



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

KOMPARACE OCEŇOVACÍCH PROCESŮ V USA A TUZEMSKU

COMPARISON OF APPRAISAL METHODS IN THE US AND THE CZECH REPUBLIC

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Vlastimil Kučera

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Milada Komosná, Ph.D.

BRNO 2019

Zadání diplomové práce

| | |
|-------------------|---|
| Student: | Ing. Vlastimil Kučera |
| Studijní program: | Soudní inženýrství |
| Studijní obor: | Realitní inženýrství |
| Vedoucí práce: | Ing. Milada Komosná, Ph.D. |
| Akademický rok: | 2019/20 |
| Ústav: | Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí |

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Komparace oceňovacích procesů v USA a tuzemsku

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Student provede analýzu jednotlivých oceňovacích přístupů v tuzemsku a v USA. V práci se bude zabývat jednotlivými kroky v oceňování. Provede modelování oceňovacích procesů v USA a v tuzemsku.

Cíle diplomové práce:

Po provedené analýze student vytvoří zobrazení procesních modelů oceňování v USA a v tuzemsku. Student provede porovnání a posoudí rozdílnost v postupu ocenění a dále navrhne možné úpravy procesních modelů v oceňování v tuzemském kontextu.

Seznam doporučené literatury:

ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. nakladatelství: Ekopress, rok vydání: 2012, ISBN: 978-8-86929-88-0.

Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) (2018-2019), The Appraisal Foundation, ISBN: 978-0-9985335-3-7

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce slouží k porovnání oceňovacích procesů, které se používají v ČR a USA. Přináší informace o znalecké činnosti v ČR a USA a současných předpisech. Popisuje jednotlivé oceňovací procesy a také definice důležitých veličin podle dostupné literatury. Dále se práce hlouběji zaměřuje na tržní způsob ocenění. Ukazuje rozdíly v jednotlivých procesech a přístupech aplikovaných na zvolený příklad a ty následně využívá pro stanovení doporučených změn. V závěru ukazuje také rozdílné struktury oceňovacích elaborátů.

Abstract

The thesis serves as a comparison of valuation processes, which are being used in the CZ and the US. It brings information about appraisal practice in the CZ and the US. It describes individual valuation approaches and definitions of important variables according to the available literature. Moreover, the thesis focuses deeper on market approach valuation. It shows differences in individual processes and approaches on the application of processes on selected example and then uses obtained differences to determine recommended changes. It shows different structures of appraisal reports in the conclusion too.

Klíčová slova

Tržní hodnota, tržní ocenění, nákladový přístup, výnosový přístup, porovnávací přístup, oceňovací proces

Keywords

Market value, market approach valuation, cost approach, income capitalization approach, sales comparison approach, valuation process

Bibliografická citace

KUČERA, Vlastimil. *Komparace oceňovacích procesů v USA a tuzemsku*. Brno, 2019. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/116275>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Milada Komosná.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma Komparace oceňovacích procesů v USA a tuzemsku jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních nebo majetkových a jsem si plně vědom následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Rád bych poděkoval své vedoucí diplomové práce Ing. Miladě Komosné, Ph.D. za vedení práce a cenné rady a připomínky při jejím vypracování.

OBSAH

| | |
|--|----|
| OBSAH..... | 13 |
| 1 ÚVOD | 15 |
| 2 SOUČASNÝ STAV | 16 |
| 2.1 Zalecká činnost V ČR | 16 |
| 2.1.1 Rozdíl mezi znalcem a odhadcem..... | 16 |
| 2.1.2 Znalecká činnost podle zákona | 16 |
| 2.1.3 Znalecký posudek | 18 |
| 2.1.4 Nový zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a ústavech..... | 18 |
| 2.2 Oceňování V ČR | 21 |
| 2.2.1 Úřední způsob ocenění..... | 22 |
| 2.2.2 Oceňovací přístupy a jejich použití dle vyhlášky č. 411/2013 Sb..... | 22 |
| 2.2.3 Tržní způsob ocenění | 23 |
| 2.2.4 Oceňovací přístupy a jejich použití dle S1B-ON1 VŠE-IOM..... | 26 |
| 2.3 Znalecká činnost V USA | 29 |
| 2.3.1 USPAP..... | 29 |
| 2.3.2 Vyhlášky a pravidla pro znalce z oblasti nemovitostí | 30 |
| 2.3.3 Podávání výsledků znaleckého posudku | 31 |
| 2.3.4 Shromažďování dat a jejich analýza dle UASFLA..... | 34 |
| 2.3.5 Oceňovací přístupy a jejich použití dle UASFLA | 36 |
| 2.3.6 Market value dle UASFLA | 40 |
| 2.3.7 Market value vs appraised value..... | 40 |
| 2.3.8 Real Estate Appraisal and Market Analysis | 41 |
| 3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ..... | 42 |
| 4 PROCESNÍ MODEL..... | 43 |
| 4.1 Schéma oceňovacího procesu ČR | 44 |
| 4.2 Schéma oceňovacího procesu USA..... | 45 |
| 4.3 Komparace schémat oceňovacích procesů | 46 |
| 5 OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY..... | 48 |
| 5.1 Ocenění stavebního pozemku..... | 49 |
| 5.1.1 Ocenění stavebního pozemku v ČR | 49 |
| 5.1.2 Ocenění stavebního pozemku v USA..... | 50 |
| 5.2 Ocenění pozemku zhodnoceného stavbou..... | 51 |
| 5.2.1 Nákladový přístup v ČR..... | 51 |

