
ZVLÁŠTNÍ VLIVY PŮSOBÍCÍ NA CENU NEMOVITOSTÍ

SPECIAL INFLUENCES AFFECTING THE PRICE OF REAL ESTATE.

Vladimír Kulil¹⁰¹

ABSTRAKT:

Předmětem příspěvku je návrh způsobu ocenění zvláštních vlivů, které působí na cenu nemovitostí. Jedná se o návrh postupů pro praktické oceňování tohoto nehmotného majetku a jsou navrženy jeho definice. Zvláštními vlivy jsou zejména jméno, historická hodnota, design, kvalita dispozice, aspekty bezpečnosti, dostupnosti, přítomnosti konfliktních skupin obyvatelstva v nemovitosti nebo blízkém okolí a poloha. Hodnotu zvláštních vlivů lze vypočítat jako rozdíl mezi hodnotou obvyklou a věcnou hodnotou majetku bez koeficientů prodejnosti.

ABSTRACT:

The subject matter of this thesis is a proposal for a method of valuation of special effects that may have impact on real estate prices. It deals with proposed procedures for valuation of intangible assets, and definitions of such property. Special effects are in particular name, historical value, design, quality of layout, security aspects, accessibility, conflictful groups of inhabitants in or near the property, and location. The value of special effects can be calculated as the difference between usual value and the material value of such property without coefficients of merchantability.

KLÍČOVÁ SLOVA:

Zvláštní vlivy, ceny nemovitostí, nehmotný majetek, goodwill, badwill, koeficienty prodejnosti.

KEYWORDS:

Special effects, the price of real estates, intangible assets, goodwill, badwill, coefficients of merchantability.

1 ÚVOD

Na cenu majetku movitých věcí, nemovitostí a podniků působí mimo běžných hmotných okolností zvláštní vlivy. Tyto vlivy zahrnují i tzv. genius loci (duch místa), nemají hmotnou podstatu a mohou mít podstatný či rozhodující vliv na cenu tohoto majetku.

U oceňování by měla být k dispozici jednoznačná metodika pro možnost rozčlenění každého majetku na část hmotnou a na zbývající část nehmotnou. Zatím nebyla jednoznačně stanovena.

2 PŘEHLED O SOUČASNÉM STAVU PROBLEMATIKY

2.2 Terminologie

Definice dále uvedených pojmů vycházejí ze zákonných předpisů a zvyklostí ve věci evaluace v České republice a ve světě. Terminologie včetně definice ceny obvyklé (taktéž cena obecná,

¹⁰¹ Ing. Vladimír Kulil, Ústav oceňování majetku při Ekonomické fakultě, VŠB-Technická univerzita Ostrava, Sokolská 33, 701 00 Ostrava, tel.: (+420) 597 322 246, e-mail: vladimir.kulil@vsb.cz.

hodnota tržní) a ceny zjištěné (taktéž cena administrativní či úřední), která je definována platným cenovým předpisem, se odvozuje z definic uvedených zejména v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. [7] a v zákoně o cenách č. 526/1990 Sb. v platném znění [8].

2.2 Zvláštní vlivy

Zvláštní vlivy, které působí na cenu nemovitostí, lze definovat jako vlivy nehmotného charakteru, které tvoří reziduum mezi cenou obvyklou (tržní hodnotou nemovitosti) a cenou časovou nemovitosti. Pokud je rozdíl kladný, jedná se o goodwill, v záporném případě je to badwill. Jiný nehmotný majetek se u nemovitostí nevyskytuje.

Nehmotný majetek typu goodwill a badwill se podle své povahy dělí na nehmotný majetek s hmotným nosičem (například budova s hmotnou podstatou obsahuje architektonickou kvalitu – nadhodnotu nehmotného charakteru) a na nehmotný majetek bez hmotného nosiče (například dobrá pověst budovy, ve které žila význačná osobnost).

2.3 Současný stav poznání problematiky

Existuje shoda ve způsobu ocenění hmotné části majetku. Nejednotnost a zásadní nejasnosti lze nalézt u nehmotného majetku a zejména u položky majetku typu dobrého jména (goodwill). A právě tento nehmotný majetek se vyskytuje u nemovitostí, jedná se o zkoumané zvláštní vlivy.

