

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ A VE SPOLKOVÉ REPUBLICĚ NĚMECKO

VALUATION OF PROPERTIES IN CZECH REPUBLIC AND GERMANY

Ivana Imrišová

Abstrakt: *V Evropě je v oblasti oceňování snaha o co nejširší využívání doporučení Mezinárodních oceňovacích standardů IVS i Evropských oceňovacích standardů EVS. Tyto standardy ovšem nejsou pro znalce závazné, spíše vymezují základní pojmy a doporučené postupy. Řada evropských států, mezi něž patří i Česká republika a Spolková republika Německo, si však i nadále zachovávají při oceňování nemovitostí své specifické postupy. Příspěvek obsahuje přehled právních předpisů a způsobů oceňování nemovitostí v obou státech. Cílem příspěvku je porovnat způsoby oceňování nemovitostí v České republice a ve Spolkové republice Německo a doporučit případné změny pro oceňování v České republice.*

Klíčová slova: *nemovitost, oceňování, cena, tržní hodnota, metody.*

Abstract: *Within Europe, we are striving for the widest possible use of the recommendations of the International Valuation Standards (IVS) and the European Valuation Standards (EVS). These standards are not binding for the experts rather define basic concepts and best practices. A number of European countries, including the Czech Republic and the Federal Republic of Germany, continue to maintain their specific practices in valuing real estate. The paper provides an overview of legal regulations and ways of valuing real estate in both countries. The aim of the paper is to compare the way real estate valuation in the Czech Republic and the Federal Republic of Germany and to recommend potential changes in valuation in the Czech Republic.*

Keywords: *property, valuation, price, market value, methods.*

JEL klasifikace: *K15, K25.*

1 ÚVOD

Ve všech vyspělých státech světa je nemovitostem přisuzován velký význam, neboť tyto bezpochyby tvoří základní pilíř soukromého vlastnictví i hospodářského života společnosti.

Význam nemovitostí tak, jak je chápán, vychází především z těchto specifických vlastností:

- Nemovitosti představují bez ohledu na momentální právní úpravu vlastnických vztahů základní prvek bydlení a života obyvatel státu.
- Nemovitosti tvoří velmi účinnou ochranu před inflací jako vhodná a také žádaná kapitálová investice.
- Nemovitosti ve formě specificky koncipovaných projektů tvoří základ pro ekonomické aktivity.

Na rozdíl od ostatních hospodářských hodnot je nutno u nemovitostí brát v úvahu především tato specifika:

- Trh s nemovitostmi se zásadním způsobem liší od trhů s ostatními komoditami všeho druhu. Každá nemovitost je specifická a tedy jedinečná; rámce možného využití určuje její pevná a ničím nezaměnitelná poloha spolu s její dispozicí.
- Pro získání nemovitosti do vlastnictví je zpravidla nutná značná kapitálová investice a nemovitosti tedy váží po celou dobu trvání vlastnického vztahu nezanedbatelný kapitál.

Nemovitosti si uchovávají svoji hodnotu a jejich hodnota hraje zásadní roli jako dlouhodobá investice, nemovitosti jsou předmětem pojistných smluv a ručí se jimi za půjčky, vedou se o ně spory, jsou předmětem dědictví a dělení majetku a v neposlední řadě hrají významnou hospodářskou úlohu v podnikání. Pro toto velmi specifické postavení nemovitostí je stanovení jejich skutečné hodnoty mimořádně významné.

2 PŘEHLED PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A ZPŮSOBŮ OCEŇOVÁNÍ

2.1 Obecně o oceňování nemovitých věcí v České a republice a nemovitostí ve Spolkové republice Německo

Při oceňování většiny nemovitých věcí v České republice (ČR) musí znalec podle účelu, ke kterému bude ocenění sloužit, rozhodnout, zda bude ocenění provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM) a navazující oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, kdy stanoví cenu zjištěnou, anebo bude vycházet z konceptu ceny obvyklé. V případě, že znalec oceňuje podle oceňovací vyhlášky je postup oceňování pro jednotlivé druhy nemovitých věcí jednoznačně určen, včetně striktně stanovených vstupních údajů. Při stanovení ceny obvyklé vychází znalec z analýzy trhu a obvyklou cenu stanoví porovnáním.

Ve Spolkové republice Německo (SRN) jsou aplikovány regulované a neregulované postupy zjišťování tržní hodnoty. Ve většině případů se používají postupy regulované, přičemž vztah mezi hodnotou a cenou vysvětluje Peter Holzner v publikaci *Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken* následovně:

„Odhadována je hodnota, cenu dělá (určuje) trh“.¹

Při volbě metody zjišťování tržní hodnoty v SRN má znalec velkou volnost, své rozhodnutí však musí vždy důsledně vysvětlit, doložit a použitý postup musí být v souladu se zákonnými předpisy a pravidly. Znalecký posudek musí kromě souboru vstupních údajů a zjištěných informací o předmětu posudku obsahovat i popis a zdůvodnění procesu, který znalce vedl k použití jedné či více metod zjišťování hodnoty a vyčerpávající zdůvodnění, jak a z jakých výsledků zjišťování znalec vyvodil konečnou tržní hodnotu. Zdůvodnění přitom musí být ve všech částech přezkoumatelné, aby bylo možné zpětně sledovat myšlenkový pochod znalce.