| | | |
|-------|---|----|
| 5.2.2 | <i>Nákladový přístup v USA</i> | 52 |
| 5.2.3 | <i>Komparace nákladového přístupu</i> | 52 |
| 5.2.4 | <i>Výnosový přístup v ČR</i> | 53 |
| 5.2.5 | <i>Výnosový přístup v USA</i> | 54 |
| 5.2.6 | <i>Komparace výnosového přístupu</i> | 54 |
| 5.2.7 | <i>Porovnávací přístup v ČR</i> | 55 |
| 5.2.8 | <i>Porovnávací přístup v USA</i> | 56 |
| 5.2.9 | <i>Komparace porovnávacího přístupu</i> | 56 |
| 6 | POROVNÁNÍ DOPORUČENÝCH STRUKTUR | 57 |
| 6.1.1 | <i>Struktura běžného oceňovacího elaborátu v ČR</i> | 57 |
| 6.1.2 | <i>Struktura sestavená dle S1B ON-1 VŠE-IOM</i> | 61 |
| 6.1.3 | <i>Struktura sestavená dle UASFLA</i> | 64 |
| 7 | DOSAŽENÉ VÝSLEDKY A NÁVRH ÚPRAV | 68 |
| 8 | ZÁVĚR | 70 |
| | SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ | 71 |
| | SEZNAM OBRÁZKŮ | 73 |
| | SEZNAM ZKRATEK | 73 |

1 ÚVOD

Trh je prostředí, které se neustále mění. Ten kdo se chce v tomto prostředí pohybovat, musí neustále sledovat jeho dění. Znalectví spojené s odhadem cen je obor, který na tomto dění stojí, proto by se měl vyvíjet spolu s ním a rychle reagovat na jeho změny. Tím, že volný trh a s ním spojený obchod s nemovitostmi se v České republice začal vyvíjet až po roce 1989, tak se stále snaží dohnat trhy západní, které mají v tomto směru značný náskok. Tuzemské oceňovací předpisy mají stále kořeny v dobách, kdy volný trh téměř neexistoval, a proto nejsou na dnešní dobu příliš vhodné. Dnes se již klade větší důraz na hodnotu věcí danou trhem, zvanou tržní hodnota. Ta totiž alespoň s přiměřenou přesností napovídá, za jaké množství peněz se dá majetek v daném okamžiku směnit a to je pro mnoho aplikací důležité. Dnešní české zákony a vyhlášky tento termín ani neznají. Používají stále starý, přibližný ekvivalent zvaný cena obvyklá. Oceňovací postupy k jejímu získání jsou však nedostatečně popsány. Pro vypracování kvalitního ocenění je třeba pátrat v evropských nebo mezinárodních oceňovacích standardech, jež se potýkaly s tržním oceněním o mnoho dříve. Také USA má velmi rozvinutý trh s nemovitostmi a zároveň je zde snaha vytvářet jednotné předpisy tak, aby byly aplikovatelné ve všech státech. Rovněž je zde kladen velký význam tržnímu způsobu ocenění. Proto je opodstatněné domnívat se, že prostudováním jejich standardů by mohly být získány cenné informace o postupech vedoucích ke stanovení tržní hodnoty. Dostupné podklady budou prostudovány a také bude snaha získané informace vhodně zpracovat a předat. I kdyby tyto postupy nebyly na tuzemském trhu v současné chvíli použitelné, tak alespoň přinesou ukázkou možného vývoje. Pokud by naopak jejich využití bylo patrné, ale vysvětlení nebylo dostatečné, tak minimálně podnítí k prostudování jejich původní verze.

2 SOUČASNÝ STAV

V první části práce bude provedena analýza současného stavu, kde budou popsány nejdůležitější faktory ovlivňující oceňovací proces.

2.1 ZALECKÁ ČINNOST V ČR

2.1.1 Rozdíl mezi znalcem a odhadcem

Znalec je člověk, který byl do této funkce jmenován a je zapsán do seznamu znalců. Díky čemuž je oprávněn vytvářet znalecké posudky. Kdežto odhadce vytváří tzv. odhady, což jsou odhady tržních hodnot. Pokud se jedná o zjištění ceny movitého či nemovitého majetku veřejné instituce nebo pro účely řízení před orgány veřejné moci, je vždy zapotřebí znalecký posudek. [5]

2.1.2 Znalecká činnost podle zákona

Základním požadavkem na člověka, který se chce stát soudním znalcem a vytvářet znalecké posudky, je splnit všechny náležitosti a být znalcem jmenován. První fází tohoto procesu je návrh jmenování znalce. Tento návrh podávají statní instituce, vědecké instituce, vysoké školy nebo sám potenciální znalec. [6]

Znalcem může být v České republice člověk jmenován pouze za předpokladu, že splní podmínky jmenování dané v zákoně o znalcích a tlumočnících č. 36/1967 Sb. § 4. Mezi ně patří například způsobilost k právním úkonům, bezúhonnost, potřebné znalosti a zkušenosti, vlastní souhlas nebo také státní občanství České republiky. Znalec může být i občanem či státním příslušníkem jiného členského státu Evropské unie, jemuž bylo uděleno povolení k pobytu. Splnění všech nutných podmínek pro jmenování ověřují krajské soudy provedením šetření. Jmenování má na starost ministr spravedlnosti, smí však pro jmenování pověřit předsedu krajského soudu. [6]