V německých a anglosaských zemích je ponechán výčet zvláštních nehmotných vlivů na znalci, který si tyto sám definuje a oceňuje [1, s. 498 - 542]. Ve Velké Británii je základním dokumentem pro oceňování tzv. Red Book (RICS), kde je postup obdobný. Prošetřen byl systém oceňování nehmotných vlivů ve státech USA, Kanada, Hong Kong, Japonsko, Čína, Polsko, Rusko a v západní Evropě [3, s. 130 - 361]. Situace v těchto oblastech je podobná, oceňování nehmotných vlivů není stanoveno konkrétním výčtem položek a není předepsán konkrétní jednoznačný postup.

Na Slovensku jsou nehmotné vlivy součástí slovenského cenového předpisu [6] v oblasti metod polohové diferenciacie. Je definováno až 21 faktorů nehmotných vlivů vůči stavbám a až 22 faktorů vůči pozemkům.

V České republice je zavedený systém oceňování nehmotných vlivů podle cenového předpisu pro určení ceny zjištěné [7]. Jedná se o kvalitní propracovaný systém, který je zásadní oporou pro oceňování v ČR i pro cenu obvyklou [1, s. 585, s. 145-163]. Systém se od roku 1997 postupně vyvíjí a dopracovává s cílem přiblížit ceny zjištěné v maximální míře cenám obvyklým.

U nemovitostí se tedy v současné době při oceňování nehmotného majetku dílčím způsobem zohledňují zvláštní nehmotné vlivy, avšak neuceleně a bez vzájemného provázání mezi metodami nákladovou, výnosovou a porovnávací.

Pozemky jsou běžnou součástí podniků a nemovitostí a bez vyřešení metodiky pro pozemky nelze rozčlenit majetek na uvedené kategorie. Rozdělení majetku na hmotnou a nehmotnou část není v dostupné literatuře a v metodikách dořešeno celosvětově.

Dále navržené postupy doplňují podrobněji postupy k výpočtu zvláštních nehmotných vlivů pro oceňování majetku. Umožní rozčlenění ceny na hmotnou a nehmotnou část pro výpočet podle českého cenového předpisu a také pro cenu obvyklou v České republice i v zahraničí.

2.4 Historické souvislosti

Nehmotný majetek typu goodwill je obchodován už po staletí. Obsah pojmu goodwill je zaznamenán v literatuře již od roku 1571 v Anglii, pojmenován byl původně jako good will [4, s. 76-77]. Z volného překladu tohoto pojmu jako „dobře v budoucnu“ vyplývá jeho nadčasovost, kdy předmětem ocenění zejména podle výnosové hodnoty je kapitalizace budoucích příjmů z tohoto nehmotného majetku.

Od roku 1990 jsou k dispozici zejména metodiky pro ocenění know-how, průmyslových práv, výhodných smluv a ochranných známek [2, s. 393-411]. Hodnota dobré pověsti a ostatních zvláštních vlivů není dodnes dořešena. Historické metodiky před rokem 1900 není nutno prošetřovat, lze je chápat jako vývojové, jejichž zásady byly použity pro oceňování obvyklou (dříve nazývanou jako obecnou) cenou v letech 1900 – 1948. V období 1949 – 1989 nebyl tento majetek v bývalém socialistickém Československu v obvyklé ceně běžně oceňován a není tak k dispozici ani příslušná objektivní metodika z této doby.

Oceňovací metodiky majetku z období 1900 – 1948 jsou pro tvorbu současných metodik mimořádně cenné. Dřívější metodiky znamenají pro znalce a odhadce propojení s historickým teoretickým vývojem, který překlenuje násilné přerušování návazností za období let 1948 - 1989. Období oceňování z let 1918 - 1948 zahrnuje pro území Československé republiky Odhadní řád [5, s. 151-162], vládní nařízení o zákazu zvyšování cen č. 175 z roku 1939 (tzv. stopceny) [1, s. 441 - 450] a dále pro Evropu mezinárodně uznávané metodiky oceňování veškerého majetku pro účely válečných reparací, které se nacházejí v archívech ústředních úřadů státní správy, např. na Ministerstvu zahraničních věcí ČR.

Při oceňování nehmotného majetku se již tehdy zohledňovaly zvláštní nehmotné vlivy. Jsou tak k dispozici velmi podrobné, překvapivě sofistikované a dodnes vysoce inspirativní metodické postupy.

