\ Kč + 180\,000\ Kč = 468\,000\ Kč$$

Výpočet čistého ročního výnosu:

$$ČRV = 3\,600\,000\ Kč - 468\,000\ Kč = 3\,132\,000\ Kč$$

Výpočet podílu čistého ročního výnosu připadajícího na pozemek:

$$N_P = H_P \cdot i$$

$$N_P = 10\,000\,000\ Kč \cdot 0{,}08 = 800\,000\ Kč$$

Výpočet podílu čistého ročního výnosu připadajícího na stavbu:

$$N_S = 3\,132\,000\ Kč - 800\,000\ Kč = 2\,332\,000\ Kč$$

Výpočet hodnoty stavby:

$$H_S = N_S \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i}$$

$$H_S = 2\,332\,000 \cdot \frac{(1+0{,}08)^{40} - 1}{(1+0{,}08)^{40} \cdot 0{,}08} = 27\,808\,198{,}29\ (Kč)$$

Výpočet výnosové hodnoty nemovitostí:

$$27\,808\,198\ Kč + 10\,000\,000\ Kč = 37\,808\,198\ Kč = 37\,808\,000\ Kč$$

Výnosová hodnota supermarketu činí 37 808 000 Kč.

7.2.3 VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY METODOU DISKONTOVANÝCH PENĚŽNÍCH TOKŮ

Metoda diskontovaných peněžních toků (DCF) se běžně používá zejména v anglosaských zemích a má zde dlouhou tradici. Postup výpočtu je podobný výpočtu výnosové hodnoty užívané v kontinentální Evropě. Namísto výnosů a nákladů je pro kvantifikaci užitku plynoucího z nemovitosti použito příjmů a výdajů spojených s vlastnictvím nemovitosti. Metoda zpravidla počítá současnou hodnotu nominálních příjmů a výdajů závislých na konkrétních smluvních podmínkách a podmínkách trhu nemovitých věcí (Dušek, 2015).

Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti se provádí následujícím způsobem (Dušek, 2015).

- Stanoví se **délka sledovaného období.**
- Zjistí se **příjmy** z nájemného v jednotlivých obdobích.
- Kvantifikují se **výdaje** spojené s provozem nemovitosti.
- Stanoví se **čisté peněžní toky (CF)** jako rozdíl mezi příjmy a výdaji v jednotlivých letech.

- Provede se **odhad prodejní ceny** na konci sledovaného časového období včetně výdajů spojených s prodejem nemovitosti.
- Diskontují se čisté peněžní toky v jednotlivých obdobích a příjmy z prodeje nemovitosti s cílem získat jejich **současnou hodnotu.**
- Součet současných hodnot CF a prodejní ceny představuje **výnosovou hodnotu** nemovitosti.

STANOVENÍ DÉLKY SLEDOVANÉHO OBDOBÍ

Metoda DCF je založena na sledování vývoje nájemného nemovitosti po určitou dobu a po následném předpokládaném prodeji. Sledovaná doba je stanovena tak, aby nájemné jako proměnná výpočtu mělo dostatečnou váhu. Stanovení sledované doby bývá prováděno zpravidla v závislosti na uzavřených smlouvách a mělo by v případě dokončených objektů dosahovat 8 – 12 let.

PŘÍJMY Z NÁJEMNÉHO

Příjmy z nájemného je potřebné stanovit ve výši potencionálně dosažitelného čistého ročního nájemného, tedy jednak na základě skutečně uzavřených nájemních smluv, jednak v případě, že některé pronajímatelné plochy nejsou obsazeny, ve výši, která je obvyklá v daném místě a čase. Do příjmů se také zahrnují další příjmy, např. za umístění reklamních nosičů nebo prodejních automatů.

VÝDAJE SPOJENÉ S PROVOZEM NEMOVITOSTI

Výdaje jsou obdobné jako v případě výpočtu výnosové hodnoty. Vzhledem k tomu, že se u metody DCF sledují příjmy a výdaje, neuplatní se amortizace. U této metody je možné stanovit odlišné výše jednotlivých typů výdajů v jednotlivých letech. Předcházející modely vycházejí z ročních průměrných hodnot, v případě DCF lze zohlednit např. to, že náklady na opravy a udržování jsou v počáteční fázi životnosti nemovitosti nižší než později. Dále je možné zohlednit náklady spojené s výměnou nájemců pouze v obdobích, kdy nastanou. Někdy se provozní výdaje neuplatňují a jsou zohledněny ve výši diskontní míry.

STANOVENÍ PRODEJNÍ CENY NEMOVITOSTI

Výše prodejní ceny se stanoví na základě očekávaného vývoje cen na trhu nemovitých věcí, např. jako podíl čistého ročního nájemného a očekávané míry výnosnosti.

VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY NEMOVITOSTI

Výpočet hodnoty nemovitosti se provede podle následujícího vzorce:

$$VH = \frac{CF_1}{1+i} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \ldots + \frac{CF_n}{(1+i)^n} + \frac{PC}{(1+i)^n} = \sum_{t=1}^{n} \frac{CF_t}{(1+i)^t} + \frac{PC}{(1+i)^n}, \text{ kde} \quad (8)$$

VH = hodnota nemovitosti (současná hodnota) v Kč
CF_n = výše cash flow v jednotlivých letech sledovaného období v Kč
PC = odhadovaná prodejní cena nemovitosti na konci sledovaného období v Kč
i = diskontní míra (vyjádřená číslem)
t = jednotlivé roky sledovaného období
n = délka sledovaného období v letech

ŘEŠENÁ ÚLOHA – VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY POMOCÍ ČISTÉHO CASH FLOW

Vypočtěte výnosovou hodnotu nemovitosti metodou DCF s proměnlivým ziskem i úrokovou mírou v jednotlivých letech (níže uvedeno). Na konci období dojde k prodeji nemovitosti za obvyklou cenu 4 200 000 Kč. Výsledek zaokrouhlete na tis. Kč.

1. rok: příjmy = 200 000 Kč → CF_1 = 200 000 Kč – 40 000 Kč = 160 000 Kč
výdaje = 40 000 Kč
úroková míra = 4 %

2. rok: příjmy = 220 000 Kč → CF_2 = 220 000 Kč – 50 000 Kč = 170 000 Kč
Výdaje = 50 000 Kč
úroková míra = 5 %

3. rok: příjmy = 180 000 Kč → CF_3 = 180 000 Kč – 60 000 Kč = 120 000 Kč
Výdaje = 60 000 Kč
úroková míra = 6 %
prodejní cena nemovitosti = 4 200 00 Kč

$$VH = \frac{CF_1}{1+i} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \frac{CF_3}{(1+i)^3} + \frac{PC}{(1+i)^3} = \sum_{t=1}^{3} \frac{CF_t}{(1+i)^t} + \frac{PC}{(1+i)^3}$$

$$VH = \frac{160\,000}{1+0{,}04} + \frac{170\,000}{(1+0{,}05)^2} + \frac{120\,000}{(1+0{,}06)^3} + \frac{4\,200\,000}{(1+0{,}06)^3} = 3\,935\,196 = 3\,935\,000 \text{ (Kč)}$$

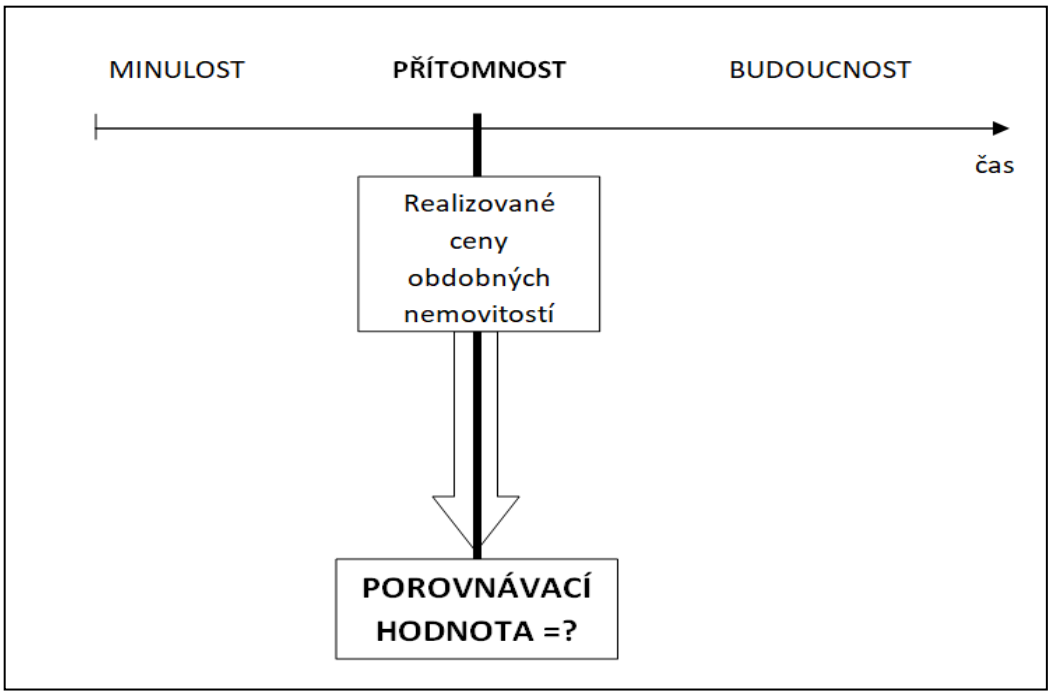
Výnosová hodnota nemovitosti vypočtená pomocí metody DCF činí 3 935 000 Kč.

SAMOSTATNÝ ÚKOL – VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY POMOCÍ ČISTÉHO CASH FLOW

Použijte údaje z předchozí řešené úlohy. Vypočtěte výnosovou hodnotu pomocí metody DCF za předpokladu, že výnosová míra bude v každém roce stejná, a to ve výši 4 %. Výsledek zaokrouhlete na tis. Kč.

7.3 Porovnávací přístup k ocenění nemovitých věcí

Porovnávací přístup k oceňování nemovitostí lze taktéž označit jako přístup založený na bázi porovnání s prodejními cenami. Princip vychází ze současnosti a jeho úkolem je odvodit velikost hodnoty nemovitosti od současně dosahovaných prodejních cen nemovitostí srovnatelných. Výsledná hodnota se označuje jako **porovnávací** hodnota. Princip je založen na předpokladu, že je-li při aktuálním prodeji určitých nemovitostí dosaženo konkrétní ceny a posuzované nemovitosti jsou prodaným podobné, dá se očekávat, že při prodeji nemovitostí oceňovaných by se za obdobných podmínek prodeje mělo dosáhnout i podobné ceny (Zazvonil, 2012). Následující schéma vyjadřuje podstatu přístupu.



Obrázek 6: Princip porovnávacího přístupu

Koncept vychází ze substitučního principu, podle něhož kupující, má-li z jeho pohledu na výběr mezi několika substituty, dá přednost tomu, který je nabízen za nejnižší cenu. Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitostí porovnáním s cenami dosahovanými při obchodech s nemovitostmi podobnými, které lze považovat

za vzájemně nahraditelné. Protože jsou nemovitosti jedinečné a nemohou vykazovat naprostou shodu, je nutno jejich případné rozdíly zohlednit cenovými korekcemi, které vyjadřují nutné náklady na přechod k náhradnímu substitutu. Počítá se s racionálním chováním účastníků trhu v tom smyslu, že potenciální poptávající nebude pravděpodobně ochoten akceptovat vyšší cenu, než za kterou se obdobné nemovitosti právě teď na trhu prodávají, a podobně i potenciální nabízející se bude muset přizpůsobit současným cenám v daném segmentu trhu, myslí-li to s prodejem vážně. Protože základní verze přístupu předpokládá vycházet při porovnání z aktuálně dosahovaných cen obdobných nemovitostí a hledaná finální hodnota by měla být rovněž aktuální, potřeba transformace zde odpadá. (Zazvonil, 2012)

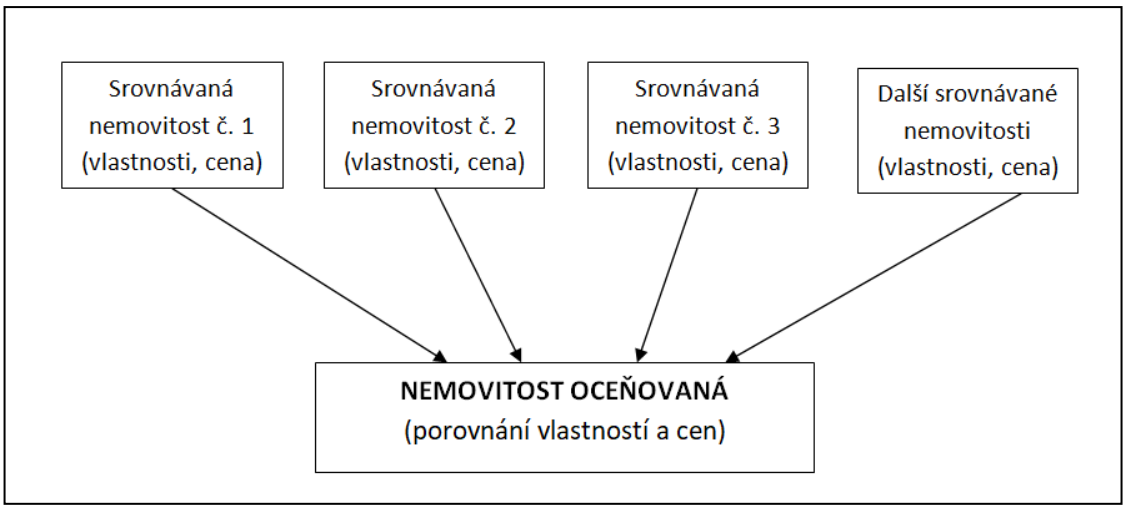
Metod a technik, které lze v rámci porovnávacího přístupu použít, je celá řada. Většinou se k vyjádření rozdílů používají nejrůznější kvantitativní, kvalitativní i statistické analýzy včetně jejich kombinací. Z tohoto důvodu je při ocenění možné očekávat i celou škálu výsledků. Na ustáleném trhu může porovnávací hodnota indikovat tržní hodnotu s větší pravděpodobností či přesností než ostatní přístupy, a to zejména proto, že vzhledem ke konstrukci a pojetí lze v rámci možných rozptylů očekávat její inklinaci spíše ke středním hodnotám než k mezním limitům. Naproti tomu však není dobré výsledky porovnávací hodnoty příliš přeceňovat, protože ani porovnávací přístup ocenění není a nemůže být zcela objektivní. (Zazvonil, 2012)

V podmínkách ČR existují dva diferencované názory na použití porovnávacího přístupu. **Jeden z názorů** považuje přístup za výhradní cestu k tržní hodnotě se zdůvodněním, že pouze ten „jediný vychází z tržních dat“. Pouze tehdy, když nelze aplikovat porovnávací přístup, je realizován nákladový nebo výnosový přístup. Tento názor pohlíží na náklady, výnosy, provozní náklady, míru kapitalizace, výnosnost tak, jako by nebyly výsledkem tržního prostředí a tržních sil. **Druhé pojetí** považuje porovnávací přístup za nevědecký a kritizuje, že stále není dostatečný počet vzorků pro průkaznou statistickou analýzu.