Jmenovaný znalec má povinnost složit slib, ve kterém se mimo jiné zavazuje, konat znaleckou činnost nestranně podle svého nejlepšího vědomí. Poté je již zapsán do veřejně přístupného seznamu znalců, vedeného krajským soudem a je mu přiděleno identifikační číslo. [6]

Tím je proces jmenování ukončen a znalec je oprávněn podávat znalecké posudky. Ve výjimečných případech, například v případě chybějícího znalce pro daný obor, či jeho neschopnost úkol provést, může být znalcem pro podání posudku ustanovena dostatečně kvalifikovaná osoba. O výběru rozhodne orgán veřejné moci. Tímto způsobem zvolený znalec je také povinen složit slib. [6]

I po zvolení je však znalec nadále povinen řídit se zákonem č. 36/1967 Sb., který dále specifikuje povinnosti a omezení výkonu znalecké činnosti. Znalci mohou vykonávat znaleckou činnost pouze v oboru, pro který byli jmenováni. Musí ji vykonávat řádně a tak, aby byla hotová ve stanovené lhůtě. Nutností je vykonávat činnost osobně a zachovávat mlčenlivost o skutečnostech zjištěných při výkonu činnosti. O mlčenlivosti musí poučit i konzultanta, kterého má právo si v závažných případech přizvat. Činnost znalce musí být evidována ve znaleckém deníku, který si vede sám znalec, buďto v listinné nebo elektronické podobě. [6]

Prováděním znaleckých úkonů vzniká znalci nárok na odměnu. Při práci pro orgán veřejné moci se tato odměna řídí prováděcím předpisem. Znalec může uplatnit nárok i na náhradu nákladů, které mu vznikly při výkonu znalecké činnosti či ušlého zisku. Výše odměny může být dodatečně snížena nebo úplně odepřena pokud je znalecký posudek vypracován opožděně nebo velmi nekvalitně. Odměny za práci pro osoby jsou předem stanoveny ve smlouvě o dílo uzavřené mezi znalcem a objednatelem. Na úměrnost odměn dohlíží krajský soud. Základní rozmezí odměny za znalecký posudek je 100 až 350 Kč za hodinu práce. [6]

Pokud znalec neplní povinnosti, jež mu udává zákon č.36/1967 Sb., dopouští se přestupku, za který mu může být uložena pokuta až ve výši 200000 Kč nebo být potrestán vyškrtnutím ze seznamu znalců a tlumočnicků. [6]

Znalec má možnost požádat o pozastavení práva vykonávat znaleckou činnost, ale to pouze v závažných a odůvodněných případech. O pozastavení rozhoduje, stejně tak jako v případě zahájeného trestního stíhání nebo řízení o způsobilosti, ministerstvo spravedlnosti nebo předseda krajského soudu. Mají rovněž pravomoc rozhodnout o zániku práva na znaleckou činnost a vyškrtnutí ze seznamu znalců. [6]

2.1.3 Znalecký posudek

Znalecký posudek je hlavní dorozumívací prostředek mezi znalcem a veřejností. Před jeho samotným vypracováním musí být vymezeny cíle. Znalec následně popíše zkoumaný materiál, skutečnosti, k nimž přihlížel a definuje otázky, na které má odpovědět. Samotný posudek pak poskytuje odpověď na tyto otázky. Písemná forma znaleckého posudku musí být ve formě sešitu, každá strana očíslována a celek sešit sešivací šňůrou. Šňůra je připevněna k poslední straně a zapečetěna. Na konec posudku znalec připojí doložku obsahující číslo položky, pod kterým lze úkon nalézt ve znaleckém deníku, označení seznamu, ve kterém je znalec zapsán a obor, v němž byl jmenován. [9]

2.1.4 Nový zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a ústavech

Dne 24. 9. 2019 byl prezidentem České republiky podepsán nový zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a ústavech, který nabývá účinnosti dne 1. ledna 2021. Z tohoto důvodu je již nutné se seznamovat s plánovanými změnami a připravovat se na jejich platnost. Především zákon byl v původním znění platný již od roku 1967, takže bylo jeho nové sestavení vzhledem ke změnám, které za toto dlouhou dobu ve znalectví proběhly nutné.

Již na první pohled působí nový zákon přehledněji a logičtěji uspořádaný. Skládá se ze šesti hlavních částí, obecná ustanovení, výkon znalecké činnosti, znalečné, dohled, přestupky a ustanovení společná, přechodná a závěrečná. [7]

V první části zvané obecná ustanovení je vysvětleno, co se vůbec znaleckou činností rozumí, což v dřívějším zákoně chybělo. Dále se zde hovoří o tom, kdo je oprávněn znaleckou činností vykonávat a jakým způsobem, kdo o věcech týkajících se znalecké činnosti rozhoduje a kde je uveden seznam znaleckých oborů. [7]