Ve znalecké praxi v SRN je ustálený standard, že se znalec při zjišťování tržní hodnoty vyrovná se všemi třemi regulovanými metodami tak, aby výsledek jeho ocenění byl maximální možnou měrou podložen a později bylo možné jeho přezkoumání. Aplikace všech tří metod však neznamená, že pro určité

¹ ROSS, Franz Wilhelm a Rolf BRACHMANN. *Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken*. 23. Aufl., bearb. u. erg., 121.-128. Tsd. Hannover-Kirchrode: Oppermann, 1979. ISBN 3-87604-000-0.

nemovitosti není nejvhodnější jedna konkrétní metoda, neboť pro aplikaci ostatních metod nejsou např. dostupná relevantní data.

2.2 Právní předpisy

Základními právními předpisy pro oceňování nemovitých věcí v ČR jsou především:

- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách,
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Zákon o cenách se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz a dále vymezuje práva a povinnosti právnických a fyzických osob a pravomoc správních orgánů při uplatňování, regulaci a kontrole cen.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM) v § 1 uvádí:

„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro oceňování majetku nebo služby k jinému účelu než prodej, rozumí se tímto předpis tohoto zákona.“²

Tento zákon stanoví, kdy se musí oceňovat majetek a služby předepsaným způsobem, v ostatních případech se tyto oceňují obvyklou cenou.

Základními právními předpisy pro regulované postupy oceňování nemovitostí v SRN jsou především:

- Stavební zákon (*Baugesetzbuch* – BauGB),
- Nařízení o zjišťování hodnoty nemovitostí (*Immobilienwertermittlungsverordnung* – ImmoWertV),
- Nařízení pro zjišťování hodnoty (*Wertermittlungsverordnung* – WertV),
- Směrnice pro zjišťování směrných hodnot půdy (*Bodenrichtwertrichtlinie* – BRW-RL),

² *Úřední oceňování majetku 2018*: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) : související předpisy: tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých: oceňování věcí movitých: Účinnost od 1. ledna 2018. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2017. ISBN 978-80-7204-971-4.

- Směrnice pro zjišťování hodnoty porovnávacím způsobem (*Vergleichswertrichtlinie* – VW-RL),
- Směrnice pro zjišťování výnosové hodnoty (*Ertragswertrichtlinie* – EW-RL),
- Směrnice pro zjišťování věcné hodnoty (*Sachwertrichtlinie* – SW-RL),
- Nařízení o užívání staveb (*Baunutzungsverordnung* – BauNVO),
- Nařízení pro výpočet obytného plochy (*Wohnflächenverordnung* – WoFIV),
- Nařízení pro stanovení provozních nákladů (*Betriebskostenverordnung* – BetrKV).

ImmoWertV konkretizuje postupy při zjišťování tržní hodnoty a závazně určuje rámce pro aplikaci jednotlivých metod. Konkretizace se týká i rozsahu potřebných vstupních údajů a způsobu jejich získávání, a to včetně hodnocení důležitých vlastností pozemků s důrazem na jejich polohu, existenci sítí a obslužnost.

BauNVO detailně vymezuje způsob užívání staveb a význam pojmů zóna pro bydlení, smíšená zóna, průmyslová zóna a další specifické zóny např. dopravních staveb a ochranných pásem. Stejně tak vymezuje způsob a rozsah využití pozemků v jednotlivých zónách, včetně konstrukčních řešení staveb pomocí koeficientu zastavěnosti (*Grundflächenzahl* – GRZ), který určuje míru stavebního využití pozemku a udává, jak velká plocha smí být na určitém pozemku zastavěna, přičemž hodnota tohoto koeficientu je poměr mezi zastavěnou plochou a celkovou plochou pozemku, a koeficientu plochy podlaží (*Geschossflächenzahl* – GFZ), který určuje maximální míru využití stavebního pozemku vzhledem k objemu umístěvané stavby. Hodnota tohoto koeficientu je poměr součtu ploch celých podlaží dle vnějších rozměrů stavby k celkové ploše pozemku.

2.3 Oceňování nezastavěných pozemků

Nezastavěným pozemkem se pro účely oceňování rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí příslušnou hranicí, na které k datu ocenění nestojí žádná stavba.

2.3.1 Oceňování nezastavěných pozemků v ČR

Pro účely oceňování dle ZOM se pozemky člení na:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky,
- lesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- jiné pozemky.

Pro oceňování stavebních pozemků se obecně aplikují tyto metody:

- oceňování stavebních pozemků podle cenových předpisů s možností využití cenových map, pokud jsou aktuální,
- výnosová metoda ocenění pozemků,
- ocenění pozemků metodou třídy polohy,
- porovnávací metoda.

Pro oceňování zemědělských pozemků se obecně aplikují:

- výnosová metoda,
- porovnávací metoda.