ZÁKLADNÍ ROZDĚLENÍ POROVNÁVACÍCH METOD

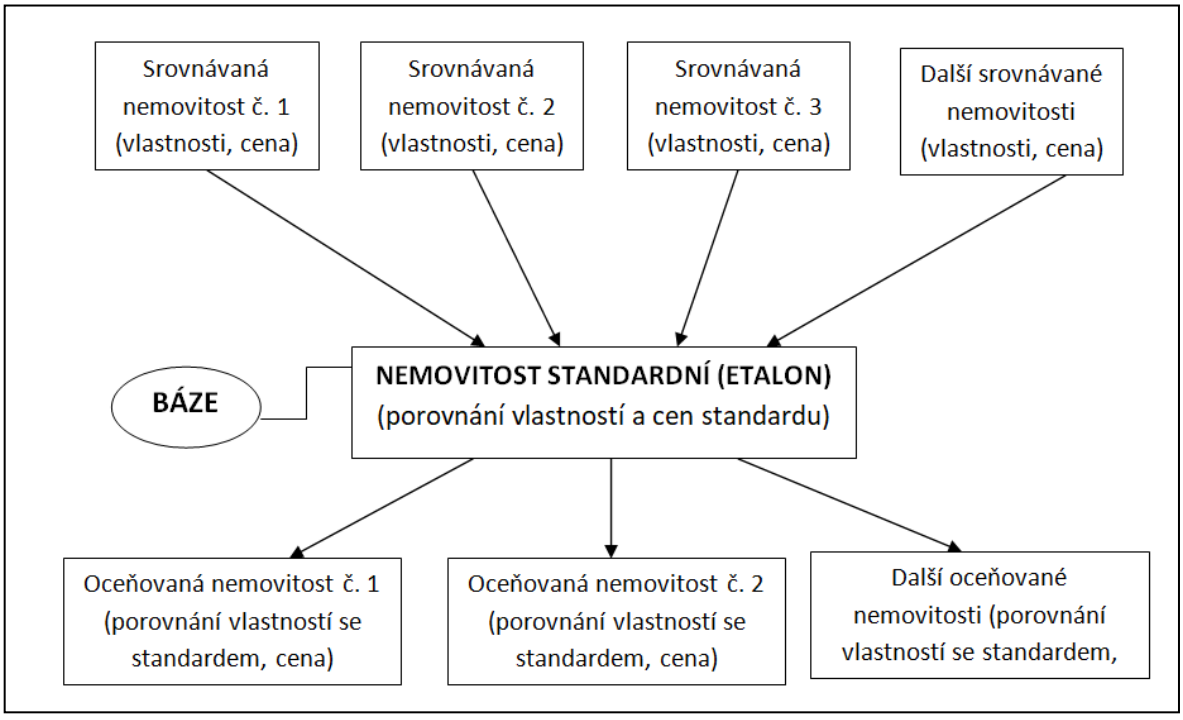
Monokriteriální metoda je metoda, při níž je porovnání prováděno pomocí podle jednoho kritéria (např. velikost nemovitosti). **Multikriteriální** metoda je metoda, při níž je porovnání prováděno pomocí více kritérií (např. velikost budovy, velikost pozemku, vybavení budovy, garáž).

Metoda **přímého porovnávání** je založena na přímém porovnání mezi nemovitostmi srovnávanými a nemovitostí oceňovanou. Následující schéma vyjadřuje podstatu oceňování metodou přímého porovnání (Bradáč, 2016).



Obrázek 7: Princip metody přímého porovnání

Metoda **nepřímého porovnávání** je nazývaná jako „metoda bazická“ nebo „metoda standardní ceny“. Principem této metody je, že se oceňovaná nemovitost porovnává se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen). Následující schéma vyjadřuje podstatu oceňování metodou nepřímého porovnání (Bradáč, 2016).



Obrázek 8: Princip metody nepřímého porovnání

7.4 Metody stanovení obvyklé (tržní) ceny

V Zákoně o oceňování majetku se používá termín obvyklá cena. Zákon i vyhláška se snaží co nejvíce přiblížit obvyklé ceně. Dalším používaným termínem je tržní cena, případně cena obchodovatelná. Je možné se také setkat s termínem obecná cena.[20] Termíny „obecná" „obvyklá", „tržní" a „obchodovatelná" jsou považovány za totožné. (Bradáč, 2016)

Úroveň obvyklých cen je odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod.

Jaké metody se tedy používají pro zjištění obvyklé (tržní) ceny?

- Metody vedoucí ke zjištění věcné hodnoty – nákladový přístup k ocenění.
- Metody vedoucí ke zjištění výnosové hodnoty – výnosový přístup ocenění.
- Metody vedoucí ke zjištění porovnávací hodnoty – porovnávací přístup k ocenění.
- Metoda střední hodnoty.
- Naegeliho metoda váženého průměru.

7.4.1 METODA STŘEDNÍ HODNOTY

Jedná se o metodu velmi používanou a v roce 1933 přímo o metodu předepsanou exekučním řádem. Podstatou zjištění hodnoty nemovitosti je prostý aritmetický průměr z hodnoty věcné a hodnoty výnosové. Výpočet se provádí podle následujícího vzorce:

$$COB = \frac{C_N + C_V}{2} \tag{9}$$

COB = obvyklá cena v Kč
C_N = věcná hodnota stanovená nákladovým způsobem v Kč
C_V = výnosová hodnota v Kč

V současné době je některými autory považována za metodu méně vědeckou, ale jiní autoři konstatují, že je tato metoda hodně používána jako „metoda praktiků".

7.4.2 NAEGELIHO METODA VÁŽENÉHO PRŮMĚRU

Naegeliho metoda váženého průměru se použije v případě, kdy je nutné zjištěným hodnotám přidělit různou váhu. Výpočet se provede podle následujícího vzorce:

[20] Obecná cena je cena, které by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Termín obecná cena byl používán v právní oblasti a má tradici od roku 1811.

$$COB = \frac{C_N \cdot v_N + C_V \cdot v_V}{v_N + v_V} \quad (10)$$

COB = obvyklá cena v Kč
C_N = věcná hodnota stanovená nákladovým způsobem v Kč
v_N = váha hodnoty stanovené nákladovým způsobem určená podle Naegeliho (viz klíč v následující tabulce)
C_V = výnosová hodnota v Kč
v_V = váha hodnoty stanovené výnosovým způsobem určená podle Naegeliho (viz klíč v následující tabulce)

Švýcarský architekt Naegeli modifikoval metodu střední hodnoty na použití váženého průměru s váhami věcné a výnosové hodnoty podle následující tabulky. Předpokladem použití vah je skutečnost, že věcná hodnota je větší než výnosová. Jako základ (100 %) se volí hodnota výnosová.

Tabulka 11: Váhy věcné a výnosové hodnoty podle Naegeliho

Rozdíl mezi výnosovou a věcnou hodnotou	Váha hodnoty	
	Věcná hodnota (v_N)	Výnosová hodnota (v_V)
0 % až 10 % (včetně)	1	1
10 % až 20 % (včetně)	1	2
20 % až 30 % (včetně)	1	3
30 % až 40 %	1	4
40 % a více %	1	5

Pokud je věcná hodnota menší než výnosová, použije se prostý aritmetický průměr (viz metoda střední hodnoty).

ŘEŠENÁ ÚLOHA – VÝPOČET OBVYKLÉ CENY

Vypočtěte obvyklou cenu nemovitosti pomocí Naegeliho metody. Věcná hodnota byla stanovena ve výši 4 500 000 Kč a výnosová hodnota ve výši 3 400 000 Kč.

Věcná hodnota nemovitosti (stavba + pozemek) Výnosová hodnota nemovitosti (stavba + pozemek)			4 500 000 Kč 3 400 000 Kč
Rozdíl			1 100 000 Kč
Rozdíl v %			32 %
Výnosová hodnota je větší než věcná hodnota Rozdíl je vyšší než 30 %, váha výnosové hodnoty je 4 (viz předchozí tabulka)			
Metoda	Zjištěná cena	Váha	Výsledky výpočtů
Věcná hodnota	4 500 000 Kč	· 1 =	4 500 000 Kč
Výnosová hodnota	3 400 000 Kč	· 4 =	13 600 000 Kč
Součet vah a hodnot		= 5	18 100 000 Kč
Součet hodnot dělený součtem vah		18 100 000 : 5 =	3 620 000 Kč
Podíl = vážený průměr = obvyklá cena			3 620 000 Kč

Obvyklá cena (tržní) je ve výši 3 620 000 Kč.

SAMOSTATNÝ ÚKOL – VÝPOČET OBVYKLÉ CENY

Vypočtěte obvyklou cenu nemovitosti. Věcná hodnota byla stanovena ve výši 3 400 000 Kč a výnosová hodnota ve výši 4 500 000 Kč.

OTÁZKY

- Jaký hlavní faktor působí na tržní hodnotu nemovitosti?
- V jakém časovém okamžiku se nachází stanovená tržní hodnota?
- Vyjmenujte tři základní přístupy vedoucí ke stanovení tržní hodnoty.
- Jaké podklady (data) je nutné použít při nákladovém přístupu ocenění? V jakém časovém okamžiku se tato data nacházejí? Jak se označuje výsledná hodnota stanovená nákladovým přístupem?

- Jaké podklady (data) je nutné použít při výnosovém přístupu ocenění? V jakém časovém okamžiku se tato data nacházejí? Jak se označuje výsledná hodnota stanovená výnosovým přístupem?
- Uveďte základní metody používané ve výnosovém přístupu ocenění.
- Jaké podklady (data) je nutné použít při porovnávacím přístupu ocenění? V jakém časovém okamžiku se tato data nacházejí? Jak se označuje výsledná hodnota stanovená porovnávacím přístupem?
- Uveďte základní položky nákladů, které je nutné vyčíslit při použití metody věčné renty.
- Co znamená amortizace? U kterého oceňovacího modelu se použije kapitalizovaná amortizace?
- Vyjmenujte základní metody používané pro výpočet opotřebení nemovitosti.
- Vysvětlete rozdíl mezi lineární a analytickou metodou opotřebení.
- Načrtněte graf vyjadřující výsledek opotřebení vypočtený aplikací lineární, kvadratické a semikvadratické metody.
- Co je to technická životnost stavby?
- Co je to ekonomická životnost stavby?
- Definujte reprodukční hodnotu nemovitosti.
- Definujte časovou hodnotu stavby.
- Vysvětlete metodu přímého porovnání.
- Jaký je rozdíl mezi monokriteriální a multikriteriální porovnávací metodou?
- Jaká je podmínka použití Naegeliho metody váženého průměru?

SHRNUTÍ KAPITOLY

Oceňování podle tržních principů v ČR je založeno na aplikaci nepovinných oceňovacích standardů. V rámci tržních principů se používá nákladový, výnosový a porovnávací přístup k oceňování nemovitostí. Každý z nich používá rozdílná data, která se liší tím, že se nacházejí v rozdílných úsecích časové osy.

Nákladový nebo také majetkový přístup vychází z použitých nákladů na pořízení nemovitosti. Tyto náklady byly vynaloženy v minulosti. Výnosový přístup vychází z očekávaných budoucích výnosů, které nemovitá věc jejímu vlastníkovi může přinést. Porovnávací přístup vychází ze současných reálných prodejních cen na trhu s nemovitostmi. Minulé náklady a budoucí výnosy je nutné přenést do současnosti a takto stanovit hodnotu nemovitosti. U porovnávacího přístupu tento přenos odpadá.

Důležitým oceňovacím pojmem je obvyklá cena, která je ekvivalentem ceny obchodovatelné a tržní. Stanovit obvyklou cenu znamená aplikovat ve výpočtech některou metodu výše uvedených tří přístupů. Další možností je stanovení aritmetického nebo váženého průměru věcné a výnosové hodnoty.