Část druhá je již poměrně obsáhlá a je složena ze šesti hlav. V hlavě první jsou postupně rozepsány podmínky pro výkon znalecké činnosti pro znalce, znaleckých kancelářů a znaleckých ústavů. Zde jsou rozepsány jednotlivé body, které se dříve nacházely v podmínkách pro jmenování. Nově přibyla podmínka, že znalec, znalecká kancelář či znalecký ústav nebyl v posledních třech letech potrestán pokutou vyšší než uvedená částka za daný přestupek. Dále se zde specifikuje odborná způsobilost nutná pro výkon činnosti v daném oboru. Důležitý je zde poslední odstavec paragrafu 8, ve kterém je podotknuto, že některé z požadavků mohou být prominuty v případech, kdy bude zaručena odborná péče při vypracování posudku. Paragraf 10 informuje o nově zavedené vstupní zkoušce. Zkouška bude probíhat v českém jazyce a bude

skládat ze dvou částí, obecné a zvláštní, která bude ověřovat schopnost vypracovat znalecký posudek a odborné znalosti. Je zde uvedena rovněž její cena a sankce při nedostavení se nebo např. neomluvení. Pokud znalec u zkoušky neuspěje, má možnost požádat o opravný termín. Pokud nepožádá nebo opakovaně neuspěje, dostane další možnost až za pět let. Hlava druhá přináší informace o vzniku a zániku oprávnění vykonávat znaleckou činnost. Popisuje způsob podání žádosti a informuje o dalším postupu jejího schvalování. Nově se mezi osobami, které splňují veškeré požadavky pro výkon znalecké činnosti, nebude vybírat a oprávnění získají všichni úspěšní žadatelé. Pro ty, kteří získali oprávnění vykonávat znaleckou činnost v jiném členském státě, existuje výjimka, jež je opravňuje vykonávat znaleckou činnost po složení tzv. rozdílové zkoušky. V následujících paragrafech jsou upraveny podmínky pozastavení a zániku znaleckého oprávnění, ty se příliš neliší od předchozího znění. Hlava třetí zvaná seznam znalců popisuje zprávu a způsob uchovávání informací o znalcích, kteří jsou v něm zapsány. Podrobněji specifikuje, které z informací jsou veřejné a které naopak neveřejné. Je zde také uvedeno, jaké informace jsou využívány z informačních systémů veřejné správy. Hlava čtvrtá udává práva a povinnosti znalců. V této části je vidět, že tvůrcem zákona bylo myšleno na změnu zadavatele posudku. Dříve byli zadavateli pouze orgány veřejné moci, dnes je však častým zadavatelem soukromá osoba. Proto je například v odstavci, který pojednává o mlčenlivosti, uvedeno, že znalec může zprostit mlčenlivosti zadavatel posudku a ne jako dříve orgán veřejné moci. Hovoří se zde nově také o nutném pojištění znalce do výše úměrné předpokládaným možným škodám způsobeným výkonem jeho znalecké činnosti. Ostatní části se obsahem velice blíží předchozímu znění. Následující hlava pět popisuje ustanovení znalce a proces, kterým je pro jednorázový výkon znalecké činnosti přijata osoba, která není zapsána do seznamu znalců. Hlava šest se již zabývá znaleckým posudkem. Nově přibyla možnost podat posudek v elektronické formě s připojeným elektronickým podpisem. Znalec je povinen vytvořit stejnopis zhotoveného posudku a uchovat jej nejméně po dobu 10 let ode dne podání. Jsou rovněž přesně specifikovány náležitosti, které musí posudek obsahovat. Těmito náležitostmi jsou titulní strana, zadání, výčet podkladů, nález, posudek, odůvodnění, závěr, přílohy, znaleckou doložku a otisk znalecké pečeti. Evidenci posudků spravuje ministerstvo takovým způsobem, aby byl umožněn vzdálený přístup. Znalcova povinnost je napsat do evidence den zadání znaleckého posudku, den jeho podání, vysvětlení nebo doplnění, předmět posudku, obor a odvětví, do kterého spadá, zadavatele, znalce a osoby, jež ho vypracovaly, termín vyhotovení, příslušné jednacím číslo a údaje o znalečném. Vše musí být zapsáno nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne zadání, nebo od skutečnosti, která vyžaduje zápis. Dále je v evidenci veden jakýsi přehled o znalcově činnosti obsahující informace o počtu znaleckých posudků vypracovaných v jednotlivých letech. Také je uveden počet zadaných

rozpracovaných i nerozpracovaných posudků a rovněž statistika znaleckých posudků pro orgány veřejné moci a pro ostatní zadavatele. [7]

V třetí části se hovoří o znalečném za vykonanou znaleckou činnost. K této oblasti předchozího zákona bylo ze strany znalců velmi mnoho připomínek, jelikož odměna za jednu hodinu práce byla dlouhou dobu nezměněna. Odměna za znaleckou činnost se řídí smlouvou mezi znalcem a zadavatelem, pokud není odměna ve smlouvě sjednána nebo pokud je zadavatelem orgán veřejné moci bude výše odměny určena podle vyhlášky ministerstva. Znalci náleží náhrada výdajů vynaložených k provedení úkolu i náhrada za čas strávený na cestě. Výše náhrady bude určena vyhláškou. V odůvodněných případech může být znalci poskytnuta záloha. Pokud je zadavatelem orgán veřejné moci, je znalec povinen společně podáním znaleckého posudku předložit vyúčtované znalečné. [7]

Předmětem čtvrté části je dohled nad výkonem znalecké činnosti. Dohled má na starost ministerstvo, jež dohlíží na to, aby znalci postupovali v souladu se zákonem a právními předpisy. Má rovněž právo posuzovat věcnou správnost znaleckého posudku. Pokud je znalec v seznamu znalců pět a více let a v uplynulých pěti letech neprovede více než tři znalecké posudky, bude mu z důvodu nečinnosti zrušeno znalecké oprávnění a provedena kontrola všech jeho vykonaných posudků. [7]

Část pátá se celá věnuje přestupkům. Znalci podle závažnosti přestupku hrozí pokuta ve výši až pět set tisíc korun. Nejvyšší částky hrozí za přestupky související s oprávněním vykonávat znaleckou činnost a se zachováním mlčenlivosti. Přestupky projednává ministerstvo a promlčecí doba činí pět let od spáchání přestupku. Údaj o pravomocném rozhodnutí o vině znalce je zapsán do seznamu. [7]