3 NÁVRH ŘEŠENÍ S UVEDENÍM NOVÝCH POZNATKŮ

3.1 Obsah zvláštních vlivů

Pro další šetření je potřebné upřesnit, co je předmětem majetku goodwill a badwill. Podle autora a dostupné literatury lze započítat pojmově pouze hodnotu nehmotných výhod či nevýhod plynoucích z hodnoty majetku a z toho vyplývající dobré či špatné pověsti podniku nebo nemovitosti ve smyslu § 24 odst. 4 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

Podle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS [10, s. 417-418] je goodwill či badwill v obvyklé ceně rozdílem mezi obvyklou cenou majetku a součtem ocenění jednotlivých nákladových položek majetku. U nemovitostí je nákladovou položkou pouze cena časová.

3.2 Způsob ocenění zvláštních vlivů

Pro ocenění goodwillu a badwillu u nemovitostí se provede ocenění metodou porovnávací, výnosovou a nákladovou. Cena bude u každé použité metody upravena o přímé zvláštní vlivy, to znamená dobré nebo špatné pověsti a dalších obdobných vlivů, což ovlivní výši obvyklé ceny.

Na základě těchto podkladů se odhadne cena obvyklá. Soupis navržených skupin vlivů je uveden v tabulce č. 1.

Výše goodwillu (GW) či badwillu (BW) bude rozdílem ceny obvyklé CO a ceny časové CČ podle vztahu:

$$GW (BW) = CO - C\check{C}. \quad (1)$$

Obvyklá cena CO se zjistí vynásobením časové ceny CČ (reprodukční cena snižená o opotřebení, jinak věcná hodnota) koeficientem prodejnosti KP podle vztahu:

$$CO = C\check{C} \times KP, \quad (2)$$

$$\text{platí, že } KP = CO / C\check{C}. \quad (3)$$

Koeficient prodejnosti KP je definován jako poměr mezi průměrnými skutečně dosaženými prodejními cenami a průměrnými časovými cenami věcí srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Jestliže započítáme do výpočtu koeficient prodejnosti, ohodnotíme tím ve skutečnosti přímo výši zvláštních vlivů, tedy nehmotného majetku (goodwill či badwill), jelikož v časové ceně máme veškeré hmotné součásti majetků započítány v úplném rozsahu.

Z uvedeného vyplývá, že výše stanoveného koeficientu prodejnosti KP přímo definuje výši goodwillu (badwillu), tedy míru nehmotného majetku. Toto pravidlo platí pro veškeré majetky nemovité, movité, pro podniky i pro majetek veřejných korporací. Goodwill je rozdílem ceny výnosové a ceny časové pouze v tom případě, že cena výnosová je rovna ceně obvyklé.

Konečné hodnocení zvláštních vlivů bude provedeno součtem srážek a přírážek s průkazným zdůvodněním. Započítat lze jen vlivy s reálně odůvodnitelným dopadem na cenu nemovitosti. Sazby procentních přírážek a srážek u stanovených sto položek navržených zvláštních vlivů je nutno zvažovat jak z hlediska nákladového, tak zejména z hlediska výše tržní hodnoty - obvyklé ceny, tedy vliv na prodejnost konkrétní nemovitosti v reálném čase a místě, a to na základě odpovědného, odborného odhadu znalce a citlivého etického přístupu včetně principu opatrnosti.

Hmotnou složku majetku u pozemků lze definovat jako stav pozemku bez technických úprav člověkem pouze jako základní oporu pro jeho činnosti. Je to pouze vegetační vrstva - půda pro trvalé porosty, která podléhá ochraně a omezení pro využívání ze strany státu. Vlastník může pozemky pouze užívat, nejedná se o plnohodnotné vlastnictví věci [1, s. 387 - 388]. Hmotná část ceny pozemku má pak zanedbatelnou cenu, jelikož s ní nelze běžně obchodovat. Podle horního zákona [9, §2] není nerostné bohatství součástí pozemku a tedy ani jeho ceny. Pozemky bez vegetační vrstvy nemají hmotnou součást. Například holou skálu jako vyhrazený nerost lze odtěžit, pozemek zůstává, pouze se změní jeho tvar a nadmořská výška.

Pozemek nelze reprodukovat, nemá opotřebení, a tudíž nemá ani věcnou hodnotu – časovou cenu. Toto platí celosvětově. Pozemek obsahuje v ceně pouze nehmotný goodwill.

Nehmotnou složku ceny pozemku tvoří jak vliv zásahů člověka, to znamená jakékoliv zhodnocení či znehodnocení, tak jeho náhled na pozemek z hlediska výhodnosti pro konkrétní užití.