ODPOVĚDI

- Hlavním faktorem působícím na hodnotu nemovitosti je čas. Tržní hodnota se mění s časem.
- Tržní hodnota se stanovuje vždy k současnosti. Při výpočtu se pracuje se současnou hodnotou nemovitosti.
- Nákladový (majetkový) přístup, výnosový přístup a porovnávací přístup
- Při nákladovém přístupu k ocenění se používají náklady na pořízení majetku. Tyto náklady se nacházejí v minulosti, tedy v době, kdy byla nemovitost pořízena. Výsledná hodnota stanovená nákladovým přístupem se označuje jako věcná (nákladová, majetková) hodnota.
- Při výnosovém přístupu k ocenění se používají očekávané budoucí výnosy, které přinese nemovitost. U výnosového přístupu se pracuje s budoucností – s očekávanými výnosy. Výsledná hodnota stanovená výnosovým přístupem se označuje jako výnosová hodnota.
- Mezi základní metody používané ve výnosovém přístupu ocenění patří metoda věčné renty, metoda dočasné renty a metoda čistého cash flow.
- Při porovnávacím přístupu k ocenění se používají aktuální prodejní ceny nemovitosti. U porovnávacího přístupu se pracuje s přítomností. Výsledná hodnota stanovená porovnávacím přístupem se označuje jako porovnávací hodnota.
- Základní položky nákladů, které je nutné vyčíslit při použití metody věčné renty, jsou následující: provozní náklady, náklady na správu nemovitosti, náklady na opravu a udržování, ztráty na nájemném, amortizace.
- Amortizace je tvorba rezervy na znovuobnovovací investici, kterou tvoří vlastník a kterou použije po skončení životnosti stavby, aby mohla stavba dále existovat. Kapitalizovaná amortizace se použije u modelu věčné renty.
- Pro výpočet opotřebení nemovitosti se používají tyto základní metody: lineární, analytická, kvadratické a semikvadratické.
- Lineární metoda vychází z rovnoměrného rozložení opotřebení po celou dobu existence celé stavby. Analytická metoda vychází z lineární, ale hodnotí se opotřebení jednotlivých konstrukcí a následně se provede výsledné vyhodnocení opotřebení celé stavby pomocí váženého aritmetického průměru.
- Graf vyjadřující výsledek opotřebení vypočtený aplikací lineární, kvadratické a semikvadratické metody lze vyhledat v předchozím textu – Obrázek 4.
- Technická životnost staveb znamená předpokládanou dobu v letech od postavení objektu do vyřazení z provozu fyzickým zchátráním při průběžné údržbě.

- Ekonomická životnost staveb znamená předpokládanou dobu v letech od postavení objektu do doby hospodářského zániku.
- Reprodukční hodnota stavby představuje hodnotu odpovídající nákladům na její výstavbu, resp. nové pořízení.
- Časová hodnota stavby je reprodukční hodnota upravená o opotřebení.
- Při metodě přímého porovnání se provádí přímé porovnání mezi nemovitostmi srovnávanými a nemovitostí oceňovanou.
- Monokriteriální metoda je metoda, při níž je porovnání prováděno pomocí jednoho kritéria. Multikriteriální metoda je metoda, při níž je porovnání prováděno pomocí více kritérií.
- Podmínkou použití Naegeliho metody váženého průměru je skutečnost, že věcná hodnota je menší než hodnota výnosová.

8 OCEŇOVÁNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

RYCHLÝ NÁHLED KAPITOLY

Oceňování podle cenového předpisu[21] znamená v ČR aplikování Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen Zákon o oceňování) a Vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen Oceňovací vyhláška). Následující kapitola představuje jednotlivé části Zákona o oceňování a Oceňovací vyhlášky. Následně popisuje algoritmus výpočtu administrativní ceny rodinného domu, který je součástí pozemku. Do tohoto algoritmu jsou taktéž zahrnuty postupy výpočtu (obecně) dalších příslušenství rodinného domu (venkovní úpravy, vedlejší stavby, trvalé porosty, věcné břemeno). Záměrem této části je představit postupy oceňování podle cenového předpisu a toto oceňování aplikovat pro rodinný dům. Při studiu této kapitoly je nutné pracovat se Zákonem o oceňování a Oceňovací vyhláškou. Vysvětlení oceňovacích postupů dalších druhů nemovitých věcí je nereálné vzhledem k obsahové náročnosti, ale také každoroční změně Oceňovací vyhlášky.

Tato kapitola je zpracována podle platné legislativy k 1. 1. 2018. Zákon oceňování a Oceňovací vyhláška jsou každý rok novelizovány, proto je nutné tento text korigovat s aktuálním zněním legislativy.

CÍLE KAPITOLY

- Vysvětlit význam zjištěné ceny.
- Vyhledat v Zákoně o oceňování majetku jiné způsoby oceňování.
- Orientovat se v Zákoně o oceňování a v Oceňovací vyhlášce.
- Umět vyhledat příslušné paragrafy pro výpočet administrativní ceny rodinného domu pomocí nákladového a porovnávacího způsobu ocenění.
- Vyhledat v Oceňovací vyhlášce podmínky pro použití analytické a lineární metody opotřebení a umět je prezentovat.
- Vyhledat v Oceňovací vyhlášce správnou životnost specifikované stavby.
- Vyhledat ustanovení pro aplikaci výpočtu hodnoty věcného břemene.

[21] Nebo také: administrativní oceňování, úřední oceňování, oceňování podle zákona, oceňování podle cenového předpisu

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY

Obvyklá cena, mimořádná cena, zjištěná cena, úřední ocenění, administrativní ocenění, nákladový způsob, výnosový způsob, obestavěný prostor, základní cena upravená, index trhu, polohy a vybavení.

Při oceňování podle cenového předpisu je postup výpočtu podřízen mechanizmům a algoritmům Zákona o oceňování majetku a Oceňovací vyhlášky. Důraz je kladen na postup a o výsledku ocenění se nediskutuje. U tohoto ocenění je možnost použití jen jednoho přístupu (metody). V Oceňovací vyhlášce jsou stanovena pevná data a pevný algoritmus postupu výpočtu u dané oceňovací metody.

Administrativní oceňování je zvláštní druh oceňování a je určen ke konkrétnímu správnímu účelu. Administrativním oceňováním stát usměrňuje ceny nemovitostí pro úřední potřeby.

V ČR je zpracována Oceňovací vyhláška pouze pro nemovité věci. Pro ocenění se v praxi využívají programy pro výpočet zjištěné ceny. U tohoto ocenění oceňovatele nic nenutí sledovat situaci na trhu, protože je to zahrnuto v datech cenového předpisu.

8.1 Zákon o oceňování majetku

Zákon o oceňování upravuje způsoby oceňování pro účely stanovené zvláštními předpisy. Jedná se zejména o:

- Zjištění základu daně u pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním průmyslovým chovem ryb podle Zákona o dani z nemovitosti.
- Ocenění majetků penzijních fondů podle Zákona o penzijním připojištění.
- Výpočet nejvyšší ceny, které je možné dosáhnout při vyvlastnění podle vyhlášky FMF o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim.
- Výpočet odměny notářů podle vyhlášky MSp ČR o odměnách notářů a správců dědictví.
- Vyhlášku MZ ČR o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.
- Zjištění základu daně z nabytí nemovitých věcí.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Zákon o oceňování je rozdělen do 9 částí. Část první, jejímž obsahem je hlava první až šestá (§ 1 - § 24). Části druhá až devátá, jejichž obsahem jsou změny některých zákonů (§ 25 - § 36). Následující tabulka přehlednou formou ukazuje obsah jednotlivých hlav zákona části první (§ 1 - § 24), které jsou velmi podstatné pro orientaci při oceňování.

Tabulka 12: Obsah hlavy první až šesté Zákona o oceňování majetku

Hlavy zákona	Díly zákona	Obsah dílů zákona
Hlava první Základní ustanovení § 1 - § 2	Předmět úpravy Způsoby oceňování	Co upravuje zákon Na co se zákon nevztahuje
	Způsoby oceňování	Obvyklá cena, mimořádná cena, zjištěná cena Jiné způsoby oceňování
Hlava druhá Nemovité věci § 3 - § 16	**Díl první** Stavby	Členění staveb Oceňování stavby Oceňování jednotek
	Díl druhý Pozemky	Členění pozemku Oceňování stavebního pozemku Oceňování zemědělského pozemku Oceňování lesního pozemku Oceňování pozemků vodních ploch a jiných pozemků
	Díl třetí Trvalé porosty	Členění trvalých porostů Oceňování lesního porostu Oceňování ovocných dřevin, vinné a chmelové révy a okrasných rostlin
	Díl čtvrtý Věcná práva k nemovitým věcem	Oceňování práva stavby Oceňování věcných břemen
Hlava třetí § 17 §18 - zrušen	Majetková práva	Oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv a práv ….
Hlava čtvrtá § 19 - § 20	Cenné papíry	Oceňování cenných papírů obchodovaných na regulovaném trhu… Oceňování cenných papírů neobchodovaných na evropském regulovaném trhu…
Hlava pátá § 21 - § 23	Ostatní majetek	Oceňování platebních prostředků a platebních karet, cenin a vkladů Oceňování pohledávek a dluhů, nároků ze životního pojištění a penzijního připojištění se státním příspěvkem Oceňování podílů v obchodních korporacích
Hlava šestá § 24	Obchodní závod	Oceňování obchodního závodu

Zákon o oceňování kromě definice obvyklé ceny říká, že cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena je cena zjištěná. V dalších částech zákona se nachází odkaz na Oceňovací vyhlášku, která stanoví použití různých metod oceňování cenou zjištěnou.

Podle Zákona o oceňování se **jiným způsobem oceňování** rozumí:

- **Nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

- **Výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **Porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.
- Oceňování podle **jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá.
- Oceňování podle **účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví.
- Oceňování podle **kurzové hodnoty**, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu.
- Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Tyto jiné způsoby oceňování jsou označovány jako způsoby stanovení **zjištěné ceny**. Podle Zákona o oceňování se stavba oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací. Aplikaci jednotlivých způsobů použití u jednotlivých druhů staveb stanoví Oceňovací vyhláška.

8.2 Oceňovací vyhláška

Oceňovací vyhláška stanovuje metodické postupy výpočtu. Lze v ní vyhledat ceny, koeficienty, přirážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování. Následující tabulka uvádí strukturu Oceňovací vyhlášky. Důležitou součástí Oceňovací vyhlášky jsou přílohy (41), ve kterých se vyhledávají právě uvedené ceny, koeficienty, přirážky či srážky.

Tabulka 13: Struktura Oceňovací vyhlášky

Části vyhlášky	Obsah částí vyhlášky
Část první § 1	Základní ustanovení Předmět úpravy
Část druhá § 2 - § 9	Oceňování pozemků
Část třetí Oceňování staveb § 10 - § 38	**HLAVA I** Oceňování staveb nákladovým způsobem § 10 - § 30
	HLAVA II Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu § 31 - § 33
	HLAVA III Oceňování staveb porovnávacím způsobem § 34 - § 38
Část čtvrtá § 39	Věcná práva Oceňování práva stavby
Část pátá § 40 - § 47	Oceňování trvalých porostů
Část šestá § 48	Oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení a výrobně technických a obchodních poznatků
Část sedmá § 49 - § 55	Společná, závěrečná a zrušovací ustanovení

Oceňovací vyhláška je určena pro oceňování nemovitých věcí. Zákon o oceňování člení nemovité věci na stavby, pozemky, trvalé porosty, věcná práva k nemovitým věcem.

Pro ocenění nemovitých věcí, tj. použití oceňovací vyhlášky, je nutno znát:

- Druh nemovité věci (nemovitých věcí), která bude oceněna, tj. užití nemovité věci.
- Ujednání k nemovitým věcem dle zákona o oceňování, především členění a obecná ustanovení k oceňování.
- Ujednání oceňovací vyhlášky k druhu oceňované nemovité věci (k druhům oceňovaných nemovitých věcí).

Při výpočtu administrativní ceny se postupuje podle ujednání Oceňovací vyhlášky, přičemž se berou v úvahu obecná ujednání Zákona o oceňování majetku. Jestliže se oceňuje určitá nemovitá věc – stavba, pak se vždy vychází z pozemku (druhu pozemku), na kterém se stavba nachází. Stavby (jakýkoli druh stavby) jsou součástí pozemku. Staveb může být na pozemku několik a jsou zároveň příslušenstvím stavby hlavní.

8.3 Postup ocenění rodinného domu podle cenového předpisu

V případě ocenění rodinného domu jakožto součástí pozemku je rodinný dům pozemní stavbou. Stavba se dle Zákona o oceňování stavba oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití podle druhů stavby stanoví vyhláška. Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití.

Při ocenění rodinného domu je nutné identifikovat všechny součásti pozemku, tj. všechny stavby na něm:

- Rodinný dům
- Venkovní úpravy (plot, chodník)
- Vedlejší stavby (hospodářská budova, zahradní domek, garáž)
- Porosty
- Věcné břemeno

Ujednání Oceňovací vyhlášky uvádějí definice různých druhů nemovitých věcí. Podle definic je nutné nemovitou věc zařadit a následně vyhledat konkrétní paragraf pro výpočet administrativní ceny.

Na základě ujednání § 10 odst. 8, 9 Zákona o oceňování majetku je stanoveno velmi důležité obecné ujednání:

- K ceně pozemku se přičte cena stavby (staveb), která je jeho součástí.
- K ceně pozemku se přičte cena trvalých porostů.

Konkrétní postup přičítání ceny staveb a trvalých porostů jakožto součástí pozemku je dán zvolenou oceňovací metodou (porovnávací nebo nákladový způsob – viz další část textu).