V šesté části jsou shrnuty společná, přechodná a závěrečná ustanovení. Podle nich se jednání o jmenování znalce a řízení o přestupku neskončená do dne nabytí účinnosti nového zákona dokončí podle zákona č. 36/1967 Sb.. Znalcům, kteří získali oprávnění podle zákona č. 36/1967 Sb. zaniká právo vykonávat znaleckou činnost pět let po nabytí účinnosti nového zákona. Pokud si však požádají o zápis do seznamu znalců podle nového zákona, dokud ještě jejich oprávnění platí, bude jim prominuta zvláštní část vstupní zkoušky. Dnem nabytí nového zákona se zákon č. 36/1967 Sb. i vyhláška č. 37/1967 a několik dalších ruší. [7]

2.2 OCEŇOVÁNÍ V ČR

V České republice existují dva typy ocenění, úřední a tržní. Jejich výsledky se většinou navzájem liší, někdy i podstatně. Neznamená to však, že by některý z nich byl vypracován špatně. Rozdíl je dán jednak jiným přístupem k ocenění a také zjišťováním rozdílných typů veličin. Výsledkem úředního odhadu je cena zjištěná, kdežto u tržního je to tržní hodnota. [1]

Situaci komplikuje také současný stav zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., který rozlišuje ocenění se třemi různými výsledky a to cenou obvyklou, cenou mimořádnou a cenou zjištěnou. Pro nalezení tržní hodnoty je potřeba zapátrat do evropských (EVS) nebo mezinárodních (IVS) oceňovacích standardů. Jelikož nebyly oficiálně přeloženy do českého jazyka, je často využíván návrh Českých oceňovacích standardů od VŠE Praha. Definice jednotlivých cen a tržní hodnoty viz níže. [8]

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 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. [8]

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby. [8]

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná. [8]

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení. [13]

2.2.1 Úřední způsob ocenění

Při úředním způsobu oceňování postupuje znalec podle postupu uvedeného v zákoně o oceňování majetku, zákon č. 151/1997 Sb.. K tomuto zákonu je přiřazena prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb.. Současně platná novela nese č. 188/2019 Sb.. Znalec oceňující úředním způsobem není nucen sledovat dění na trhu. Aktuálně platná novela mu řekne současnou základní cenu jednotky oceňovaného majetku. Jeho úkolem je následně základní cenu pomocí daných koeficientů přizpůsobit konkrétnímu předmětu ocenění. Rozdílným způsobem se oceňují pozemky, stavby, trvalé porosty a majetková práva. Zákon využívá hlavní tři způsoby ocenění, nákladový, výnosový a porovnávací, ale také některé další jako například podle jmenovité hodnoty, účetní hodnoty, kurzové hodnoty a sjednanou cenou. Pro každý druh majetku ale předepisuje způsoby ocenění, které mají být použity. [1]

Oceňování pozemků se liší podle jeho typu. U stavebního pozemku se nejdříve zjistí, jestli je dostupná cenová mapa. Pokud ano a jsou splněny další náležitosti dle vyhlášky, ocení se pozemek dle cenové mapy. V jiném případě se vyhledá, zda se jedná o obec vyjmenovanou, ke které jsou dostupné v příloze základní ceny za m². Pokud ne vezme se základní cena vyjmenované obce, pod kterou předmětná obec spadá a upraví se danými koeficienty. Dále, jestliže se jedná o pozemek typu zastavěná plocha a nádvoří, tak základní cena upravená vypočte jako součin základní ceny, indexu trhu, indexu omezujících vlivů a indexu polohy. Zemědělské pozemky se oceňují výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Lesní pozemky výnosovým a porovnávacím způsobem. Cena zjištěná vodních ploch a jiných pozemků se určuje z cen daných vyhláškou. [8]

Pro oceňování staveb zná zákon o oceňování majetku tři přístupy ocenění a to nákladový, výnosový a porovnávací. Oceňovací vyhláška následně určí, který z nich nebo jakou kombinaci pro určitý typ stavby použít. [8]

2.2.2 Oceňovací přístupy a jejich použití dle vyhlášky č. 411/2013 Sb.

U nákladového způsobu se vychází ze základní jednotky oceňované stavby, která se dále vynásobí dalšími koeficienty a tím se získá základní cena upravená. Koeficienty zohledňují druh konstrukce, velikost průměrné zastavěné plochy, výšku podlaží, vybavení polohu a změnu staveb. V paragrafu zabývajícím se oceňováním vodních staveb je možné najít mnohé další. Konkrétní typy koeficientů jsou určeny podle druhu stavby. Pro zjištění ceny nákladovým způsobem se základní cena upravená vynásobí počtem měrných jednotek a desetinným číslem vyjadřující

zbytkovou část ceny stavby po odečtení opotřebení. Vyhláška pamatuje také na nestandardní stavy staveb jako je například rozestavěná stavba, stavba, která není se zemí spojena pevným základem nebo stavba k odstranění a popisuje postup při jejich nákladovém ocenění. [10]