3.3 Návrh doplnění metodiky pro ocenění vlivů pro nemovitosti cenou zjištěnou

Koeficient prodejnosti K_p u zjištěných cen podle českého cenového předpisu [7] v současné době zohledňuje goodwill či badwill hlavně s ohledem na polohu. U metody nákladové je pro stavby uveden 1 vliv pro vlastní nemovitost a 4 vlivy okolí. Například chybí vliv záplav. U pozemků je uvedeno 30 vlivů. U porovnávací metodiky je to až 35 vlivů, u výnosové metody 10 zvláštních vlivů. Je umožněno, aby znalec ocenil i jiné vlivy nevyjmenované.

Jeví se jako prospěšné a pro výpočet přesnější užití komplexnějšího výčtu zvláštních vlivů pro všechny typy a metody oceňování. Všechny vlivy nelze předem obsáhnout, autor navrhuje sto vlivů v deseti skupinách s užitím pro stavby i pozemky.

3.4 Nákladové ocenění s koeficientem prodejnosti CNKP

Bude oceněno standardními nákladovými metodami a s pomocí odhadnutého základního průměrného koeficientu prodejnosti K_p v místě podle průzkumu trhu. Uvedený základní koeficient prodejnosti bude stanoven pro etalon průměru kvality nehmotného majetku v daném místě a čase. Odhadnutý základní K_p bude zahrnovat taktéž vliv polohy. Pro nemovitosti v České republice lze využít jako průměrného etalonu i aktuální koeficienty prodejnosti K_p podle ceny zjištěné podle cenového předpisu.

Základní K_p bude podle následujících položek zvláštních vlivů upraven o příslušné odhadnuté procentní body. Použití výsledného celkového KP po zahrnutí zvláštních vlivů bude náležitě zdůvodněno. Rozpětí v procentech jsou pouze doporučená, byla stanovena odborným odhadem a s ohledem na stanovená rozpětí podle současných i dřívějších cenových předpisů platných v ČR od roku 1997 [7]. Sazby je nutno uplatňovat citlivě s principem opatrnosti v závislosti na skutečné poptávce trhu. Doporučené sazby platí jednotně pro celý oceňovaný soubor staveb a pozemků.

Navržený soupis zvláštních vlivů a doporučené rozpětí úpravy výše KP oproti průměrné kvalitě:

$$\text{CNKP} = \text{CČ} \times \text{KP}, \quad (4)$$

$$\text{KP} = K_p \times \left(1 + \sum_{i=1}^{10} \text{KPi}\% \times 0,01 \right) \quad (5)$$

Pokud administrativní koeficient prodejnosti K_p [7] není stanoven nebo neodpovídá průměrné tržní ceně v místě, pak se stanoví odborným odhadem.

Cena majetku vždy zahrnuje části hmotnou a nehmotnou. Vnější svět je složený podle filosofa René Descartese ze dvou substancí, z ducha (myšlení) a hmoty. Pak také platí teze, že co neprojde myslí člověka, to pro něj neexistuje a nemá pro něj hodnotu ani cenu.

Tab. 1: Soupis skupin a položek zvláštních vlivů

Vliv číslo	Zvláštní cenové vlivy nehmotné úpravou K_p za položku s podrobným rozpisem	Doporučené rozpětí %
1.	<p><u>Výhodnost polohy v místě oproti průměru lokality</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kvalita lokality – poloha, 2. kvalita okolní občanské vybavenosti a infrastruktury, 3. situace pro obchod, 4. situace pro zdravotnictví, 5. situace pro kulturu, 	(-10% až +10%)

	<p>6. možnosti pro sport, 7. možnosti vzdělávání, 8. kvalita okolní krajiny, 9. klimatické podmínky, místa s mimořádně chladným prostředím a větrné oblasti, 10. suché oblasti, prašná území, kvalita životního prostředí, 11. oslunění, mimořádné zastínění, 12. úrodnost krajiny a pozemku, 13. rekreační možnosti, turistický a cizinecký ruch, 14. pracovní příležitosti, 15. stavební uzávěra a obdobná omezení, 16. CHKO, lázně, národní parky a chráněná přírodní místa, 17. ochranná pásma chráněných území, přírodních výtvarů, památek, silnic, drah, vojenských újezdů, rybářských ploch, ploch letišť a nerostných surovin, 18. možnosti napojení na inženýrské sítě, 19. ochranná pásma inženýrských sítí.</p>		
2.	<p><u>Jméno nemovitosti, prestižnost, dominantnost</u></p> <p>20. dobrá pověst nemovitosti z hlediska historie užívání a provozu, jméno budovy, vily, 21. zavedené jméno oblasti či regionu ve vztahu k oceňovanému majetku, 22. vliv dominance pro místo a okolí, 23. zda v objektu působí či působila významná osobnost, instituce nebo společnost, 24. skutečnost, že byl v nemovitosti spáchán závažný zločin, o kterém je povědomí v okolí, 25. vliv nabídky a poptávky trhu po nemovitostech předmětného druhu, konkurence, 26. vliv dezinformací a cenových bublin.</p>	(-10% až +10%)	