Pro oceňování lesních pozemků se obecně aplikují:

- kombinace nákladové a výnosové metody (v závislosti na stáří stromů),
- porovnávací metoda.

Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy a jiné pozemky se oceňují cenami stanovenými příslušnou cenovou vyhláškou.

2.3.2 Oceňování nezastavěných pozemků v SRN

Hodnota pozemku v SRN primárně vychází z hodnoty půdy (*Bodenwert*). České názvosloví používané při oceňování není zcela totožné s názvoslovím německým. Pojmem půda je v ČR označována orná půda, v němčině pojem orná půda je překládána jako *das Ackerland, der Ackerboden, die Ackerkrume* a pozemek jako *das Grundstück, die Parzelle, der Grund, die Liegenschaft* nebo *das Flurstück*.

Hodnota půdy v SRN může být zjišťována:

- srovnávací metodou,
- pomocí zůstatkové hodnoty,
- podle Směrnice pro zjišťování hodnoty půdy (*Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL*).

Postup pro zjišťování hodnoty půdy je definován v ImmoWertV v § 15-16, které určuje, aby hodnota půdy byla určena bez ohledu na existující stavby na pozemku přednostně srovnávací metodou.

Zjišťování hodnoty půdy srovnávací metodou

Srovnávací metoda je pro zjištění hodnoty půdy nejvhodnější, ale v praxi není vždy aplikovatelná, protože nejsou dány předpoklady pro její použití. Při aplikaci srovnávací metody se vychází z VW-RL.

Pro použití srovnávací metody musí být splněna následující kritéria:

- k dispozici musí být dostatečný počet srovnatelných pozemků, pro které jsou známy jejich kupní ceny,
- srovnávací pozemky musí být reálně porovnatelné s oceňovaným pozemkem, v opačném případě je nutné srovnávací kupní ceny přepočítat pomocí přepočítávacích faktorů,
- kupní cena srovnávacích pozemků musí být zjištěna s minimálním časovým odstupem, v opačném případě je nutné kupní ceny přepočítat pomocí indexů ceny půdy,
- srovnávací pozemky by měly být nezastavěné.

Zjišťování hodnoty půdy pomocí zůstatkové hodnoty

Nemohou-li být zjištěny kupní ceny vhodných srovnávacích pozemků, je možné přistoupit k zákonem neregulované a méně přesné metodě zjištění hodnoty půdy, a to ke stanovení zůstatkové hodnoty (*Residualwertverfahren*). Pro stanovení zůstatkové hodnoty se nejprve zjistí hodnota půdy pomocí předpokládaného výnosu. Dále je nutné zjistit, zda neexistují relevantní okolnosti, které hodnotu půdy zvyšují, případně snižují. V takovém případě je nutné hodnotu půdy těmito okolnostem přizpůsobit.

Stanovení hodnoty půdy pomocí zůstatkové hodnoty je používáno především při plánování investičního záměru. Stojí-li na pozemku nějaké stavby a předpokládá-li se jejich brzké odstranění, je nutné snížit hodnotu půdy

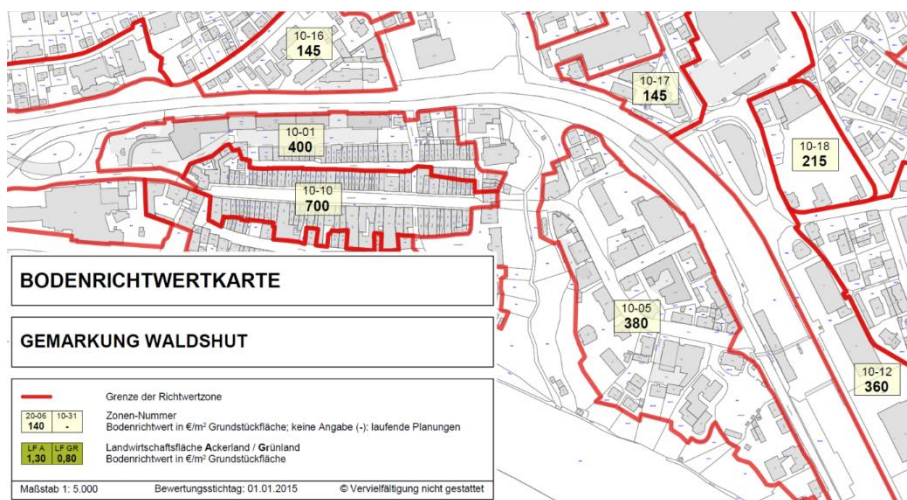
o obvyklé náklady na jejich odstranění. Ve fundovaných znaleckých posudcích se tato metoda používá velmi málo.

Směrnice pro zjišťování směrné hodnoty půdy (*Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL*)

Tato směrnice poskytuje pokyny pro stanovení směrných hodnot půdy (*Bodenrichtwert*) v souladu s ImmoWertV § 10. Směrné hodnoty půdy přispívají k transparentnosti trhu s nemovitostmi a odráží aktuální situaci na trhu s nemovitostmi.