POZEMEK

Prioritou je **pozemek**, který může být stavebním, zemědělským, lesním nebo pozemkem vodní plochy. Vychází se z evidence v Katastru nemovitostí a ze skutečného stavu užití. Pokud se zjistí rozdíl, pak se nemovitost oceňuje podle skutečného stavu užití. V případě rodinného domu se při ocenění většinou oceňuje stavební pozemek jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemek zahrady nebo ostatní plocha ve funkčním celku.[22] U stavebního pozemku je při oceňování rozlišováno, zdali je či není pozemek oceněný

[22] Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná ploch a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

v cenové mapě stavebních pozemků. [23] Následující tabulka uvádí strukturu Oceňovací vyhlášky vztahující se k oceňování pozemků.

Tabulka 14: Oceňování pozemků podle Oceňovací vyhlášky – struktura

Části vyhlášky		Obsah částí
Část druhá Oceňování pozemků § 2 - § 9	§ 2	Cenová mapa stavebních pozemků
	§ 3 - § 4	Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků Koeficient IT a IP – důležitý pro ocenění stavby na pozemku
	§ 5	Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků
	§ 6	Zemědělský pozemek
	§ 7	Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem
	§ 8	Pozemek vodní plochy
	§ 9	Jiný pozemek

Stavební pozemek se podle Zákona o oceňování oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m^2 uvedené v cenové mapě. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m^2 upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, kterou stanoví Oceňovací vyhláška.

RODINNÝ DŮM

Definici rodinného domu lze nalézt v Oceňovací vyhlášce, a to § 13 odst. 2: Jako **rodinný dům** se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží a podkroví.

Ocenění rodinného domu (stavby) je možné třemi způsoby, ale aplikovat je možné pouze jeden způsob ocenění. Použití způsobu ocenění a algoritmus výpočtu stanovuje Oceňovací vyhláška. Následující tabulka uvádí strukturu Oceňovací vyhlášky. Z tabulky vyplývá možnost ocenění rodinného domu třemi způsoby. Jedná se o nákladový způsob, porovnávací způsob a kombinaci nákladového a výnosového způsobu ocenění.

[23] Cenovou mapu vydává obec. Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

Tabulka 15: Oceňování staveb podle Oceňovací vyhlášky – struktura

Části vyhlášky	Hlavy vyhlášky	Obsah částí
Část třetí Oceňování staveb § 10 - § 38	**HLAVA I** Oceňování staveb nákladovým způsobem § 10 - § 30	Výpočet ceny stavby (obecná ustanovení pro všechny stavby)
		Budova a hala
		Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek
		Rekreační chata a zahrádkářská chata
		Garáž
		Vedlejší stavby
		Inženýrské a speciální pozemní stavby
		Venkovní úpravy
		Studna
		Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení
		Oceňování jednotek
		Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo
		Jiné stavby
		Kulturní památka
		Rozestavěné stavby
		Stavba určená k odstranění
		Stavba, která není spojena se zemí pevným základem
		Stavba s víceúčelovým užitím
		Stavba z více konstrukčních systémů
		Opotřebení stavby
	HLAVA II Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu § 31 - § 33	Postup výpočtu
	HLAVA III Oceňování staveb porovnávacím způsobem § 34 - § 38	Výpočet ceny stavby (obecná ustanovení pro všechny stavby)
		Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek
		Rekreační chata a zahrádkářská chata
		Garáž
		Jednotky

Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění je možná v případě, že je celá stavba pronajatá nebo částečně pronajatá. Protože se rodinné domy většinově nepronajímají, bude vysvětlení ocenění rodinného domu zaměřené pouze na nákladový a porovnávací způsob. Další tabulka uvádí podmínku použití nákladového nebo porovnávacího způsobu výpočtu administrativní ceny rodinného domu.

Tabulka 16: Podmínka pro použití nákladového nebo porovnávacího způsobu ocenění pro rodinné domy podle Oceňovací vyhlášky

Způsob výpočtu	Podmínka použití nákladového nebo porovnávacího způsobu
Nákladový způsob § 13	Obestavěný prostor > 1 100 m³ NEBO Základní cena není v příloze č. 24 v tabulce č. 1 vyhlášky (ocenění porovnávacím způsobem) Rozestavěný RD – použije se vždy nákladový způsob bez podmínky obestavěného prostoru
Porovnávací způsob § 35	Obestavěný prostor < 1 100 m³ Dokončený RD

Základním kritériem pro výběr oceňovací metody je obestavěný prostor rodinného domu. Pokud je vyšší než 1 100 m^3, bude použit nákladový způsob výpočtu. Pokud je nižší než 1 100 m^3, bude použit porovnávací způsob výpočtu. V případě ocenění rozestavěného rodinného domu bude výpočet proveden vždy nákladovým způsobem ocenění.

Následující tabulka 17 uvádí přehlednou formou algoritmus ocenění rodinného domu nákladovým způsobem. V tabulce jsou uvedeny paragrafy Oceňovací vyhlášky a čísla příloh, případně tabulek Oceňovací vyhlášky. Z tabulky je zřejmé, že v přílohách je nutné vyhledat taktéž způsob stanovení obestavěného prostoru, ale také opotřebení stavby.

V rámci tržního přístupu již bylo zmíněno, že v případě oceňování podle cenového předpisu je přípustné použít pouze dva způsoby výpočtu opotřebení. Jedná se o lineární a analytický způsob. Příloha č. 21 stanovuje podmínku, podle které se vybírá metoda. Je možné aplikovat pouze jednu metodu.

SAMOSTATNÝ ÚKOL – PODMÍNKY POUŽITÍ ANALYTICKÉHO METODY PRO VÝPOČET OPOTŘEBENÍ

V příloze č. 21 Oceňovací vyhlášky vyhledejte podmínky použití analytické metody opotřebení.

Oceňovací vyhláška (Příloha č. 21) taktéž stanovuje celkovou předpokládanou životnost staveb. Tato životnost je dána druhem stavby a stavebními konstrukcemi.

SAMOSTATNÝ ÚKOL – PŘEDPOKLÁDANÁ ŽIVOTNOST STAVEB

V příloze č. 21 Oceňovací vyhlášky vyhledejte:

- Předpokládanou životnost rodinného zděného domu.
- Předpokládanou životnost rodinného domu s dřevěnými konstrukcemi.
- Předpokládanou životnost zděné garáže.
- Předpokládanou životnost kopané studny.

Tabulka 17: Algoritmus výpočtu administrativní ceny rodinného domu nákladovým způsobem k roku 2018

Výpočtové vzorce	Stanovení hodnot proměnných	
§ 13 – výpočet základní upravené ceny rodinného domu: $ZCU = ZC \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_i$	**ZCU** = Základní cena upravená v Kč za 1 m^3	§ 13
	ZC = Základní cena v Kč za 1 m^3	§ 13, příloha 11
	K_4 = Koeficient vybavení stavby	§ 13, příloha 21
	K_5 = Koeficient polohový	§ 13, příloha 20, tabulka 1
	K_i = Koeficient změn cen staveb	§ 13, příloha 41
§ 11 – výpočet ceny stavby nákladovým způsobem: $CS_N = ZCU \cdot P_{mj} \cdot \left(1 - \frac{o}{100}\right)$	**CS_N** = Cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem	§ 11
	P_{mj} = Počet měrných jednotek stavby	§ 11, příloha 1
	o = Opotřebení stavby	§ 11, příloha 21
§ 10 – výpočet ceny stavby nákladovým způsobem: $CS = CS_N \cdot pp$	**CS** = cena stavby v Kč	§ 10
	pp = Koeficient úpravy ceny stavby: $pp = I_T \cdot I_P$	§ 10, odst. 2
	I_T = Index trhu: $I_T = P_6 \cdot P_7 \cdot P_8 \cdot P_9 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)$	§ 4, odst. 1, příloha 3, tabulka 1
	I_P = Index polohy: $I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{n} P_i\right)$	§ 4, odst. 1, příloha 3, tabulka 3

Další oceňovací metodou pro stanovení administrativní ceny rodinného domu je porovnávací způsob ocenění. Tabulka 18 shrnuje algoritmus ocenění.

Tabulka 18: Algoritmus výpočtu administrativní ceny rodinného domu porovnávacím způsobem k roku 2018

Výpočtové vzorce	Stanovení hodnot proměnných	
§ 35 - výpočet základní upravené ceny rodinného domu $ZCU = ZC \cdot I_V$	ZCU = Cena upravená v Kč za 1 m^3	§ 35
	ZC = Základní cena v Kč za 1 m^3	příloha 24, tabulka 1
	I_v = Index konstrukce a vybavení stavby: $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13}$	příloha 24, tabulka 2
§ 34 – výpočet ceny stavby porovnávacím způsobem: $CS_p = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P$	CS_p = Cena stavby v Kč určená porovnávacím způsobem	§ 34
	OP = Obestavěný prostor v m^3	§ 34, příloha 1
	I_T = Index trhu: $I_T = P_6 \cdot P_7 \cdot P_8 \cdot P_9 \cdot \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)$	§ 4, odst. 1, příloha 3, tabulka 1
	I_P = Index polohy: $I_p = P_1 \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{n} P_i\right)$	§ 4, odst. 1, příloha 3, tabulka 3

VEDLEJŠÍ STAVBY

Součástí pozemku a zároveň příslušenstvím rodinného domu může být další vedlejší stavba. Při oceňování je nutné provést rozdílně ocenění v závislosti na způsobu ocenění rodinného domu. Pokud je oceňován rodinný dům nákladovým způsobem, pak se vedlejší stavba oceňuje podle § 16. Tato vedlejší stavba nesmí přesáhnout zastavěnou plochu 100 m^2 [24] a nesmí se jednat o garáž[25] nebo zahrádkářskou chatu[26].

Pokud je oceňován rodinný dům porovnávacím způsobem, pak je v ceně rodinného domu zahrnuta také vedlejší stavba, pokud není zastavěná plocha vedlejší stavby větší než 25 m^2 [27]. Pokud je zastavěná plocha vedlejší stavby větší než 25 m^2, pak se vedlejší stavba ocení pomocí nákladového způsobu ocenění. V základní ceně rodinného domu je taktéž zahrnuto standardní vybavení.

[24] Ocenění se provede podle užití stavby. Může se jednat o budovu podle § 12.
[25] Ocenění se provede podle § 15.
[26] Ocenění se provede podle § 14.
[27] Součet výměr všech zastavěných ploch vedlejších staveb nesmí přesáhnout 25 m^2.

VENKOVNÍ ÚPRAVY

U každého rodinného domu se nacházejí venkovní úpravy. Jedná se např. o vodovodní přípojky, kanalizaci, žumpy, septiky, přípojky elektro, plynovody, zpevněné plochy, obrubníky, opěrné zdi, ploty, venkovní schod, vrata, altány, venkovní bazény.

Pokud je oceňován rodinný dům nákladovým způsobem, pak se venkovní úpravy oceňují podle § 18. Venkovní úpravy se mohou oceňovat položkově nebo zjednodušeným způsobem[28].

V případě oceňování rodinného domu porovnávacím způsobem jsou venkovní úpravy kromě vyjmenovaných v příloze č. 17 [29] zahrnuté v ceně rodinného domu.

TRVALÉ POROSTY

Na každém pozemku se nachází trvalé porosty. Jedná se o ovocné dřeviny nebo okrasné rostliny. Trvalé porosty se oceňují vždy zvlášť podle částí páté Oceňovací vyhlášky. Postup ocenění je tedy stejný a nezávisí na metodě ocenění rodinného domu. V praxi se velmi často používá ocenění zjednodušeným způsobem podle § 47 odstavce 5.

VĚCNÁ BŘEMENA

Některé nemovité věci mohou být zatíženy věcným břemenem. V tomto případě (§ 49) se cena nemovité věci sníží o cenu věcného břemene na ní váznoucího. Určí se podle §16b Zákona o oceňování. Hodnota věcného břemene může být maximálně 80 % hodnoty nemovité věci. Postup ocenění nezávisí na použité metodě pro ocenění rodinného domu.

SHRNUTÍ POSTUPU VÝPOČTU ADMINISTRATIVNÍ CENY RODINNÉHO DOMU A DALŠÍCH STAVEB JAKO SOUČÁSTÍ POZEMKU

Následující tabulka 19 shrnuje postup ocenění rodinného domu nákladovým a porovnávacím způsobem. Ke každé metodě je uvedeno, které stavby se musí samostatně ocenit. Cena pozemku a trvalých porostů se oceňuje vždy. Rozdíly ve výpočtech lze nalézt u venkovních úprav a vedlejších staveb. Pokud je nemovitá věc zatížena věcným břemenem, provede se jeho ocenění a o tuto hodnotu se sníží výsledná administrativní cena. Výsledná zjištěná cena se zaokrouhlí na desetikoruny.