<p>3.</p>	<p><u>Historická hodnota, náklady památkové ochrany</u></p> <p>27. historická hodnota prvků staveb, 28. historická hodnota trvalých porostů, 29. vliv historie na vlastní nemovitost, 30. vliv okolních historických staveb na oceňovanou nemovitost, 31. území s památkovou ochranou, 32. náklady spojené se stavebně-historickým a s archeologickým výzkumem, 33. vliv z hlediska vícenákladů na údržbu historických prvků a na budoucí provoz, 34. vliv z hlediska delší doby provádění stavebních a restaurátorských prací chráněných staveb.</p>	<p>(-10% až +10%)</p>
<p>4.</p>	<p><u>Architektonické ztvárnění, kvalita dispozice, výhled</u></p> <p>35. hodnota architektonického ztvárnění, 36. vliv urbanismu, 37. umělecká hodnota, 38. jméno - proslulost autora projektu staveb a pozemkových úprav či jméno stavitele, 39. nedefinovatelná, či nevhodná kombinace různých architektonických stylů, 40. morální a energetická zastaralost staveb, 41. technické řešení a dispoziční ve vztahu k výnosnosti nemovitosti, typové projekty, 42. vhodnost umístění provozů v nemovitosti, 43. komplikovanost změn dispozice, 44. vliv umístění podle podlaží vůči předmětnému užívání, 45. intenzita využívání a provozu (počet provozních či obytných jednotek), 46. kvalita zázemí v nemovitosti pro její užívání, doprovodné stavby jako příslušenství, 47. vliv konfigurace terénu na účel užití,</p>	<p>(-10% až +10%)</p>

	<p>48. velikost a tvar pozemku, 49. výhodnost druhu parcely (například rohové), 50. výhled, 51. orientace ke světovým stranám.</p>	
5.	<p>Bezpečnost, soukromí uživatelů, konfliktní obyvatelstvo v okolí</p> <p>52. zajištění bezpečnosti a soukromí uživatelů, omezení výhledu do nemovitosti, 53. kvalita řešení a dispozice staveb, pozemků a trvalých porostů z hlediska bezpečnosti, 54. zajištění utajení výrobních provozů, 55. kvalita ochrany uživatelů ze strany útoků osob a terorismu, 56. přítomnost konfliktního obyvatelstva v nemovitosti, 57. přítomnost konfliktního obyvatelstva v blízkém okolí.</p>	(-70% až +10%)
6.	<p><u>Nebezpečí záplav, sesuvů, poškození od dopravy, pachy, čistota ovzduší</u></p> <p>58. nebezpečí záplav, sesuvů půdy, skalních sesuvů, otřesů, 59. nebezpečí pádu stromů, 60. nebezpečí pádu staveb, 61. nebezpečí poškození nárazem od dopravních prostředků, 62. znečištění ovzduší, imisní zatížení, pachy, 63. prach a hluk z průmyslových a zemědělských zdrojů, 64. zdravotně závadná území například s výskytem encefalitidy, zamořená území.</p>	(-10% až +10%)
7.	<p><u>Nebezpečné řešení dispozice staveb a závadné materiály, radon</u></p> <p>65. nebezpečné prostředí v nemovitosti, nebezpečné detaily jako potenciální zdroje</p>	(-10% až 0%)