Pokud je stavba celá pronajatá nebo se jedná například o budovu pro administrativu, ubytování studentů, zaměstnanců, budovu hotelů a další, určí se její cena kombinací nákladového a výnosového způsobu. Vychází se z ročního nájemného bez ceny služeb. Pokud nejsou k dispozici žádné doklady o placení nájemného nebo je nájemné nižší než cena obvyklého nájemného, použije se nájemné obvyklé. To se pak vydělí mírou kapitalizace v procentech podle převládajícího účelu využití a vynásobí stem. Pokud jsou podíly různého využití shodné, vezme se vždy ta vyšší hodnota míry kapitalizace. [10]

Porovnávací způsob ocenění může být použit pouze u dokončených staveb. Nejprve se určí základní cena upravená vynásobením základní ceny indexem konstrukce a vybavení. Následně se vynásobí obestavěným prostorem, indexem trhu a indexem polohy pozemku. Tím je určena cena stavby porovnávacím způsobem. U jednotek se místo obestavěného prostoru počítá s podlahovou plochou. [10]

2.2.3 Tržní způsob ocenění

Jak již bylo zmíněno výše, v České republice není v současné době v oceňovacím zákoně ani v žádné k němu navazujících vyhlášce tržní hodnota jakkoli definována. Je sice pravdou, že se zde začal rozvíjet až po roce 1989, ale i tak je tomu již 30 let a mělo by se na této problematice zapracovat. V praxi se přebírá definice tržní hodnoty její definice z evropských (EVS) nebo mezinárodních (IVS) oceňovacích standardů. [1]

Znalecké a odhadcovské organizace mají své interní doporučení pro zpracování tržního ocenění na základě EVS a IVS. Ostatní samostatní znalci mají také možnost si vytvořit postup vycházející z EVS a IVS nebo mohou využít návrhu Českých oceňovacích standardů S1B ON-1 VŠE-IOM. Jejich aplikaci se však omezuje na oceňování podniků, nehmotného majetku a nemovitostí. [1]

Poslední aktualizace nesoucí označení S1B ON-1 VŠE-IOM je z prosince 2014 jako reakce na změny vzniklé platností nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.. Jeho hlavním úkolem je poskytnut jeho uživateli informaci o základních zásadách a požadavcích pro odhad tržní hodnoty. [13]

Dle tohoto standardu lze jeho výklad definice tržní hodnoty považovat za cenu obvyklou definovanou v zákoně č. 151/1997 Sb. a to i za zjevné odlišnosti například ve vlivu mimořádných okolností. V následujících odstavcích budou stručně popsány základní předpoklady pro určení tržní hodnoty, oceňovací proces, obsah elaborátu a jednotlivé oceňovací přístupy tak, aby byl zřejmý přístup určení tržní hodnoty v České republice. [13]

Základním předpokladem je existence volného trhu a tržní aktivity většího počtu jeho účastníků z čehož se odvíjejí cenotvorné faktory a vlivy mající vliv na tržní hodnotu. Dále také předpoklad nejlepšího a nejvyššího využití, které je zároveň pravděpodobné za účasti kvalifikovaných účastníků trhu, k němuž bylo dospěno přiměřeným a relevantním průzkumem trhu. [13]

Oceňovací proces je postup, který oceňovateli říká, jakým způsobem si měl počínat, aby výsledek ocenění určený tržním způsobem byl v přijatelných mezích. Toho je dosaženo využitím osvědčených metod, jež jsou založeny na aktuálních tržních datech. Proces se skládá ze dvou základních částí a to prohlídky a vypracování elaborátu. Prohlídce předchází samotné přijetí úkolu. Oceňovatel by se měl vždy nejdříve ujistit, zda úkol spadá do jeho specializace a je schopen ho zvládnout. Zároveň je důležité zkontrolovat, jestli při účasti na takovém úkolu nemůže být nařčen z předpojatosti. Pokud nemůže tyto skutečnosti zajistit, měl by úkol odmítnout. Měl by zvážit, zda by nebylo vhodné přizvat k obhlídce konzultanta, v případě, že je zadavatelem ocenění orgán veřejné moci, musí být přizvání konzultanta nejprve schváleno. Prohlídka musí být provedena vždy, výjimku tvoří pouze případy, kdy hrozí ohrožení života. Oceňovateli je doporučena příprava na danou prohlídku, tak aby měl předem jasně určený postup a přichystané otázky, jejichž zodpovězení bude pro dané ocenění potřebovat. Prohlídku musí vykonat oceňovatel osobně. Pokud lze očekávat střet více stran například při ocenění pro vyřešení sporu, musí oceňovatel písemně s dostatečným časovým předstihem informovat všechny dotčené strany o termínu prohlídky a dohodnout se s nimi o případném přesunu termínu, tak aby měli možnost se zúčastnit. Zároveň je požádá také o poskytnutí veškerých podkladů, které by mohly s oceněním pomoci. Základními potřebnými podklady jsou majetkoprávní dokumenty, stavebně-právní dokumenty, stavebně technická dokumentace a podklady spojené s ekonomikou provozu. Při prohlídce je vhodné psát si poznámky, dělat náčrtky a pořizovat fotografie, které budou následně užitečné pro ocenění. Oceňovatel musí vyslechnout všechny strany, jichž se odhad týká a přitom se chovat nestranně. Pokud mu informace získané z první prohlídky nestačí, má možnost provést další prohlídku nebo požádat objednatele o chybějící informace. [13]

Na základě získaných informací oceňovatel osobně vypracuje elaborát, za který následně nese zodpovědnost. K vypracování si může přizvat konzultanta, který svůj posudek přikládá jako přílohu a nese za ni zodpovědnost. Oceňovací elaborát by měl být rozčleněn dle doporučené osnovy na úvodní list, nález, analýzu trhu, ocenění, závěr a přílohy. Analýza trhu může být také součástí části ocenění. Obecně se však dělí pouze na dvě části a to na nálezovou a oceňovací. [13]