[28] Vyhláška v § 18, odst. 2 (odkaz na položky přílohy 17) uvádí, které venkovní úpravy nelze ocenit zjednodušeným způsobem.
[29] Kromě zemního sklepu, skleníku, fóliovníku, bazénu venkovního, altánu zahradního, udírny; tyto venkovní úpravy se ocení samostatně podle přílohy 17 Oceňovací vyhlášky

Tabulka 19: Shrnutí stanovení administrativní ceny rodinného domu jako součásti pozemku a dalších příslušenství

Metoda	Výpočet
Nákladový způsob § 13: Cena RD (vypočtená podle § 13) **nezahrnuje** další nemovité věci. Ostatní položky se ocení samostatně a ceny se sečtou.	Výpočet administrativní ceny rodinného domu (RD) jako součásti pozemku vč. příslušenství: **Cena pozemku + cena RD + cena dalších staveb + cena trvalých porostů** § 49 oceňovací vyhlášky: Cena nemovité věci se sníží o cenu věcného břemene na ní váznoucího
Porovnávací způsob § 35: Cena RD (vypočtená podle § 35) **zahrnuje** některé nemovité věci a některé se musí ocenit samostatně a ceny se sečtou.	Stanovuje vyhláška – viz § 35, odst. 5: Cena **zahrnuje i** cenu venkovních úprav Cena **zahrnuje** i cenu vedlejších staveb do výměry zastavěných ploch 25 m^2 Výpočet administrativní ceny rodinného domu (RD) jako součásti pozemku vč. příslušenství: **Cena pozemku + cena RD + cena dalších staveb kromě venkovních úprav a kromě vedlejších staveb do výměry zastavěných ploch 25 m^2 + vedlejší stavby nad výměru zastavěných ploch 25 m^2 + cena trvalých porostů** § 49 oceňovací vyhlášky: Cena nemovité věci se sníží o cenu věcného břemene na ní váznoucího

Přestože Zákon o oceňování se odvolává na tržní hodnotu definovanou jako cenu obvyklou, obsahuje vyhláška řadu prvků, které ji pro použití k odhadu tržní hodnoty diskvalifikují. Jedná se např. o následující skutečnosti (Dušek, 2015):

- Postup ocenění nemovitých věcí podle Oceňovací vyhlášky je schematický, neumožňující individuální přístup k jednotlivým nemovitostem.
- Pevné stanovení proměnných (základní cena, míra kapitalizace) staví oceňovatele do role mechanického řešitele matematické rovnice.
- Ocenění porovnávacím způsobem není prováděno na základě srovnání většího počtu obdobných nemovitých věcí, resp. jejich cen, ale jedná se o indexaci hodnot stanovených vyhláškou.
- Forma vyhlášky negativně ovlivňuje její možnost adekvátně reagovat na vývoj trhu nemovitých věcí. Aktualizace vyhlášky mohou jen těžko probíhat v kratších než ročních intervalech. Reakce na vývoj na trhu nemovitých věcí je tak za skutečným vývojem značně zpožděná. Vyhláška reflektuje zejména minulý stav trhu nemovitých věcí.

OTÁZKY

- Vyhledejte v Zákoně o oceňování definici obvyklé ceny a proveďte srovnání s tržní cenou.
- Vyhledejte v Zákoně o oceňování definování zjištěné ceny a vysvětlete, co toto ujednání v oceňovací praxi znamená.
- Vyhledejte v Zákoně o oceňování majetku jiné způsoby oceňování.
- V Zákoně o oceňování vyhledejte:
    - Členění staveb
    - Způsoby oceňování staveb
    - Členění pozemků
    - Ujednání k oceňování stavby nákladovým způsobem
    - Ujednání k oceňování stavby výnosovým způsobem
    - Ujednání k oceňování stavby porovnávacím způsobem
    - Co znamená cenová mapa stavebních pozemků
    - Ujednání, které vyjadřuje, co vše se přičítá k ceně pozemku
    - Část, která uvádí oceňování věcných břemen
    - Část, která uvádí oceňování obchodního závodu
- V Oceňovací vyhlášce vyhledejte:
    - Část, která uvádí definici rodinného domu
    - Část, která uvádí oceňování rodinného domu nákladovým způsobem
    - Část, která uvádí oceňování rodinného domu porovnávacím způsobem
- Je možné ocenit rodinný dům kombinací nákladového a výnosového způsobu?
- Uveďte, která část Oceňovací vyhlášky stanoví postup zjištění opotřebení stavby.
- Vyjmenujte podmínky stanovení analytické metody opotřebení.
- Vyhledejte v Oceňovací vyhlášce životnost rodinného domu zděné konstrukce, dřevěné garáže, zděné zahrádkářské chaty.
- Jak se provede zaokrouhlení celkové ceny zjištěné?
- V oceňovací vyhlášce vyhledejte ujednání, které uvádí, jakým způsobem se zahrne do ocenění hodnota věcného břemene.

SHRNUTÍ KAPITOLY

Oceňování podle cenového předpisu v ČR se provádí podle Zákona o oceňování a Oceňovací vyhlášky. Tato legislativa se každý rok aktualizuje. Důvodem tohoto oceňování může být např. výpočet daně z převodu nemovitých věcí. Zákon o oceňování upravuje způsoby oceňování majetku a říká, že pokud zákon nestanovuje jiný způsob oceňování, pak se věci oceňují obvyklou cenou. Zákon o oceňování je obecným předpisem a naopak Oceňovací vyhláška je konkrétním návodem ocenění jednotlivých druhů nemovitých věcí. Oceňovací vyhláška je zpracována pouze pro nemovité věci. Při ocenění podle tohoto předpisu je nutné vždy použít relevantní ustanovení Oceňovací vyhlášky, popř. Zákona o oceňování. Oceňovací vyhláška dává jednoznačný postup stanovení administrativní ceny nemovitosti. Součástí Oceňovací vyhlášky jsou přílohy, na které se odvolává. V těchto přílohách jsou podrobné návody k výpočtu, ceny, koeficienty a další hodnoty proměnných důležitých pro výpočet.

ODPOVĚDI

- Obvyklá cena je definována v § 2, odst. 1 Zákona o oceňování. Definice obvyklé ceny je podobná definici tržní ceny dle standardů. Definice nelze ztotožňovat, protože oceňování administrativní a tržní je založeno na zcela odlišných koncepcích.
- Zákon o oceňování uvádí v § 2, odst. 3: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena je cena zjištěná“. Znamená to tedy, že pokud je použitý jiný způsob oceňování (odst. 5 – nákladový, výnosový, porovnávací atd.) pomocí ujednání Oceňovací vyhlášky, je tato cena označována jako zjištěná. Pokud oceňujeme rodinný dům podle Oceňovací vyhlášky např. porovnávacím způsobem, pak stanovujeme zjištěnou cenu.
- Jiné způsoby oceňování lze vyhledat v § 2, odst. 5 Zákona o oceňování. Každý způsob uvádí, z jakých použitých dat ocenění vychází.
- Zákon o oceňování uvádí následující informace v těchto paragrafech:
    - Členění staveb: 3
    - Způsoby oceňování staveb: 4
    - Členění pozemků: 9
    - Ujednání k oceňování stavby nákladovým způsobem: 5
    - Ujednání k oceňování stavby výnosovým způsobem: 6
    - Ujednání k oceňování stavby porovnávacím způsobem: 7
    - Co znamená cenová mapa stavebních pozemků: 10, odst. 2
    - Ujednání, které vyjadřuje, co vše se přičítá k ceně pozemku: 10, odst. 8
    - Část, která uvádí oceňování věcných břemen: 16b
    - Část, která uvádí oceňování obchodního závodu: 24
- Oceňovací vyhláška uvádí následující informace v těchto paragrafech:
    - Část, která uvádí definici rodinného domu: 13, odst. 2

    - Část, která uvádí oceňování rodinného domu nákladovým způsobem: 13
    - Část, která uvádí oceňování rodinného domu porovnávacím způsobem: 35
- Rodinný dům by bylo možné ocenit kombinací nákladového a výnosového způsobu, pokud by byl celý dům pronajatý.
- Oceňovací vyhláška stanoví postup zjištění opotřebení stavby v příloze 21.
- Podmínky stanovení analytické metody opotřebení jsou dány v příloze č. 21 Oceňovací vyhlášky v bodu 5.
- Životnost následujících nemovitých věcí podle přílohy č. 21 Oceňovací vyhlášky je:
    - Rodinný dům zděné konstrukce – 100 let
    - Dřevěná garáž – 60 let
    - Zděná zahrádkářská chata – 80 let
- Celková cena zjištěná se zaokrouhlí podle § 50 Oceňovací vyhlášky na desetikoruny.
- Způsob zahrnutí do ocenění hodnoty věcného břemene se stanoví podle § 49 Oceňovací vyhlášky takto:
    - Cena nemovité věci se sníží o cenu věcného břemene na ní váznoucího, určenou podle § 16b Zákona o oceňování, nejvýše však o 80 % určené ceny nemovité věci.

9 OCEŇOVÁNÍ PRO POTŘEBY POJIŠŤOVNICTVÍ A BANKOVNICTVÍ

RYCHLÝ NÁHLED KAPITOLY

Následující kapitola vysvětluje problematiku oceňování aktiv pro konkrétní účely, se kterými je možné setkat se velmi často v praxi. Jedná se o oblast pojišťovnictví a bankovnictví.

V pojišťovnictví se oceňuje majetek před sjednáním pojistné smlouvy. Stanovuje se jeho pojistná hodnota, která se uvádí do pojistné smlouvy jako pojistná částka. Mohou nastat případy, že majetek je problematické ocenit (nákladné pro pojišťovnu) z důvodu jeho vlastností (umělecká hodnota, měnící se hodnota majetku – zásoby, historická hodnota), v tomto případě je prováděn odhad pojistné částky. Následující část textu vysvětluje postupy pojišťoven při stanovení pojistné hodnoty. Jsou vysvětleny druhy pojistné hodnoty a možnosti použití v pojišťovací praxi. Následně jsou popsány metody používané v pojišťovnách. Je důležité zdůraznit, že pojišťovny nemají jednotnou metodiku výpočtu a že dále uvedené případy jsou zobecněné podle postupů pojistné praxe. Popsané metody patří do nákladového způsobu výpočtu. Česká asociace pojišťoven uvádí na webových stránkách veřejně dostupnou kalkulačku pro výpočet pojistné hodnoty majetku občanů. Postup výpočtu podle kalkulačky je v textu vysvětlen a jsou uvedeny možnosti použití při sjednání pojistné smlouvy. Poslední část kapitoly pro oblast pojišťovnictví uvádí případovou studii, která konkretizuje proces oceňování pro účel - sjednání pojištění firmy.

V bankovnictví se oceňování majetku provádí v případě uzavření hypotečního úvěru. Oceňují se nemovité věci jako předmět zástavy. V následujícím textu je vysvětleno, proč jsou nemovité věci vhodným nástrojem zajištění hypotečních úvěrů. Ale také je zde zdůrazněno, proč některé nemovité věci nejsou vhodné pro zajištění zástavního práva. Jsou zde uvedeny některé problematické vlastnosti nemovitostí. Nakonec jsou vysvětleny obecné postupy ocenění nemovité věci jako zástavy. Jedná se o koncept stanovení tržní hodnoty a stanovení zástavní hodnoty. Oba koncepty jsou komparovány.

CÍLE KAPITOLY

- Vysvětlit význam pojistné hodnoty.
- Popsat rozdílnosti mezi novou a časovou cenou.
- Objasnit použití nákladového přístupu v případě stanovení pojistné hodnoty.
- Vypočíst novou cenu nemovité věci a domácnosti podle kalkulačky zveřejněné na webových stránkách České asociace pojišťoven.

- Dokázat aplikovat obecný proces ocenění pro případ pojištění firmy.
- Interpretovat vhodnost nemovitých věcí jako nástroje zajištění hypotečních úvěrů.
- Uvést v příkladech problematické vlastnosti nemovitých věcí jako nástroje hypotečních úvěrů.
- Popsat koncept stanovení tržní a zástavní hodnoty.
- Komparovat koncept stanovení tržní a zástavní hodnoty.
- Interpretovat zástavní hodnotu podle Evropských oceňovacích standardů.
- Interpretovat zástavní hodnotu podle Zákona o dluhopisech.

KLÍČOVÁ SLOVA KAPITOLY

Pojistná hodnota, pojistná částka, zástavní hodnota, tržní cena, obvyklá cena, zajištění hypotečního úvěru.

9.1 Oceňování majetku v pojišťovnictví

Pokud má subjekt (domácnost, podnik) zájem sjednat pojištění majetku, pak je důležité provést ocenění majetku, který má být předmětem pojištění. Některý majetek je problematické ocenit a v tomto případě je stanoven limit plnění[30]. Finanční částka odpovídající limitu plnění se stanovuje odhadem.

Výsledkem ocenění majetku je **pojistná hodnota**. Pojistná hodnota představuje nejvyšší možnou majetkovou újmu, která může v důsledku pojistné události nastat. U pojištění majetku je možné stanovit novou cenu, časovou cenu a obvyklou cenu. Ve většině případů se stanovuje nová cena. **Nová cena** je reprodukční cenou věcí a při jejím stanovení se nezapočítává opotřebení. Nová cena je definována jako cena, za kterou lze v daném místě a v daném čase věc stejnou nebo srovnatelnou znovu pořídit jako věc stejnou nebo novou, stejného druhu a účelu.[31] **Časová cena** je novou cenou sníženou o opotřebení majetku nebo jiné znehodnocení a používá se minimálně.[32] Stejně tak se výjimečně používá obvyklá cena.[33]

[30] Pojištění na první riziko.
[31] Pojistné podmínky pojišťoven k pojištění nemovitých a movitých věcí.
[32] Časová cena se použije u velmi opotřebených věcí (více než 70 %). V praxi se jedná o neudržované věci, o nemovité věci, které už neplní svůj užitek. Jsou neobyvatelné nebo v nich nelze provádět podnikatelskou činnost.
Časová cena se může použít v případě, že pojištěný už nebude novou věc opravovat nebo znovuzřizovat.
[33] Obvyklá cena se používá u nemovitých věcí, a to u takových, které jsou velmi znehodnocené (ruiny).