	<p>úrazů,</p> <p>66. nedodržení norem pro výstavbu a provoz, chybějící technické a požární revize,</p> <p>67. riziko snížení únosnosti podloží dle účelu užití,</p> <p>68. rizika s ohledem na poddolovaná území,</p> <p>69. rizika s ohledem na zamokření, na vysokou hladinu spodní vody,</p> <p>70. záplavová oblast,</p> <p>71. rizika a nejistoty z přítomnosti radonu,</p> <p>72. rizika a nejistoty z ekologického znečištění pozemků a staveb,</p> <p>73. rizika a nejistoty z přítomnosti zdravotně závadných materiálů staveb (například azbest, formaldehyd).</p>	
8.	<p><u>Dopravní dostupnost s ohledem na etalon průměru v blízkém okolí</u></p> <p>74. dopravní infrastruktura v místě,</p> <p>75. dopravní dostupnost z hlediska příjezdů k nemovitosti pro osobní či nákladní dopravu,</p> <p>76. možnosti parkování,</p> <p>77. kvalita hromadné dopravy.</p>	(-10% až +10%)
9.	<p><u>Vliv řadové zástavby, dům uvnitř řady nebo koncový</u></p> <p>78. vliv u komerčních nemovitostí,</p> <p>79. vliv u rezidenčních nemovitostí.</p>	(-10% až 0%)
10.	<p><u>Cenová perspektiva nemovitosti a ostatní zvláštní vlivy</u></p> <p>80. rozvojové možnosti nemovitosti, možnost přístaveb, modernizace,</p> <p>81. cenová perspektiva ve vztahu k chystaným změnám v okolí, synergie,</p> <p>82. makroekonomická situace ve státě a</p>	(-70% až +10%)

	<p>perspektiva ve vztahu k segmentu ocenění,</p> <p>83. dotační a daňová politika státu ve vztahu k segmentu ocenění,</p> <p>84. nejasné vlastnické vztahy a jiná právní omezení, právní audit,</p> <p>85. stavba na cizím pozemku, přístup po neveřejném cizím pozemku,</p> <p>86. podílové spoluvlastnictví například u bytových domů,</p> <p>87. velký počet vlastníků,</p> <p>88. družstevní vlastnictví z hlediska poptávky,</p> <p>89. vliv existence stavby na cenu pozemku a na cenu jiných staveb,</p> <p>90. práva výstavby pro nadzemní i podzemní část nemovitosti, včetně vodních nádrží,</p> <p>91. práva využití podzemí,</p> <p>92. vliv územních rozhodnutí, rozhodnutí o využití území,</p> <p>93. vliv demoličního výměru na cenu,</p> <p>94. vliv z hlediska atypických nemovitostí, podzemních staveb,</p> <p>95. práva těžby, právo čerpat vodu,</p> <p>96. možnosti lodní plavby,</p> <p>97. možnost využití vodní energie,</p> <p>98. rybářství, myslivost, možnost zřízení honitby,</p> <p>99. vliv módy,</p> <p>100. ostatní zvláštní nehmotné vlivy podle názoru znalce ovlivňující výnosnost a prodejnost.</p>		
--	--	--	--

3.5 Výnosová hodnota *VH*

U výnosového ocenění bude provedeno ocenění goodwillu (badwillu) přiměřenou úpravou míry kapitalizace pomocí adekvátní srážky či přírážky oproti průměrnému etalonu kvality nemovitosti. Navrhuje se totožná korekce součtu vlivů podle nákladové metody, jelikož standardní míra kapitalizace, která je vázána na hmotnou složku majetku, by měla být upravena pouze o aspekty nehmotného majetku, a to zejména vůči aspektu rizikosti majetku do budoucna.

Míra kapitalizace P stanovená pro výpočet výnosové hodnoty bude upravena o totožnou procentní sazbu podle cenových vlivů (úprava rizikové přírážky) oproti nemovitosti standardního charakteru s průměrnou mírou kapitalizace k a průměrnou výší rizika

výnosnosti. Výnosová hodnota obecně při výpočtu podle vzorce pro věčnou rentu je podílem čistého ročního výnosu $\check{C}V$ a míry kapitalizace P v procentech:

$$VH = \check{C}V / P\%, \quad (6)$$

$$P\% = k\% + 0,10 \times \left(\sum_{i=1}^{10} KPi\% \right).$$

(7)

3.6 Porovnávací hodnota PH

V případě porovnávacího ocenění bude provedeno ocenění pomocí porovnání opět vůči průměrnému etalonu nemovitostí ve vztahu ke goodwillu (badwillu). O sazbu $\pm \sum KPi$ bude upravena porovnávací hodnota PH oproti průměru porovnávací hodnoty nemovitostí Ph bez těchto zvláštních vlivů. Použití indexů porovnání je nutno náležitě zdůvodnit.