Nálezová část popisuje veškerá získaná data. Ty musí mít určitou věrohodnost, aby nebyly lehce zpochybnitelné. Úvodní list informuje o obsahu elaborátu a měl by obsahovat minimálně název, předmět, účel a výsledek ocenění, místo, kde se oceňovaný předmět nachází, datum ke kterému je ocenění provedeno a kontaktní údaje zadavatele a oceňovatele. V navazující části zvané nález se uvádí navazující podrobnější informace a to zejména identifikační, vlastnické, kvalitativní a kvantitativní fakta, ke kterým oceňovatel došel z poskytnutých podkladů a provedené prohlídky. Doporučený popis, který však lze podle individuálního případu upravit obsahuje polohu nemovitých věcí, stavby hlavní, stavební příslušenství a trvalé porosty. Při popisu se postupuje hierarchicky. [13]

Část oceňovací by měla začínat analýzou trhu, která je povinnou součástí elaborátu. Analýza slouží pro získání informací o trhu, v němž se předmětná nemovitost nachází, které budou následně použity pro aplikaci do oceňovacích přístupů. Měla být rozdělena do dílčích částí, kdy nejprve by měla být analyzována předmětná nemovitost. Důležité je určit její podstatné charakteristiky a vyloučit ty, které se nepodílejí na její ceně. Následně vymezit segment trhu, ve kterém se nachází. A nakonec určit nejvyšší a nejlepší využití předmětné nemovitosti a také zhodnotit zda jde o to současné. Až následně by se mělo postupně přejít k analýze celkové situace ve vybraném segmentu trhu a analýze nabídky a poptávky. Analýza je zakončena závěrečným shrnutím, ze kterého se následně čerpá při ocenění. V samotném ocenění by se měly použít všechny tři oceňovací přístupy nákladový, výnosový a porovnávací. Ty se nejprve stručně definují tak, aby byly srozumitelné i pro laickou veřejnost až poté je zobrazena jejich aplikace na konkrétní případ. [13]

Nejdůležitější částí je závěrečná analýza, kde se znalec na základě tří použitých přístupů snaží odhadnout tržní hodnotu. Výsledek může být vyjádřen v podobě ceny nebo cenového pásma. [13]

2.2.4 Oceňovací přístupy a jejich použití dle S1B-ON1 VŠE-IOM

V následujících odstavcích budou popsány doporučení pro aplikaci oceňovacích přístupů pro pozemky zhodnocené stavbami, nezastavěné pozemky a právo stavby dle návrhu českých oceňovacích standardů.

První z možných přístupů je nákladový přístup, jehož výsledkem je hodnota, která zahrnuje hodnotu pozemku a jejich zhodnocení, v tomto případě stavbou. Obecně lze tuto hodnotu určit jako součet nákladů na pořízení pozemku a nákladů na novostavbu, od které se následně odečte znehodnocení. Koncepce však mimo jiné počítá s principem obětovaných příležitostí, kdy si účastník trhu vybere výhodnější alternativu. Jenou z nich je nákup pozemku a vybudování novostavby, druhá koupě pozemku se stavbou. Vždy je však použita jen jedna varianta. Hodnota pozemku se určí pomocí porovnávacího a výnosového přístupu. Náklady na realizaci stavby, lze pojmout několika způsoby. Reprodukční náklady, jsou takové náklady, které by bylo nutno vynaložit na realizaci repliky stavby stejných objemového i dispozičního řešení a zároveň budou použity stejné materiály. Náhradové náklady na rozdíl od reprodukčních počítají s využitím současných technologických postupů a materiálů. Ekvivalentní náklady představují náklady pro zhotovení ekvivalentní stavby současnými postupy a materiály. Následně je potřeba zvolené pojetí nákladů vyčíslit. K tomu lze použít potupy požívané ve stavebnictví, z nichž asi nejběžnější je podrobný položkový rozpočet nebo využít agregaci větších stavebních dílců či dokonce celé stavby v případě technicko-hospodářských ukazatelů. Je také možné využít nákladový způsob ocenění z vyhlášky s vyloučením koeficientu prodejnosti nebo v případě potřeby postupy kombinovat. Kombinování metod se doporučuje zejména ve složitějších případech z důvodu možnosti kontroly a vyšší věrohodnosti výsledku. Znehodnocení vyjadřuje snížení hodnoty stavby oproti novému bezvadnému stavu. V extrémním případě může dokonce snižovat hodnotu pozemku. Pro jeho určení jsou doporučeny tři základní skupiny metod. Globální metody fungují na principu snižování hodnoty stavby jako celku, patří mezi ně lineární, lineárně-kvadratická a kvadratická metoda. Analytické metody využívají snižování hodnot dílčích částí k získání dílčích znehodnocení, které následně po sečtení dají výsledné znehodnocení. U metod nákladových je znehodnocení vyjádřeno pomocí nákladů na uvedení do bezvadného stavu. Výsledkem nákladového přístupu je nákladová hodnota, která se nemusí shodovat s hodnotou tržní. [13]