Směrná hodnota půdy je průměrná hodnota půdy stanovená podle polohy pozemku pro pozemky, které mají obdobné možnosti využití a hodnotu. Směrná hodnota půdy je uváděna v €/m² a je stanovena pro pozemek, který je typický pro určitou zónu, přičemž jsou brány v úvahu zvláštnosti a vlastnosti pozemku. Na zastavěný pozemek je přitom při stanovení hodnoty půdy pohlíženo jako na pozemek nezastavěný. Směrné hodnoty půdy jsou nezávazné. Ke zjištění hodnot pozemků a pro zjišťování dalších hodnot, které se vztahují k pozemkům, jsou ustanoveny dle BauGB § 192 samostatné a nezávislé výbory znalců. Úkolem výborů znalců je především stanovovat tržní hodnotu zastavěných a nezastavěných pozemků, jakož i práv váznoucích na pozemcích. Výbory znalců zjišťují a shromažďují kupní ceny pozemků, tyto potom vyhodnocují a stanovují směrné hodnoty půdy a ostatní nutné údaje vztahující se k pozemkům. Tyto směrné hodnoty půdy jsou aktualizovány každé dva roky.

Obr. 1 – Výřez mapy směrných hodnot půdy pro oblast Waldshut.



Zdroj: http://www.waldshut-tiengen.de/fileadmin/Dateien/Bilder/Stadtverwaltung/Waldshut_2017.pdf

Legenda k výřezu mapy směrných hodnot půdy pro oblast Waldshut:

Bodenrichtwertkarte – mapa směrných hodnot půdy

Gemarkung Waldshut – oblast Waldshut

Grenze der Richtwertzone – hranice směrné hodnoty zóny

Zonen Nummer – číslo zóny

Bodenrichtwert in €/m² Grundstückfläche; keine Angabe (-): laufende Planungen

– směrná hodnota půdy v €/m² ploch pozemku; žádné údaje: připravovaný plán

Landwirtschaftsfläche Ackerland/Grünland – zemědělské plochy orná půda/zeleň

Bodenrichtwert in €/m² Grundstückfläche – směrná hodnota půdy v €/m² plochy pozemku

Ve znalecké praxi vycházejí znalci při zjišťování hodnoty půdy pozemku především ze směrných hodnot půdy, tuto směrnou hodnotu však ve většině případů musí přizpůsobit danosti oceňovaného pozemku tak, že:

- definují specifika ovlivňující hodnotu oceňovaného pozemku,
- přepočítají směrnou hodnotu půdy k rozhodnému dni,
- přepočítají koeficient ploch podlaží (*Geschossflächenzahl-GFZ*) v důsledku rozdílného přípustného využití,
- zohlední další možné vlivy na hodnotu půdy – tvar a velikost pozemku, dopravní napojení, infrastrukturu, předpokládané využití pozemku do budoucnosti,
- prověří existenci starých zátěží, které mohou mít za následek minimalizování hodnoty pozemku.

2.4 Oceňování staveb

V ČR i v SRN jsou stavby součástí pozemku. Výjimka v ČR platí především pro stavby, které měly k datu účinnosti nového občanského zákoníku odlišného vlastníka pro stavbu a pozemek.

2.4.1 Oceňování staveb v České republice

Oceňování nákladovým způsobem

Nejprve znalec stanoví výchozí cenu nové stavby k datu ocenění některou z následujících metod:

- individuální cenová kalkulace (ceny potřebných materiálů a prací v daném místě a čase),
- podrobný položkový rozpočet (ceny jednotlivých konstrukcí podle jejich výměr),
- metoda agregovaných položek (cena sloučených konstrukcí),
- propočtení ceny pomocí cenových ukazatelů (podle obdobných staveb),
- zjištění výchozí ceny stavby nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky.

Tímto způsobem se stanovuje tzv. cena reprodukční, tedy cena, za kterou je možné porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Stupeň opotřebení stavby potom odráží technický stav stavby. Mezi nejběžnější metody výpočtu opotřebení patří:

- metoda lineární (opotřebení se vypočte pro stavbu jako celek a uvažuje se, že toto opotřebení roste přímo úměrně s dobou užívání),
- metoda analytická (opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení se vypočítá metodou lineární a opotřebení stavby se vypočítá jako vážený průměr opotřebení jednotlivých prvků stavby, kde vahou jsou cenové podíly jednotlivých konstrukcí z ceny u nové stavby).

Oceňování výnosovým způsobem

Oceňování výnosovým způsobem se nejčastěji používá v případech, kdy je na nemovité věci pohlíženo jako na investici. Hodnota nemovité věci se potom zjistí z budoucích výnosů.

Jak uvádí prof. Albert Bradáč: „výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích příjmů“.³

Nejčastěji se při výpočtu výnosové hodnoty používá vztah pro výpočet tzv. věčné renty, a to v případě, že očekávané výnosy se v podstatě neliší a že budou dosažitelné po velmi dlouhou dobu.

³ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

Oceňování porovnávací (komparativní) metodou

Při oceňování porovnávací metodou se hodnota oceňované nemovité věci odvozuje od cen odpovídajícího počtu srovnatelných nemovitých věcí.