Obvyklá cena je zmiňována v Občanském zákoníku (§ 2849):

- Pokud není při pojištění majetku ujednána pojistná hodnota, pak tuto pojistnou hodnotu představuje obvyklá cena, kterou má majetek v době, ke které se určuje jeho hodnota. Obvyklá cena vychází z definice dle Zákona č. 151/1997, o oceňování majetku. Je to cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

9.1.1 METODY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU V POJIŠŤOVNICTVÍ

Pro stanovení pojistné hodnoty věcí se používají dvě základní metody, které patří do nákladového přístupu. První metoda je metoda substanční na principu reprodukčních cen. Druhá metoda je metoda využívající pro přepočet ceny tzv. technicko-hospodářské ukazatele.

METODA POUŽÍVAJÍCÍ K VÝPOČTU CENOVÉ INDEXY

Tato metoda se používá pro stanovení pojistné hodnoty nemovitých i movitých věcí. Pro způsob výpočtu hodnoty majetku se používá tzv. podstata (substance). Hodnota substance znamená, kolik peněz by bylo potřeba investovat, aby bylo možné nakoupit majetek ve stejné výši. Určuje se reprodukční pořizovací cena, tj. cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se provádí oceňování.

U této nákladové metody se provádí přepočet z původní pořizovací ceny (historické ceny) na novou cenu pomocí indexů cen[34]. Cenový index upravuje základní ceny za jednotku vlivem inflace. Pořizovací cena je získaná z účetních sestav v případě pojištění podniku. Úkolem této metody je zjistit cenu novou, tj. hodnotu nemovité nebo movité věci v novém stavu.

Aby byla aplikace této metody správná, je nutné, aby pořizovací cena majetku a rok pořízení v účetních sestavách odpovídaly. Položky majetku nesmí být upraveny, např. sníženy o opotřebení majetku. Pokud podnik prováděl rekonstrukci či modernizaci budovy, je nutné tuto položku z technického zhodnocení započíst k budově, které se tato změna týká. Následovně je podstatné taktéž technická zhodnocení přepočíst příslušným cenovým indexem dle roku, ve kterém k technickému zhodnocení došlo. Nová cena se vypočte vynásobením pořizovací ceny a odpovídajícího cenového indexu.

Pokud je potřeba stanovit **časovou cenu**, pak se zjištěná nová cena sníží o výši opotřebení podle stáří. V pojišťovnách se používají tabulky na přepočet výše opotřebení. Opotřebení je závislé na druhu stavby a její konstrukci. Je to zjednodušený výpočet lineární metody opotřebení. Tato metoda se velmi často používá při stanovení úřední ceny.

[34] Jsou to cenové indexy pro stavebnictví nebo pro průmyslové výrobce a jsou vydávané Českým statistickým úřadem.

METODA POUŽÍVAJÍCÍ TECHNICKO-HOSPODÁŘSKÉ UKAZATELE

Metoda je velmi přesná, ale pracná. Obecný výpočet nové ceny je možné vyjádřit součinem těchto proměnných: základní cena, obstavěný prostor, koeficient světlé výšky, koeficient vybavenosti stavby a koeficient místa stavby. Jak už bylo uvedeno, pojišťovny mají své metodiky a výpočty se mohou odlišovat. Vzorec pro výpočet nové ceny:

$$NC = OP \cdot ZC \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot I_P \tag{11}$$

NC = nová cena,
ZC = základní cena v Kč za 1 m^3 obestavěného prostoru
K_1 = koeficient průměrné světlé výšky podlaží
K_2 = koeficient vybavenosti stavby
K_3 = koeficient místa stavby
OP = obestavěný prostor
I_p = cenový index pojišťovny

Základní cena znamená cenu za jednotku (m^3) a je dána především: druhem stavby, užitím stavby a stavebními konstrukcemi. Základní ceny jsou stanoveny metodikou pojišťovny. Aby pojišťovny nemusely průběžně tento ceník měnit, je aktualizace cen provedena cenovým indexem pojišťovny. Cenový index pojišťovny vyjadřuje vývoj cen prací a materiálu ve stavebnictví dle Českého statistického úřadu (vliv inflace), a má tedy stejný význam jako cenový index u indexové metody.

Obestavěný prostor stavby je součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

Hodnota staveb je závislá na průměrné světlé výšce podlaží, proto se do výpočtu zahrnuje koeficient průměrné světlé výšky podlaží. S rostoucí světlou výškou podlaží cena za 1 m^3 klesá a s klesající světlou výškou podlaží naopak roste.

Koeficient vybavenosti stavby upravuje základní cenu s ohledem na nadstandardní nebo podstandardní vybavení stavby. Základní hodnota vybavení nemovitosti odpovídá koeficientu 1,00. Koeficient se následně upraví přičtením nebo odečtením hodnot (dáno pojišťovnou) dle nadstandardních nebo podstandardních prvků vybavení.

Koeficient místa stavby vyjadřuje závislost nákladů při realizaci stavby na místě pojištění stavby.

Popsaná metoda je zjednodušenou metodou dle oceňovací vyhlášky v části „Oceňování staveb nákladovým způsobem“. Porovnání výpočtu nové ceny (reprodukční hodnoty) dle oceňovací vyhlášky a dle metodik pojišťoven je uvedeno v následující tabulce. Pro ocenění dle oceňovací vyhlášky je použit vzorec pro ocenění budov a hal (§ 12 oceňovací vyhlášky).

Tabulka 20: Porovnání výpočtu nákladové hodnoty haly nebo budovy podle Oceňovací vyhlášky s Metodikou pojišťoven

Stanovení reprodukční ceny dle metodiky pojišťoven	Stanovení reprodukční ceny dle oceňovací vyhlášky
$NC = OP \cdot ZC \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot I_p$	$ZCU = ZC \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_i$ $CS_N = ZCU \cdot P_{mj} \cdot \left(1 - \frac{o}{100}\right)$ $CS = CS_N \cdot pp$
OP – obestavěný prostor ZC – základní cena za 1 m^3 K_1 - koeficient průměrné světlé výšky podlaží K_2 – koeficient vybavení K_3 – koeficient místa stavby I_p – cenový index pojišťovny	ZCU = Základní cena upravená v Kč za 1 m^3 K_1 = koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce K_2 = koeficient přepočtu ZC podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu K_3 = koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží K_4 = koeficient vybavení K_5 = koeficient polohový K_i = koeficient změny cen staveb CS_N = Cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem P_{mj} = Počet měrných jednotek stavby o = Opotřebení stavby CS = cena stavby v Kč pp = Koeficient úpravy ceny stavby

Porovnáním jednotlivých proměnných ve výpočtech jsou patrné tyto rozdíly:

- Koeficient průměrné světlé výšky podlaží se nepoužívá u vyhláškového ocenění, ale u vyhláškového ocenění jsou navíc dva koeficienty. První zohledňuje velikost průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu a druhý zohledňuje průměrnou výšku podlaží.
- Ve vyhláškovém ocenění je navíc koeficient zohledňující druh konstrukce. Tento hodnototvorný faktor je dle metodiky pojišťoven zohledněn v základní ceně.
- Koeficient opotřebení a úpravy ceny stavby (pp) podle trhu a polohy se nepoužívá dle metodik pojišťoven. Tyto koeficienty odrážejí nabídku a poptávku na trhu s nemovitostmi.

Ostatní koeficienty jsou shodné, protože vyjadřují stejné cenotvorné faktory. V pojišťovací praxi se využívají pro ocenění znalecké posudky, ve kterých se koeficient vztahující se na vlastnosti trhu a opotřebení vyloučí z výpočtu a takto upravená hodnota se použije jako nová cena.

Časová cena se vypočte dle metodik pojišťoven stejným způsobem, jak je již uvedeno v předchozí části. V oceňovací vyhlášce je dán výpočet opotřebení přílohou č. 21 Oceňo-

vací vyhlášky. Jsou zde vysvětleny postupy a podmínky použití metody lineární a analytické. Lineární metoda dle oceňovací vyhlášky odpovídá výpočtům dle metodik pojišťoven.

9.1.2 POJISTNÁ HODNOTA PODLE METODIKY ČESKÉ ASOCIACE POJIŠŤOVEN

Nezávazný postup výpočtu hodnoty nemovitosti a domácnosti lze vyhledat na webových stránkách České asociace pojišťoven (ČAP):

- http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/pojistna-hodnota-nemovitosti
- http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/pojistna-hodnota-domacnosti

Jedná se o orientační výpočet a je zde upozorněno, že hodnota vypočtená na kalkulačce je minimální hodnotou pro pojištění na novou cenu. ČAP upozorňuje, že se jedná o zjednodušenou formu výpočtu nové ceny a její výše se může lišit od výpočtu jednotlivých pojišťoven.

STANOVENÍ NOVÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ (OBČANÉ)

Výpočet nové hodnoty nemovitých věcí občanů je možno provést jen pro rodinné domy, rekreační chalupy, rekreační chaty, zahrádkářské chaty a garáže. Výši hodnoty ovlivňují tyto faktory: typ střechy (sklonitá, plochá), typ objektu (počet podlaží, podsklepení, podkroví), celková plocha (součet zastavěných ploch všech nadzemních podlaží včetně podkroví). Pojistná hodnota nezahrnuje cenu pozemku. Může se lišit od přesného výpočtu hodnoty nemovitosti provedeného soudním znalcem. Jakékoliv nadstandardní stavební prvky nemovité věci její hodnotu zvyšují. Pojistná hodnota nadstandardních nemovitostí může být až několikanásobně vyšší.

STANOVENÍ NOVÉ HODNOTY MOVITÝCH VĚCÍ (DOMÁCNOSTI)

Stanovení pojistné hodnoty domácnosti ovlivňují tyto faktory: typ domácnosti (jednoduchá, nadstandardní, standardní), obytná plocha, hodnota specifických předmětů, které nelze považovat za běžné ve většině domácností (např. horolezecké vybavení).

ČAP upozorňuje, že pojistná hodnota domácnosti vybavené luxusními prvky může být až několikanásobně vyšší. Starožitnosti, předměty umělecké hodnoty a jiné cennosti vyšší hodnoty je u většiny pojistitelů nutné připojistit.

SAMOSTATNÝ ÚKOL – VÝPOČET POJISTNÉ HODNOTY MAJETKU PODLE KALKULAČKY ČAP

Vypočtěte pojistnou hodnotu podsklepeného rodinného domu s plochou střechou s 2 nadzemními podlažími a celkovou plochou (součet zastavěných ploch všech nadzemních a podzemních podlaží) 330 m^2.

Obsahuje pojistná hodnota rodinného domu i hodnotu pozemku? Vysvětlete.

Vypočtěte hodnotu domácnosti standardně vybavené. Obytná plocha je 110 m^2. Hodnota zahradní techniky (traktor na sekání trávy a motorová pila), kterou požadujete pojistit, činí 90 000 Kč.

Jsou v pojistné hodnotě zahrnuty taktéž cennosti? Vysvětlete.

9.1.3 DATA POTŘEBNÁ K APLIKACI OCEŇOVACÍCH METOD V POJIŠŤOVNICTVÍ

Podklady pro výpočet pojistné hodnoty jsou závislé na tom, jaká metoda pro výpočet pojistné hodnoty bude zvolena. Data jsou závislá na algoritmu výpočtu.

VÝPOČET POJISTNÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ A MOVITÝCH VĚCÍ POMOCÍ CENOVÝCH INDEXŮ

Pro metodu jsou prvořadé a nejdůležitější účetní sestavy majetku oceňovaného podniku. Mezi základní podklady patří:

- Účetní podklady – rozvaha a účetní sestavy majetku, který bude předmětem pojištění.
- Pořizovací ceny nemovitostí užívaných podnikem na základě smlouvy.
- Příslušné cenové indexy pro průmysl a stavebnictví vydávané statistickým úřadem.

VÝPOČET POJISTNÉ HODNOTY NEMOVITÝCH VĚCÍ PODLE OBESTAVĚNÉHO PROSTORU

Vzorec pro výpočet nové ceny je součinem: základní cena, obstavěný prostor, koeficient světlé výšky, koeficient vybavenosti stavby a koeficient místa stavby. Následující tabulka obsahuje potřebné informace dle jednotlivých položek vstupujících do výpočtu nové ceny majetku.

Tabulka 21: Informace pro výpočet pojistné hodnoty nemovité věci dle obestavěného prostoru

Jednotlivé položky vstupující do výpočtu nové ceny	Informace (podklady)
Základní cena za jednotku (1 m^3) Cena je závislá na účelu užití stavby a konstrukci stavby.	Místní šetření, plánek areálu, katastrální mapa, výkresová dokumentace, pasportizace budov
Koeficient světlé výšky podlaží S rostoucí výškou podlaží cena jednotky klesá.	Místní šetření, výkresová dokumentace, pasportizace budov
Koeficient vybavenosti stavby Upravuje základní cenu v závislosti na nadstandardním nebo podstandardním vybavení stavby.	Místní šetření, další aktuální dokumentace ke stavbám, pasportizace budov
Koeficient místa stavby Vyjadřuje závislost nákladů na místě pojištění.	Výpis z katastru nemovitosti, katastrální mapa
Obestavěný prostor	Místní šetření, plánek areálu, katastrální mapa, výkresová dokumentace, další aktuální dokumentace, pasportizace budov

Následující případová studie je aplikováním obecného procesu ocenění vysvětleného v kapitole třetí pro konkrétní účel ocenění. Jedná se o výpočet hodnoty majetku pro sjednání pojištění. Jedná se o majetek firmy. V této případové studii je taktéž aplikována předchozí část textu týkající se stanovení pojistné hodnoty majetku.