Budou použity totožné vlivy a sazby jednotlivých skupin položek č. 1 až č. 10 k porovnání s nemovitostmi srovnávanými. Lze použít i přímé porovnání vůči jiným nemovitostem z ohledu na existující zvláštní vlivy, pokud budou k dispozici zdroje k porovnání přiměřené kvality:

$$PH = Ph \times \left(1 + \sum_{i=1}^{10} KPi\% \times 0,01 \right) \quad (8)$$

3.7 Obvyklá cena

Podle nákladového, výnosového a porovnávacího ocenění uvedených předcházejících bodů bude proveden odhad ceny obvyklé. Výše ceny zvláštních vlivů - goodwillu či badwillu bude rozdílem obvyklé hodnoty majetku a ceny nákladové bez KP (časová cena $C\check{C}$).

Výše újmy v souvislosti s věčným břemenem bude spočítána standardně například výnosovou metodou a odečtena od obvyklé hodnoty nemovitosti. Maximální srážka není stanovena.

4 APLIKACE METOD – PŘÍKLAD VÝPOČTU PRO HOTEL HOFFMANN KLDNO



*Obr. 1: Hotel Hoffman.
Fig. 1 – Hoffman Hotel.*

Hotel Hoffmann v Kladně je po generální opravě a vestavbě podkroví v letech 1998 – 1999 ve výborném technickém stavu, celkové řešení a vybavení je luxusní a stylové. Původní budova je z roku 1905, přístavby jsou z let 1928 a 1941. Je to zděný čtyřpodlažní historický secesní hotelový dům od světoznámého uznávaného vídeňského architekta Josefa Hoffmanna (1870 - 1956) podle návrhu z roku 1903. Autor je spoluzakladatel architektonického stylu vídeňské secese. Nemovitost je zapsána do seznamu nemovitých kulturních památek ČR. Pozemky jsou bez závad s novou zahradní restaurací a malým parkem. Je zajištěna bezpečnost a soukromí, nadstandardní architektonická a historická hodnota.

Goodwill lze vyjádřit pro nákladovou metodu zvýšením koeficientu prodejnosti KP o 18% podle sazeb v následující tabulce č. 2 oproti průměru v lokalitě. U výnosového ocenění se zvýší výnosová hodnota pomocí snížení míry kapitalizace o 18 % oproti běžným hotelům bez uvedeného goodwillu. Z výše uvedených metod a podle porovnávací metody, která bude zahrnovat přírážku o 18% vůči průměrným nemovitostem standardním, bude stanovena cena obvyklá. Goodwill nemovitosti bude rozdílem mezi cenou obvyklou a nákladovou cenou bez KP (CČ).



Obr. 2: Hotel Hoffmann – interiér.

Fig. 2 –Hoffman Hotel – interior.

Tab. 2: Odhad ceny zvláštních nehmotných vlivů

Číslo vlivu	A. Cenové vlivy nehmotné úpravou K_p za položku	Doporučené rozpětí %	Odhad %
1.	Výhodnost polohy	(-10% až +10%)	1
2.	Jméno nemovitosti, prestižnost, dominantnost	(-10% až +10%)	4
3.	Historická hodnota, náklady památkové ochrany	(-10% až +10%)	4

4.	Architektonické ztvárnění, kvalita dispozice, výhled	(-10% až +10%)	5
5.	Bezpečnost, soukromí uživatelů, konfliktní obyvatelstvo v okolí	(-70% až +10%)	2
6.	Nebezpečí záplav, sesuvů, poškození od dopravy, pachy, čistota ovzduší	(-25% až 0%)	0
7.	Nebezpečné řešení dispozice staveb a závadné materiály, radon	(-10% až 0%)	0
8.	Dopravní dostupnost s ohledem na etalon průměru v blízkém okolí	(-10% až +10%)	1
9.	Vliv řadové zástavby, dům uvnitř řady nebo koncový	(-10% až 0%)	0
10.	Cenová perspektiva nemovitosti a ostatní vlivy	(-10% až +10%)	1
	Celkem		+18%

5 ZÁVĚR

Nemovitosti mají pouze dvě součásti obvyklé ceny. Je to hmotná cena časová upravená o zvláštní vlivy, což je nehmotný majetek charakteru goodwill při kladném vlivu a badwill při záporném vlivu. Pokud bude v ocenění použit koeficient prodejnosti, pak tento bude přímo kvantifikovat výši nehmotného majetku. Byly navrženy kontrolovatelné postupy pro oceňování tohoto nehmotného majetku.