Porovnávací metody rozlišujeme:

- metoda přímého porovnání – existuje dostatek nemovitých věcí, pro které jsou známé i dosažené prodejní ceny, případně nabídkové ceny; dochází k přímému porovnání mezi nemovitými věcmi a nemovitostí oceňovanou,
- metoda nepřímého porovnání – z existující databáze nemovitých věcí se stanoví cena standardní nemovité věci, tato cena je potom porovnávána s oceňovanou nemovitou věcí. Lze využít metodu standardní tržní ceny nebo metody standardní jednotkové tržní ceny.

2.4.2 Oceňování zastavěných pozemku v SRN

Tržní hodnota zastavěných pozemků v Německu může být zjišťována pomocí různých metod, mezi které patří:

- metoda přibližného stanovení hodnoty pozemku, kdy znalec stanoví tržní hodnotu pozemku na základě svých znalostí a zkušeností,
- neregulované metody, kdy je tržní hodnota pozemku stanovena např. DFC metodou, Monte Carlo metodou, metodou zůstatkové hodnoty ap.,
- regulované metody.

Regulované metody vedoucí ke stanovení tržní hodnoty zastavěných pozemků jsou tyto:

- srovnávací metoda (§ 15-16 dle ImmoWertV), kdy je tržní hodnota pozemku odvozena od kupních cen srovnatelných pozemků,
- výnosová metoda (§ 17-20 dle ImmoWertV), kdy je tržní hodnota pozemku stanovena prostřednictvím výpočtu výnosu,
- metoda stanovení věcné hodnoty (§ 21-23 dle ImmoWertV), kdy je tržní hodnota stanovena na základě hodnoty půdy a nákladů na výstavbu (propočtu hodnoty substance).

Srovnávací metoda

Postup pro zjišťování tržní hodnoty pozemku srovnávací metodou je stanoven ve VW-RL. Srovnávací metoda je pro zjištění tržní hodnoty pozemku nejvhodnější a má největší vypovídací schopnost, neboť na základě srovnání s dosaženými cenami skutečně realizovaných prodejů pozemků lze stanovenou tržní hodnotu pozemku dostatečně podložit. Tato metoda přichází v úvahu při zjišťování hodnoty pouze u takových pozemků, které jsou zastavěny převážně typizovanými stavbami, jako jsou např. bytové domy, a u pozemků, u kterých existuje dostatečný počet vhodných pozemků ke srovnání, jako jsou pozemky zastavěné rodinnými domy, dvougeneračními rodinnými domy, byty v osobním vlastnictví, garážemi. V mnoha případech však neexistuje na realitním trhu v dané oblasti dostatečný počet srovnávacích pozemků; v takovém případě lze ke srovnání využít údaje z jiných srovnatelných oblastí s tím, že případné rozdílné vlastnosti pozemků lze upravit pomocí indexů a přepočítávacích koeficientů.⁴

Výnosová metoda

Výnosová metoda se aplikuje při zjišťování tržní hodnoty pozemků určených především ke zhodnocení investovaného kapitálu, tedy především pozemků pro obchodní a smíšené využití.

Podle EW-RL jsou rozlišovány tři postupy zjišťování výnosové hodnoty:

1. Obecný postup zjišťování výnosové hodnoty (v praxi nejběžněji používaný):

Při aplikaci obecného postupu zjišťování výnosové hodnoty pozemku platí, že čistý výnos z pozemku je snížen o částku zúročení hodnoty půdy. Takto určený čistý výnos ze stavby (stavebního objektu) je pomocí stanovené úrokové míry kapitalizován po celou dobu existence stavby, čímž je určena výnosová hodnota stavby. Hodnota půdy a výnosová hodnota stavby dávají v součtu předběžnou výnosovou hodnotu pozemku. Tuto je nutno přizpůsobit tržní výnosové hodnotě vycházející ze stavu realitního trhu a také ze specifických znaků oceňovaného pozemku.

⁴ Srov. § 15 ImmoWertV

Vztah pro výpočet předběžné výnosové hodnoty:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW \quad (1)$$

$$KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}, q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

kde

vEW	<i>vorläufiger Ertragswert</i> – předběžná výnosová hodnota
RE	<i>jährlicher Reinertrag</i> – roční čistý výnos
BW	<i>Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen</i> – hodnota půdy bez samostatně využitelných částí
LZ	<i>Liegenschaftszinssatz</i> – úroková míra nemovitosti (závisí na poloze, druhu a zbývajících životnosti stavby)
KF	<i>Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor)</i> – faktor kapitalizace (faktor hotovostní hodnoty)
n	<i>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</i> – hospodářská zbytková životnost
p	<i>Zinsfuß</i> – úroková míra

2. Zjednodušený postup zjišťování výnosové hodnoty:

Při zjednodušeném zjišťování hodnoty výnosovou metodou se výnosová hodnota určí na základě běžně dosažitelných čistých budoucích výnosů z pronájmu stavby a odúročené hodnoty půdy v závislosti na zbývajících životnosti stavby.