PŘÍPADOVÁ STUDIE – PROCES OCENĚNÍ PŘI SJEDNÁNÍ POJIŠTĚNÍ MAJETKU PODNIKU

Definování zadání práce – definování cíle práce

Cílem procesu ocenění je ocenění majetku podniku za účelem sjednání pojištění. Bude stanovena pojistná hodnota. Ve většině případů se jedná o novou cenu. Nová cena představuje reprodukční cenu. Časová cena se používá u pojištění majetku výjimečně a jedná se o novou cenu sníženou o opotřebení majetku. Cíl je možné blíže specifikovat v závislosti na druhu budoucího pojištění, tj. na druhu pojišťovaného majetku. Může se jednat o pojištění celé firmy nebo může jít např. jen o pojištění nemovitostí, o pojištění cizích věcí užívaných na základě leasingové smlouvy nebo o pojištění vybraných nemovitých nebo movitých věcí.

Sestavení pracovního týmu

Kdo ocenění provádí? Pokud podnik nevyužije služby pojišťovacího zprostředkovatele, pak ocenění provádí konkrétní pojišťovna, tj. zaměstnanec pojišťovny. Pokud podnik využívá služby některého z pojišťovacích zprostředkovatelů, pak tuto práci ve většině případů provádí zprostředkovatel pojištění. Další možností je zadání požadavku na ocenění znalci nebo odhadci. Tento zpracovaný posudek pak podnik předloží pojišťovně. Sestavení pracovního týmu je závislé na tom, který ze zmíněných subjektů bude ocenění připravovat. Je nutné stanovit odpovědné osoby v podniku, které budou připravovat podklady pro zpracování ocenění a komunikovat s ostatními osobami v pracovním týmu. Je zde velmi podstatné vyjasnění komunikace mezi jednotlivými subjekty. Fáze může být velmi složitou v případě sjednání pojištění velké společnosti.

Plán práce

V časovém harmonogramu je zapotřebí jednoznačně stanovit termíny pro předložení informací potřebných pro provedení ocenění ve vazbě na termín zpracování termínu ocenění, resp. uzavření pojistné smlouvy ze strany klienta – budoucího pojištěného. Plán práce úzce souvisí se stanovením pracovního týmu a se stanovením kompetencí jednotlivých osob vstupujících do procesu ocenění.

Sběr vnitřních a vnějších informací

V předchozím textu bylo uvedeno, jaká data pro ocenění jsou v případě sjednání pojištění podstatná, Znalost podniku je velmi důležitá, proto je nutné provést kontrolu a případnou revizi zaslaných podkladů. Nelze spoléhat na pouhé zaslání dat ze strany podniku. Všechny informace směřují k aplikaci nákladových metod.

Analýza dat

Analýza je závislá na shromážděných datech.

Výběr oceňovacích metod

Mezi základní metody používané pro ocenění pro potřeby sjednání pojištění patří nákladové metody. Úkolem ocenění je stanovení pojistné hodnoty, která je v pojistné smlouvě sjednána jako pojistná částka. Pojistná částka je stanovena v pojistné smlouvě tak, aby odpovídala pojistné hodnotě pojištěného majetku v době uzavření pojistné smlouvy. Pojišťovny mají své metodiky pro stanovení hodnoty. Neexistuje jednotná metodika pro všechny pojišťovny. Nejčastěji používané metody již byly vysvětleny v předchozím textu.

Analýza ocenění

V této fázi se provádí aplikace zvolené metody.

Syntéza výsledků

V této fázi je stanovena pojistná hodnota, která následně figuruje v pojistné smlouvě jako pojistná částka. Je zde velmi podstatný časový okamžik. Pokud se změní rozsah majetku podniku, pak je zapotřebí provést nové ocenění.

Závěr

Je stanovena pojistná hodnota pro jednotlivé položky nebo soubory pojišťovaného majetku. Pokud se změní časové hledisko, pak je nutné provést korekci.

9.2 Ocenění nemovitých věcí jako zástavy

Nemovité věci jsou vhodným nástrojem zajištění úvěrů díky těmto vlastnostem (Dušek, 2015):

- Jsou reálná aktiva
- a mají hmotnou povahu
- Nedají se přemisťovat
- Existuje trh s nemovitými věcmi
- Nemovitosti jsou běžným objektem směny
- Vlastnické právo k nemovitým věcem je evidováno v katastru nemovitostí, což zvyšuje míru jistoty pro věřitele

Poskytování úvěrů je spojeno s různými riziky a mezi nejvýznamnější patří úvěrové riziko. Úvěrové riziko znamená, že klient banky nedodrží sjednané podmínky finanční transakce a bance vznikne finanční ztráta. Riziko je zajištěno. Přesto zde existuje riziko zajištění, které je spojeno s možností vzniku ztráty i v případě plně zajištěného úvěru, pokud se bance nepodaří plně pokrýt nedobytný úvěr ze zajišťovacího instrumentu.

Základním zajišťovacím instrumentem v případě hypotečních úvěrů je zástavní právo k nemovitostem. **Zástavní právo** znamená pro banku možnost uspokojit svou pohledávku zpeněžením zastavené nemovitosti (vlastnického práva k ní). Hodnota nemovitosti hraje klíčovou úlohu při řízení rizika zajištění a stanovení správné hodnoty je důležitým nástrojem rizikové politiky banky.

Hypoteční úvěr je dlouhodobý obchodní vztah mezi bankou a úvěrovým dlužníkem. Riziko zajištění existuje po celou (dlouhou) dobu tohoto vztahu. Realizace zástavního práva, tj. zpeněžení zastaveného nemovitého majetku, je spojeno s náklady přímými (poplatky, náklady na dražbu) a implicitními (hodnota je pod tržní úrovní).

Úvěrový věřitel by měl mít na zřeteli následující požadavky (Dušek, 2015):

- Předmětem obchodního vztahu je úvěr. Nemovitost slouží pouze jako forma zajištění úvěrového rizika.
- Hypoteční úvěr a riziko zajištění mají dlouhodobý charakter. Proto je nutné, aby hodnota nemovitosti stanovená na začátku úvěrového stavu měla dlouhodobý charakter.
- Prodejní cena dosažená při realizaci zástavního práva se pohybuje pod úrovní tržní hodnoty.
- Každá nemovitost není vhodná jako předmět zajištění zástavního práva. Základní kritéria pro nemovitost jako předmět zástavního práva jsou: dlouhodobá schopnost nemovitosti udržet si svou hodnotu, dlouhodobá prodejnost nemovitosti.

9.2.1 VLASTNOSTI NEMOVITÉ VĚCI JAKO PŘEDMĚTU ZAJIŠTĚNÍ ZÁSTAVNÍHO PRÁVA

Některé vlastnosti nemovitých věcí mohou být důvodem nevhodnosti jejich použití jako předmětu zajištění zástavního práva. Důvodem je omezení prodejnosti na trhu nemovitých věcí (Dušek, 2015).

TYP OBJEKTU

Řada staveb je nevhodná jako předmět zajištění zástavního práva. Důvodem je neobchodovatelnost s tímto druhem nemovitosti. Může se jednat například o liniové stavby – železnice či potrubní vedení.

VELIKOST SEGMENTU TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

Některé nemovité věci mohou být obecně obchodovatelné, ale v daném místě a na daném segmentu trhu není dostatečně velká aktivita a může dojít k protahování zpeněžení nemovitosti a ke ztrátám úvěrového věřitele. Důvodem malé aktivity může být malá velikost daného segmentu trhu nebo situace, kdy proti velké nabídce vystupuje neúměrně malá poptávka.

ŽIVOTNOST NEMOVITOSTI

V případě nedostatečně dlouhé životnosti nemovitosti hrozí úvěrovému věřiteli, že hodnota zajištění bude bez ohledu na vývoj trhu nemovitých věcí postupně klesat a blížit se nule. Potencionální kupující ví o této skutečnosti a uvědomuje si, že nemovitost nebude moci dlouhodobě využívat. Životnost omezují faktory technické (fyzické stárnutí), ekonomické (cena provozu, morální zastarání) a právní (stavby povolené pouze dočasně).

OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA

Prodejnost nemovitosti je omezena stavem vlastnického práva. Vlastnické právo může být omezeno např. ideálním spoluvlastnictvím nemovitosti, zástavním právem zatěžujícím nemovitost v pořadí před zástavním právem úvěrového věřitele a věcným břemenem.

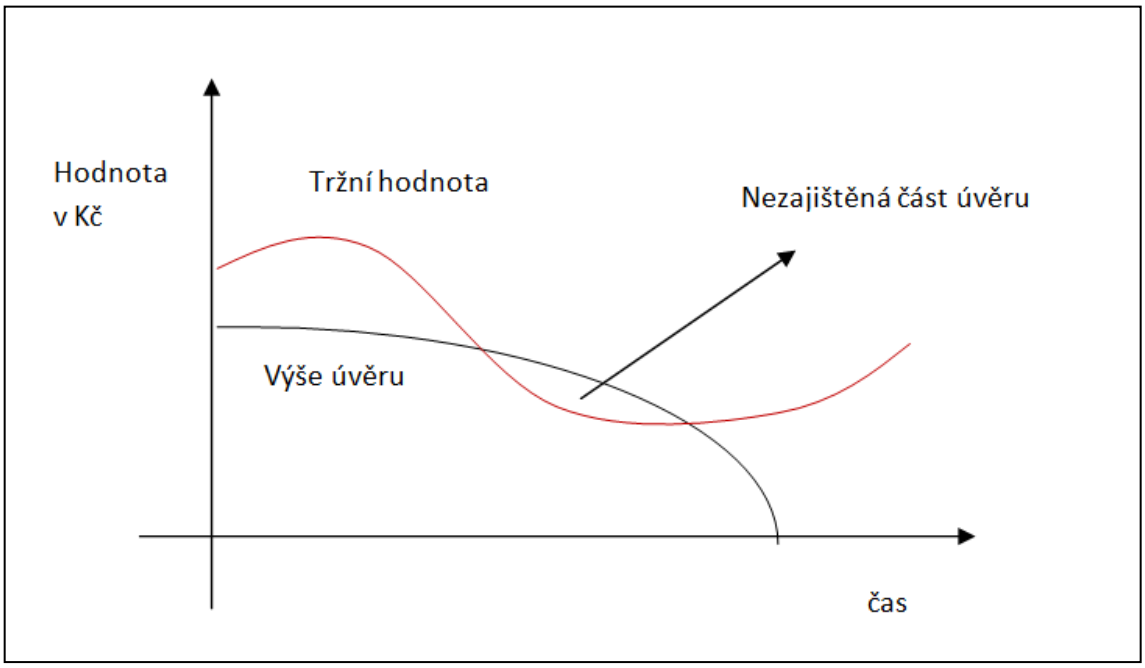
9.2.2 OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI JAKO ZÁSTAVY

Při oceňování se vychází ze dvou konceptů:

- Stanovení tržní hodnoty
- Stanovení zástavní hodnoty

STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tržní hodnota byla probrána v minulých kapitolách. Tržní hodnota je platná ke dni ocenění a může se mimo jiné v důsledku pohybů na trhu nemovitých věcí měnit. Může nastat situace, že část úvěru, původně celého krytého tržní hodnotou nemovitosti může zůstat nezajištěna. Tuto situaci znázorňuje následující obrázek (Dušek, 2015).



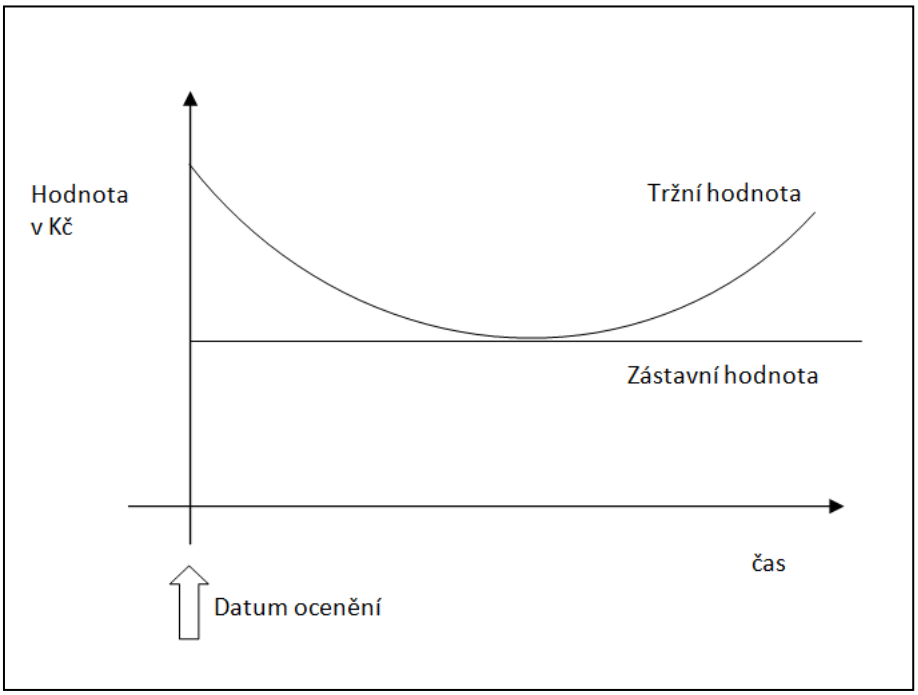
Obrázek 9 Možnost nezajištění poskytnutého úvěru

Hypotéční úvěry z výše uvedených důvodů bývají poskytovány nikoli do plné hodnoty, ale pouze do určité, často legislativou regulované výše, což může pokrýt případný pokles hodnoty nemovitých věcí. Realizace bankovní zástavy není běžný obchod. Okolnosti prodeje lze označit za mimořádné a dosažená cena bývá pod úrovní tržní hodnoty. Vzhledem k pohybům na trhu nemovitých věcí je potřebná aktualizace ocenění v případě použi-

tí tržní hodnoty. V případě poklesu tržní hodnoty pod aktuální výši úvěru zvyšuje použití tržní hodnoty úvěrové riziko a zvýhodňuje dlužníka na úkor věřitele.