Goodwill nebo badwill jako souhrn zvláštních nehmotných vlivů v ceně obvyklé se vypočítá jako rozdíl mezi obvyklou hodnotou majetku a jeho časovou cenou. Toto pravidlo platí všeobecně pro majetek movitý, nemovitý a podniky.

Hmotnou část pozemku lze definovat jen jako oporu, jako zemský povrch bez úprav a bez právních úkonů učiněných člověkem. Pozemky nemají v běžných případech hmotnou část ceny, jen nehmotný goodwill. Nehmotnou část ceny pozemku představují všechna práva a činnosti, které souvisejí s lidskou činností na pozemku včetně výstavby. Nehmotná část ceny pozemku tak není určena v náhodné výši, nýbrž je přímým odrazem hodnoty konkrétní stavby či úpravy tam umístěné nebo plánované.

Navržená metodika umožňuje rozdělit každý majetek movitý, nemovitý včetně pozemků a majetek podnikový na hmotnou a nehmotnou část s dostatečnou odhadnutou přesností pro praktické využití.

Vlastníkem nehmotné součásti ceny nemovitosti je investor, který úpravy na této nemovitosti financuje nebo plánuje. Goodwill a badwill vyvolaný investicemi v okolí oceňované nemovitosti automaticky a bezúplatně přechází do vlastnictví vlastníka této nemovitosti, pokud se nejedná o výkup pozemků ve veřejném zájmu.

Navržená metodika byla prakticky vyzkoušena a vyhodnocena. Bylo provedeno pilotní ocenění zvláštních vlivů na jednotku ceny u portfolia šedesáti zvolených nemovitostí v ČR a v zahraničí. Ze vzorových příkladů pro ocenění zvláštních vlivů vyplývá nutná opatrnost a zkušenosti znalce. Úprava ceny do $\pm 10\%$ z titulu zvláštních vlivů je akceptovatelná u běžných nadstandardních nebo podstandardních nemovitostí. Přirážky či srážky do 30 % je možné uplatnit jen v mimořádných případech kvality nebo zásadních závad. Nad limit $\pm 30\%$ je možné ocenit vlivy jen zcela výjimečně, kdy trh bude akceptovat toto odlišení. Může se jednat u badwillu například o skupinu vlivů č. 6 metodiky s konfliktním obyvatelstvem v okolí s ohrožením bezpečnosti uživatelů, kde lze akceptovat i vyšší srážku z ceny než 30 %.

Výhodou navržené metodiky je definování zvláštních vlivů u nemovitostí v téměř vyčerpávajícím výčtu sta položek v deseti oddílech. Znalec existující vliv ohodnotí odhadnutou procentní hodnotou, výše sazby ani typy vlivů nejsou v metodice předepsány striktně.

Metodika objasňuje cenovou podstatu majetků u nemovitostí. Navržená metodika definuje charakter nehmotného majetku u nemovitosti jako goodwill nebo badwill. Při výkupech a při vyvlastňování ve veřejném zájmu lze jednoznačně definovat původce a tudíž vlastníka konkrétního nehmotného majetku. Například investor budoucí veřejné stavby je vlastníkem cenového nárůstu (goodwillu) mezi hodnotou stavební plochy a hodnotou původního zemědělského pozemku.

6 LITERATURA

- [1] BRADÁČ A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno 2009, pp. 498 - 542. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] MAŘÍK M.: Určování hodnoty podniku, Ekopress Praha 2007 pp. 393 - 411. ISBN 978-80-86929-32-3.
- [3] SEABROOKE W., KENT P., HWEE HONG HOW H.: International Real Estate an Institutional Approach, Blackwell Publishing Ltd., UK, USA, Australia 2004, pp. 130 - 361. ISBN 1-4051-0308-6.
- [4] SMITH G., RUSSELL L.: Valuation of Intellectual Property and Intangible Assets, John Wiley and Sons, New York 1989 – 1992, pp. 76 - 77. ISBN 0-471-58847-4.
- [5] ŠVARC B., Technické hospodářství ve stavitelství pozemním, odhadní řád č. 100/1933 Sb. zákonů a nařízení, Nakladatelství Masarykova akademie práce, Praha 1935.
- [6] Vyhláška Ministerstva spravedlivosti Slovenské republiky č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecné hodnoty majetku ze dne 23. 8. 2004.
- [7] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění s prováděcími vyhláškami.
- [8] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění č. 403/2009.
- [9] International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards, 7th edition 2005, IVSC, London 2005, návrh změn červen 2010.