3. Postup zjišťování výnosové hodnoty s periodicky rozdílnými výnosy:

Při aplikaci zjišťování výnosové hodnoty s periodicky rozdílnými výnosy se vychází ze zjištěných údajů o výši periodicky dosažitelných čistých výnosů⁵ ve sledovaném období a ze zbytkové hodnoty půdy na konci příslušného sledovaného období. Periodické čisté výnosy jakož i zbytkovou hodnotu půdy je vždy nutno odúročit k rozhodnému dni, k datu ocenění zjištění výnosové hodnoty.

⁵ Srov. § 18 ImmoWertV a EW-RL

Při zjišťování výnosové hodnoty s periodicky rozdílnými výnosy je proces zjišťování rozdělen do dvou fází:

- první fáze zahrnuje období přibližně 10 roků, počítané od rozhodného dne stanovení hodnoty,
- druhá fáze zahrnuje období až do konce zbytkové životnosti staveb.

Při zjištění hodnoty půdy v SRN vychází znalec většinou ze směrných hodnot půdy, která je stanovena výborem znalců. Směrná hodnota půdy je potom přizpůsobena všeobecným podmínkám k rozhodnému dni, k datu oceňování a parametrům pozemku, které hodnotu půdy ovlivňují.

Při zjišťování výnosové hodnoty staveb pak vychází z na trhu obvykle dosažitelných výnosů. Tento výnos se vypočítá z ročního hrubého výnosu tak, že se odečtou roční náklady spojené s pronajímáním nemovitosti. Tyto náklady zahrnují odpisy, náklady na správu, náklady na provoz a údržbu, jakož i rezervu pro případ, že všechny prostory nebudou pronajaty po celý rok, obdobně jako je tomu v ČR.

Metoda stanovení věcné hodnoty

Zjišťování věcné hodnoty může být uplatněno při zjišťování tržní hodnoty jedině tehdy, když v obvyklém obchodním styku na trhu s nemovitostmi je pro stanovení ceny rozhodující věcná hodnota a nikoliv dosažení výnosu. Postup zjišťování věcné hodnoty je stanoven v SW-RL. Aplikuje se především u zastavených pozemků, které majitelé sami užívají, jako je tomu u rodinných domů. Zjišťování věcné hodnoty lze využít při stanovení hodnoty novostaveb a také u starších objektů, které vyžadují rozsáhlejší opravy nebo modernizaci.

Při zjišťování věcné hodnoty se určuje:

- hodnota staveb na základě stavebních nákladů při zohlednění stáří staveb,
- hodnota příslušenství a jiných zařízení podle obvyklých stavebních nákladů, případně odborným odhadem,
- hodnota půdy.

Součet věcných hodnot staveb a příslušenství a dalších zařízení a hodnoty půdy dává předběžnou věcnou hodnotu pozemku. Tuto předběžnou věcnou hodnotu je nutno přizpůsobit všeobecným hodnotovým vztahům na realitním trhu,

zpravidla prostřednictvím vhodného příslušného faktoru tzv. věcného faktoru⁶ a specifických vlastností příslušného pozemku a objektů na něm.⁷

Pro stanovení předběžné věcné hodnoty stavby je nutné vycházet z přiměřených nákladů, které by bylo třeba vynaložit na její realizaci k rozhodnému dni. Přednostně se tyto náklady určují podle směrnice SW-RL, ve které jsou uvedeny normované stavební náklady (*Normalherstellungskosten 2010-NHK 2010*) pro jednotlivé druhy budov vztažené k jednotkám plochy. V případě, že konkrétní budova není uvedena v NKH 2010, je nutné využít jiné soubory vstupních dat, výjimečně lze vycházet z položkového rozpočtu, případně ze sborníku stavebních prací.

NHK 2010 obsahují vedle charakteristických hodnot nákladů další údaje k jednotlivým druhům staveb, a to výši započitatelných vedlejších nákladů, spotřební daň a některé korekční faktory s případným vysvětlením. Při zjišťování věcné hodnoty se vychází z hodnot nákladů, které odpovídají druhu a standardu odhadovaného objektu. V případě objektů, u kterých došlo ke změně užívání, se uvažuje aktuální stav. V případě objektu, který se v jednotlivých částech výrazně liší od standardu a způsobu užívání, se upřednostňuje určovat stavební náklady pro jednotlivé části odděleně. NHK 2010 jsou uváděny v €/m² hrubé podlahové plochy. Hrubá podlahová plocha představuje sumu všech na trhu obvykle využitelných ploch ve všech podlažích oceňované stavby podle jejího způsobu využití.

V případě, že se na pozemku nacházejí venkovní úpravy, např. zpevněné plochy, oplocení, zvláštní zahradní zařízení, které mají vliv na hodnotu pozemku, je nutno je ocenit podle obvyklých nákladů, případně jejich hodnotu stanovit odhadem na základě zkušeností. V případě, že je jejich hodnota stanovena na základě nákladů, je nutno zohlednit jejich stáří a zbytkovou životnost, která zpravidla odpovídá zbytkové životnosti hlavní stavby.