STANOVENÍ ZÁSTAVNÍ HODNOTY

V německy mluvících zemích byl vyvinut koncept tzv. zástavní hodnoty. Její použití se rozšířilo do dalších zemí Evropy a stala se součástí Evropských oceňovacích standardů a evropské legislativy. Vztah tržní a zástavní hodnoty znázorňuje graf v následujícím obrázku. (Dušek, 2015)



Obrázek 10 Vztah tržní a zástavní hodnoty

Dle Evropských oceňovacích standardů je zástavní hodnota definována následujícím způsobem:

- **Zástavní hodnota** je hodnota nemovitých věcí stanovená odhadcem na základě obezřetného posouzení budoucí prodejnosti nemovitosti při zohlednění jejích dlouhodobých a trvalých vlastností, obvyklých podmínek místního trhu a jejich skutečného i alternativního způsobu využití. Při ocenění zástavní hodnotou se nezohledňují spekulativní faktory. Ocenění zástavní hodnotou musí být vypracováno transparentním a průkazným způsobem.

Principy zástavní hodnoty byly včleněny do české legislativy prostřednictvím Zákona o dluhopisech. Zástavní hodnota představuje podle § 29 Zákona o dluhopisech cenu obvyklou podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku (Zákon o oceňování majetku) se zohledněním:

- Trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti

- Výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí
- Práv a závad s nemovitostí spojených
- Místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a přepokládaného vývoje

Zástavní hodnota nesmí převyšovat cenu obvyklou. Zástavní hodnota by měla být stanovena na základě analýzy a interpretace dlouhodobého vývoje trhu nemovitých věcí v minulosti a přítomnosti a obezřetného promítnutí všech faktorů do budoucnosti při zohlednění současné situace a rizik budoucího vývoje. Lze v ní zohlednit takové vlastnosti a výnosy určující hodnotu nemovitosti, které jsou k datu ocenění z dlouhodobého hlediska jisté a o kterých lze s vysokou mírou pravděpodobnosti předpokládat, že budou mít trvání i v budoucnosti. Vyžaduje se co možná nejdelší platnost stanovené hodnoty. Tím, že je kladen důraz na opatrnost a dlouhodobost, odlišuje se od hodnoty tržní. Tržní hodnota v normálním případě tvoří maximální hranici pro hodnotu zástavní.

Zástavní hodnota by měla být stanovena transparentním způsobem. Při stanovení zástavní hodnoty musí být oceňovatel vybaven dostatečnou kvalifikací a zkušeností a být nezávislý. Nezávislostí se myslí nezávislost na poskytování úvěrů. V případě interních oceňovatelů nezávislost znamená organizační oddělení obchodních útvarů banky od útvarů, které se podílejí na rozhodování o poskytnutí úvěrů. V případě externích oceňovatelů jde o vyvarování se konfliktu zájmů.

OTÁZKY

- Definujte pojistnou hodnotu. Jaké druhy pojistné hodnoty se používají?
- Vysvětlete rozdíl mezi novou a časovou hodnotou.
- Proč se v pojistné praxi používá pro stanovení pojistné hodnoty nákladový způsob ocenění?
- Provedete výpočet nové hodnoty nemovité věci podle kalkulačky na webových stránkách ČAP. Lze považovat tuto hodnotu za přesnou částku a bez obav ji sjednat do pojistné smlouvy jako pojistnou částku?
- Vyjmenujte důvody, které činí z nemovité věci vhodný nástroj pro zajištění hypotéčních úvěrů.
- Uveďte příklady vlastností nemovitých věcí, které mohou být problematické jako předmět zajištění hypotečního úvěru.
- Je možné vyhledat definování zástavní hodnoty v české legislativě? Uveďte ji a vysvětlete její definici.

SHRNUTÍ KAPITOLY

Na finančním trhu je možné setkat se s nutností ocenit majetek. V pojišťovnictví se oceňuje majetek za účelem uzavření pojistné smlouvy a určuje se jeho pojistná hodnota. Pojistná hodnota může být novou cenou, časovou cenou a obvyklou cenou. Nejčastěji se v pojišťovnictví používá nová cena, která je reprodukční hodnotou majetku. Časová cena je nová cena snížená o opotřebení. Obvyklá cena se používá ve velmi výjimečných případech. Nová a časová cena se v pojišťovnách stanovuje pomocí nákladového způsobu ocenění, což vyplývá z podstaty potřeb pojištění majetku. V případě poškození věci budou pojištěnému zaplaceny náklady na opravu nebo znovupořízení věci stejné nebo podobné. Pojišťovny nemají jednotnou metodiku výpočtu pojistné hodnoty. Každá pojišťovna má své postupy a vypočtené pojistné hodnoty se mohou lišit. Způsob výpočtu nové ceny a časové ceny odpovídá postupu administrativního ocenění (podle oceňovací vyhlášky) nákladovým způsobem. Česká asociace pojišťoven uvádí na webových stránkách veřejně dostupnou kalkulačku pro výpočet pojistné hodnoty majetku občanů. Její výpočet je pouze orientační a představuje minimální pojistnou hodnotu – novou cenu.

V bankovnictví se oceňování majetku provádí v případě uzavření hypotečního úvěru. Nemovité věci mají vhodné vlastnosti pro zajištění hypotečního úvěru. Existují také nemovité věci, které nemohou plnit funkci nástroje zajištění hypotečního úvěru. Tyto vlastnosti omezují prodejnost nemovitosti na aktuálním trhu. Banka totiž v případě realizace zástavního práva nemovitost prodá na aktuálním trhu za tržní cenu. V případě uzavírání hypotečního úvěru je provedeno ocenění nemovité věci buď stanovením tržní hodnoty, nebo zástavní hodnoty. Oba koncepty se používají v oceňovací praxi. Definici zástavní hodnoty je možné vyhledat v Evropských oceňovacích standardech nebo v Zákoně o dluhopisech.

ODPOVĚDI

- Pojistná hodnota představuje nejvyšší možnou majetkovou újmu, která může nastat v důsledku pojistné události. Pojistná hodnota může být nová cena, časová cena a obvyklá cena, přičemž nová cena se používá u pojištění majetku nejčastěji.
- Nová cena je reprodukční hodnotou majetku. Je to cena, za kterou lze v daném místě a daném čase věc stejnou nebo srovnatelnou znovu pořídit jako věc stejnou nebo novou, stejného druhu a účelu. Časová cena je novou cenou sníženou o opotřebení majetku.
- Použití nákladového způsobu vyplývá z definice nové či časové ceny. Je nutné stanovit náklady na znovupořízení nebo opravu zničeného majetku.

- Výpočet nové ceny podle kalkulačky ČAP je pouze orientační. ČAP upozorňuje, že se jedná o minimální výši nové ceny a že vypočtené hodnoty se mohou lišit od hodnot vypočtených podle metodik v jednotlivých pojišťovnách.
- Důvodem vhodnosti nemovitosti jako nástroje zajištění hypotéčního jsou následující vlastnosti: nemovitosti jsou reálná aktiva s hmotnou povahou, nemovitosti nelze přemisťovat, existuje trh s nemovitými věcmi, nemovitosti jsou běžným objektem směny, vlastnické právo k nemovitostem je evidováno v katastru nemovitostí.
- Příklady problematických vlastností nemovitých věcí pro zajištění hypotečního úvěru: problematické obchodování s určitým typem nemovitosti obecně nebo problematické v daném místě, nedostatečně dlouhá životnost nemovitých věcí, jakékoli omezení vlastnického práva nemovité věci.
- Definice zástavní hodnoty je včleněna do Zákona o dluhopisech. Je definována jako obvyklá (Zákon o oceňování majetku) se zohledněním:
    - Trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti
    - Výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí
    - Práv a závad s nemovitostí spojených
    - Místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a přepokládaného vývoje.

LITERATURA

BRADÁČ, A. 2016. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí.* Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, ISBN 978-80-7204-930-1.

HÁLEK, V., 2009. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia. ISBN 978-80-89364-07-7.

DUŠEK, D., 2015. *Základy oceňování nemovitostí*. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze. ISBN 978-80-245-2110-7.

DROZEN, F., J. RYSKA, A. VACEK a kol., 1997. *Oceňování majetku*. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze. ISBN 80-7079-932-3.

JAKUBEC, M., P. KARDOŠ a M. KUBICA, 2005. *Riadenie hodnoty podniku*. Bratislava: KARTPRINT. ISBN 80-88870-48-8.

KISLINGEROVÁ, E., 2001. *Oceňování podniků*. Praha: C. H. Beck. ISBN 80-7179-529-1.

MAŘÍK, M. a kol., 2011. *Metody oceňování podniku pro pokročilé – Hlubší pohled na vybrané problémy*. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-80-4.

VOZŇÁKOVÁ, I., 2011. *Teorie oceňování aktiv*. Karviná: OPF, ISBN 978-80-7248-723-3.

ZAZVONIL, Z., 2012. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: EKOPRESS. ISBN 978-80-86929-88-0.

ZAZVONIL, Z., 2013. *Administrativní ceny nemovitostí*. Praha: EKOPRESS. ISBN 978-80-87865-03-3.

SHRNUTÍ STUDIJNÍ OPORY

Téma oceňování aktiv zahrnuje velmi rozsáhlou oceňovací oblast. Z názvu studijní opory je zřejmé, že náplní studijního materiálu je činnost, a tou je oceňování. První čtyři kapitoly této studijní opory jsou věnovány obecnému pohledu na oceňovací činnost, která je významnou profesní činností v ČR. Od páté kapitoly je oceňování vztaženo k nemovitým věcem. Obecné postupy a výpočty se dále specifikují a aplikují pro nemovité věci. Stěžejní částí studijní opory tvoří Oceňování podle tržních předpisů a Oceňování podle cenového předpisu.

Text, který je věnován oceňovací činnosti z obecného pohledu, přináší vysvětlení pojmů cena a hodnota a vysvětluje jednotlivé kroky oceňování. Vysvětluje různé roviny oceňovacích přístupů v ČR a upozorňuje na rovinu tržního a administrativního oceňování. Seznamuje studenty s prací znalce a odhadce a s možnostmi tuto profesi provádět v praxi.

Kapitola Oceňování nemovitých věcí podle tržních předpisů představuje nákladový, výnosový a porovnávací způsob ocenění. U nákladového a výnosového přístupu jsou zahrnuty výpočty pro nemovité věci. V textu jsou uvedeny řešené příklady. Porovnávací způsob ocenění je vysvětlen z obecného pohledu a výpočet bude aplikován v rámci výuky. Důvodem je skutečnost, že je nutné pracovat s počítačem. Studenti budou využívat informace dostupné z webových stránek a výpočet budou provádět v programu excel.

Kapitola Oceňování nemovitých věcí podle cenového předpisu vysvětluje použití Zákona o oceňování a Oceňovací vyhlášky. Cílem je orientace v této legislativě a pochopení logiky výpočtu. Studenti musí pracovat přímo s aktuálním předpisem. V rámci výuky bude legislativa aplikována pro výpočet administrativní ceny rodinného domu. Pro dokreslení problematiky budou studenti seznámeni se zpracovanými znaleckými posudky. Tyto ukázky znaleckých posudků budou sloužit k orientaci v nich a k lepšímu pochopení znalecké činnosti v ČR, se kterou se mohou velmi často v praxi setkat.

Celá problematika je doplněna specifickým oceňovacím postupem na finančním trhu. Především oblast pojišťovnictví vychází z pojišťovací praxe, protože neexistuje jednotná metodika ocenění. Jsou představeny způsoby oceňování v pojišťovnictví a je vysvětlen výpočet pojistné hodnoty pro sjednání pojistné smlouvy. Dále jsou představeny způsoby oceňování v bankovnictví, a to v případě stanovení zástavní hodnoty pro potřeby hypotečního úvěru.

Oceňovací praxe je stále velmi vyhledávanou profesí v ČR. Záměrem studijního textu je studentům tuto oblast přiblížit a ukázat uplatnění této profese v praxi, ale také představit možnosti dosažení profesní kvalifikace pro její vykonávání.

PŘEHLED DOSTUPNÝCH IKON

Čas potřebný ke studiu

Cíle kapitoly

Klíčová slova

Nezapomeňte na odpočinek

Průvodce studiem

Průvodce textem

Rychlý náhled

Shrnutí

Tutoriály

Definice

K zapamatování

Případová studie

Řešená úloha

Věta

Kontrolní otázka

Korespondenční úkol

Odpovědi

Otázky

Samostatný úkol

Další zdroje

Pro zájemce

Úkol k zamyšlení

Název: **Oceňování aktiv**

Autor: **Mgr. Lenka Přečková, Ph.D.**

Vydavatel: Slezská univerzita v Opavě

Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné

Určeno: studentům SU OPF Karviná

Počet stran: 123

Recenzenti: doc. PhDr. Olga Březinová, CSc.

Ing. Hana Janáčková, Ph.D.

Tiskárna: X-MEDIA servis s.r.o.

Náklad: 50 ks

ISBN 978-80-7510-304-8

Tato publikace neprošla jazykovou úpravou.