Zjištěnou předběžnou věcnou hodnotu staveb je potom nutno přizpůsobit všeobecným podmínkám na místním trhu s nemovitostmi a pomocí stavebního cenového indexu (*Baupreisindex*) přepočítat k rozhodnému dni. Opotřebení staveb se stanoví metodou lineární.

Předběžná věcná hodnota staveb se zohledněním stáří staveb a hodnota půdy dávají dohromady předběžnou věcnou hodnotu. Tato předběžná věcná hodnota je pomocí faktoru věcné hodnoty (*Sachwertfaktor*) přizpůsobena trhu. Faktory

⁶ Srov. § 8 a § 14 ImmoWertV

⁷ Srov. § 8 odst. 2 ImmoWertV

věcné hodnoty si může znalec vyžádat u místně příslušného výboru znalců. Nemá-li tento výbor znalců příslušný věcný faktor k dispozici, je možno ho převzít ze srovnatelných oblastí, v krajním případě může být aplikován odborný odhad.

Takto zjištěná věcná hodnota zpravidla odpovídá hodnotě tržní.

2.5 Obvyklá cena v ČR a tržní hodnota v SRN

V podmínkách ČR znalci ve svých znaleckých posudcích při oceňování nemovitých věcí v řadě případů stanovují obvyklou cenu, tato je definována v ZOC, a v ZOM, ve kterém v § 2 odst. 1 je obvyklá cena definována následovně:

„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují 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.“⁸

Obvyklá cena odráží aktuální cenovou úroveň oceňované nemovité věci na trhu s nemovitými věcmi. Podle stanoviska Ministerstva financí České republiky⁹ je stanovena na základě statistického vyhodnocení skutečně realizovaných prodejů stejných, popřípadě obdobných nemovitých věcí.

Při stanovení obvyklé ceny znalec obvykle vychází především z vlastní databáze, která by měla být utříděným a statisticky zpracovaným souborem dat nemovitých věcí. Cenu konkrétní prodané nemovité věci přitom získává od realitního makléře nebo z katastru nemovitostí. V některých případech k dovození obvyklé ceny použije i dalších metod, založených na principu výnosového či nákladového ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny v ČR je tedy důležité, aby znalci měli k dispozici aktuální a dostatečně rozsáhlou databázi a s dostupnými daty byli schopni odpovídajícím způsobem nakládat.

V SRN je definována tržní hodnota (*Verkehrswert, Markwert*) v BauGB § 194 takto:

⁸ *Úřední oceňování majetku 2018*: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) : související předpisy: tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých: oceňování věcí movitých: Účinnost od 1. ledna 2018. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2017. ISBN 978-80-7204-971-4.

⁹ Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>

“Tržní hodnota je určena cenou, které by bylo dosaženo v čase, ke kterému se určení ceny vztahuje, v obvyklém obchodním styku podle právních předpisů a na základě skutečných vlastností, které odpovídají povaze a poloze pozemku nebo ostatních předmětů, jejichž cena se určuje, bez ohledu na neobvyklé nebo osobní vztahy.”

Ve znalecké praxi v SRN je obvyklé, že znalec zjišťuje ve většině případů hodnotu půdy ze směrných hodnot půdy, ke zjištění tržní hodnoty staveb aplikuje výnosovou metodu a metodu stanovení věcné hodnoty. Stanovení tržní hodnoty staveb srovnávací metodou potom volí pouze v případech, kdy je k dispozici dostatečný počet srovnatelných staveb a údajů. Použití této metody je ideální pro byty v osobním vlastnictví ve městech a v městských regionech, ale i v těchto případech pro kontrolu aplikují i výnosovou metodu, tak jak je doporučeno Nejvyšším výborem znalců.

Výhodou pro znaleckou činnost znalců v SRN je nejenom existence výborů znalců, které zpracovávají a publikují statistické údaje o pozemcích, ale i dostupnost širokého spektra relevantních aktuálních údajů potřebných pro správné stanovení tržní hodnoty.

3 NÁVRH ZMĚN

Podle názoru autorky je v ČR nestandardní situace především v oblasti názvosloví. Zde by bylo vhodné provést úpravy, které by odpovídaly mezinárodním zvyklostem. Bylo by vhodné rozlišovat pojmy *cena* jako projev trhu a *hodnota*, která je výsledkem oceňování. Dále by bylo možné uvažovat o redukci množství pojmů v oblasti oceňování, neboť ve své podstatě je význam některých užívaných pojmů totožný. Jedná se především o pojmy jako *tržní hodnota* určená porovnáním a *obvyklá cena*. Podle Komentáře k určování obvyklé ceny, které vydalo Ministerstvo financí ČR lze tržní hodnotu spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty, výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí, přičemž cena obvyklá je statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů. Ve své podstatě tržní hodnota určená na základě porovnání s cenami obdobných věcí je cena obvyklá. V obou dvou případech je hodnota či cena stanovena na základě vyhodnocení cen zjištěných na trhu. Jedná se tedy o předpokládanou peněžitou částku (hodnotu) stanovenou pro určitou konkrétní nemovitou věc, kterou by bylo v danou dobu možné docílit prodejem na trhu s nemovitostmi. Vzhledem ke skutečnosti, že tato částka je odvozena od reálného trhu, je na místě použít termín tržní hodnota.

Výsledkem ocenění by mělo být stanovení co nejpřesnější tržní hodnoty. Použití pouze srovnávací metody pro stanovení relevantního výsledků ocenění je možné pouze v případech, kdy je k dispozici dostatečná aktuální databáze srovnatelných nemovitých věcí. Jeví se proto jako vhodnější, aby se při oceňování vycházelo ze všech tří oceňovacích metod a aby byla zvolena taková metoda či metody, jejichž výsledek ocenění by co nejvíce odrážel aktuální cenovou úroveň na trhu s nemovitostmi.

4 ZÁVĚR

Na základě porovnání metod a postupů oceňování nemovitostí v SRN a v ČR se autorce jeví možnost předložit podněty vedoucí ke zlepšení systému oceňování v ČR, a to především v oblasti názvosloví i metodologie. V oblasti názvosloví by bylo vhodné provést úpravy užívaných pojmů tak, aby odpovídaly ustáleným mezinárodním zvyklostem. V oblasti metodologie pak při stanovení tržní hodnoty doporučuje nevycházet pouze z jedné oceňovací metody, ale využívat všechny tři. Dále navrhuje případnou novelizaci oceňovací vyhlášky tak, aby cena zjištěná co nejvěrněji odpovídala realizovaným cenám na trhu s nemovitostmi a mohla tak sloužit ke kontrole správnosti závěrů znalců při stanovení tržní hodnoty. Jako velmi důležité se autorce jeví vytvoření pravidelně aktualizované centrální databáze zrealizovaných prodejů nemovitých věcí, která by výraznou měrou přispěla k usnadnění a zkvalitnění práce znalců v ČR.

POUŽITÉ ZDROJE

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [2] KLEDUS, Robert. *Pojmy cena a hodnota v právních předpisech a při oceňování majetku*. ACTA STING. 2016, **2016**(4), 103-116. ISSN 1805-6873.
- [3] METZGER, Bernhard. *Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken: Mit den geplanten Änderungen der Wertermittlungsreform*. 4. Auflage 2009. Freiburg im Breisgau: Haufe, Rudolf, 2009. ISBN 978-3-448-10055-6.

- [4] ROSS, Franz Wilhelm a Rolf BRACHMANN. *Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken*. 23. Aufl., bearb. u. erg., 121.-128. Tsd. Hannover-Kirchrode: Oppermann, 1979. ISBN 3-87604-000-0.
- [5] ROSS, Franz Wilhelm, Rolf BRACHMANN a Peter HOLZNER. *Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí*. Praha: Consultinvest, 1993. ISBN 80-901486-0-3.
- [6] *Úřední oceňování majetku 2018: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška): související předpisy: tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých: oceňování věcí movitých: Účinnost od 1. ledna 2018*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2017. ISBN 978-80-7204-971-4.
- [7] SPOLKOVÁ REPUBLIKA NĚMECKO. *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken: (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)*. In: *BGBI I S. 639*. Berlin, 2010, ročník 2010. Dostupné také z: <https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/ImmoWertV.pdf>
- [8] SPOLKOVÁ REPUBLIKA NĚMECKO. *Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts: (Sachwertrichtlinie - SW-RL)*. In: *BAnz. AT 18.10.2012 B1*. Berlin: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012. Dostupné také z: <https://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Sachwertrichtlinie.pdf>
- [9] SPOLKOVÁ REPUBLIKA NĚMECKO. *Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts: (Ertragswertrichtlinie - EW-RL)*. In: *BAnz. AT 04.12.2015 B4*. Berlin: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2015. Dostupné také z: <https://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/Ertragswertrichtlinie.pdf>
- [10] SPOLKOVÁ REPUBLIKA NĚMECKO. *Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts: (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL)*. In: *BAnz. AT 11.04.2014 B3*. Berlin, 2014. Dostupné také z: https://www.bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Dokumente/PDF/BAnz_AT_11.04.2014_B3.pdf

- [11] SPOLKOVÁ REPUBLIKA NĚMECKO. *Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken: (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006)*. In: *BAnz. 108a 10.06.2006*. Berlin: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2006. Dostupné také z: http://www.bmu.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Staedtebaurecht/wertermittlungsrichtlinien_2006_bf.pdf
- [12] SPOLKOVÁ REPUBLIKA NĚMECKO. *Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten: (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)*. In: *BAnz AT 11.04.2014 B3*. Berlin, 2014. Dostupné také z: <https://bundesanzeiger-verlag.de/fileadmin/BIV-Portal/Bildervorschlaege/PDF/Bodenrichtwertrichtlinie.pdf>

AUTOR

Ing. Ivana Imrišová, doktorand, Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Purkyňova 464/118, 612 00 Brno, e-mail: Ivana.Imrisova@email.cz.

AUTHOR

Ing. Ivana Imrišová, doctorand, Brno University of Technology, Institute of Forensic Engineering, Purkyňova 464/118, 612 00 Brno, Czech Republic, e-mail: Ivana.Imrisova@email.cz.