Výnosový přístup předpokládá, že čím vyšší budoucí prospěch účastníci trhu od nemovitosti očekávají, tím vyšší cenu jsou za ni ochotni zaplatit nebo v opačném případě, tím víc za ni požadují. Není důležitá pouze výše prospěchu, ale také výše rizika a časové rozložení

výnosů. Výnosovou hodnotu jakožto budoucí prospěch lze vyjádřit pomocí jednoho udržitelného čistého výnosu pro období následujícího roku datu ocenění nebo řadou výnosů očekávaných v budoucích letech. Do prospěchu nepatří jen nájemné, ale také ostatní penězi vyjádřitelné výhody. Při odhadu čistého výnosu se vychází z hrubého potenciálního výnosu za předpokladu plného celoročního vyžití. Od něho se následně odečte srážka za předpokládané nevyužité období zvaná riziko výpadku výnosu a tím se dospěje k hrubému efektivnímu výnosu. Dále se určí celkové provozní náklady jako součet fixních, variabilních a obnovovacích nákladů. Čistý výnos se získá odečtením celkových provozních nákladů od hrubého efektivního výnosu. Pro určení výnosové hodnoty je pak zapotřebí použít některou z transformací. Standardně se používají buďto diskontní nebo kapitalizační metody. [13]

Diskontní metody se používají pro případ budoucího prospěchu vyjádřeného řadou výnosů budoucích let. Předpokládá se, že výnosová hodnota je součet všech budoucích čistých výnosů odúročených k datu ocenění. K odúročení se používá procentní vyjádření poměru čistého výnosu a hodnoty zvané diskontní míra. S rostoucím rizikem roste i diskontní míra. [13]

V případě vyjádření výnosové hodnoty pomocí jednoho čistého výnosu se používají kapitalizační metody. Předpokládají stálý poměr mezi čistým ročním výnosem a výnosovou hodnotou. Tento poměr vyjadřuje kapitalizační míra. [13]

Ve speciálním případě, kdy se předpokládá, že budou výnosy budoucích let trvat nekonečně dlouho a budou stále konstantní, tak se diskontní míra bude rovnat míře kapitalizace. Volba metod je v rukou oceňovatele, u složitějších případů se opět doporučuje aplikace více metod a postupů. [13]

Třetím z přístupů je porovnávací. Zde se uvažuje, že účastníci trhu posuzují hodnotu nemovitých věcí porovnáním s cenami, které byly zaplacené za podobné nemovitosti. Všechny nemovitosti se berou vzájemně nahraditelné, odlišnosti jsou zohledněny cenovými korekcemi. Nejčastějšími způsoby porovnání je přímé a nepřímé. Obecně se doporučuje používat přímé porovnání, kde se oceňované nemovitosti porovnávají se vzorky se známou cenou. Nepřímá metoda je spíše pro případ nouze nebo pro kontrolu, protože se nemovitost porovnává s referenčním vzorkem, u něhož jsou známy i typické charakteristiky. V případě velkého nedostatku informací, lze za předpokladu vhodného přizpůsobení ceny použít i ceny nabídkové, vydražené a další. Požívají se dva porovnávací postupy kvantitativní a kvalitativní. Kvantitativní se aplikuje v případě, kdy lze vyjádřit rozdíly mezi posuzovanou nemovitostí a vzorkem a upravit podle toho cenu vzorku, aby vyjadřovala porovnávací hodnotu oceňované nemovitosti. Kvalitativní postup se použije, pokud lze říct pouze, jestli je vzorek horší nebo lepší. Porovnávací hodnota je vymezena

intervalem cen nejbliže horšího a nejbliže lepšího vzorku. Při výběru vzorků se přednostně volí vzorky se známou realizovanou cenou. Volí se jak vzorky lepší, tak i horší. Musí se však podobat polohou, velikostí, typem, využitelností a dalším a hlavně musí být součástí stejného segmentu trhu. Porovnávají se také vlastnická práva, finanční podmínky, technické faktory, daňové podmínky a další. Pokud ve shodné oblasti nejsou dostupné žádné podobné nemovitosti, volí se oblasti vzdálenější. Cenné je i malé přiblížení se k tržní hodnotě, ať už podpořením výsledků z jiných metod nebo vyloučením. [13]

Při oceňování pozemků lze využít všech dostupných metod z výnosového a porovnávacího přístupu, dává se však přednost porovnávacímu. Pro oceňování pozemků existuje modifikovaná forma nákladového přístupu zvaný reziduální. Je založen na principu konformity. Kde platí, že *v konformním prostředí ceny nemovitých věcí obvykle vykazují tendence ke shodě a jejich parametry se postupně ustalují v rovnovážném stavu* [S1B] Což by znamenalo, že hodnotu pozemků lze vyjádřit jako rozdíl celkové nákladové hodnoty nemovitostí a potenciálních nákladů na vytření na nich přípustných staveb představujících nejvyšší a nejlepší využití. Pro tento přístup se běžně používají alokační a extrakční metody. Alokační, mezi něž patří například Naegeliho metoda, odhadují hodnotu pozemku jako část z celkové hodnoty nemovitosti. Podle extrakčních metod je hodnota pozemku odhadnuta jako rozdíl hodnoty celku a hodnoty dílčích komponentů. [13]

2.3 ZNALECKÁ ČINNOST V USA

2.3.1 USPAP

Významem USPAP je udržovat důvěru lidí ve znaleckou činnost. Jsou určeny jak pro znalce, tak i pro objednatele znaleckého posudku. Řeší etické povinnosti znalců pomocí definic, pravidel a předpisů. Neurčuje však, kdo musí tato pravidla splňovat, jelikož ani sdružení znalců ani jejich rada nemá zákonodárnou moc. Znalec musí jednat v souladu s USPAP, pokud je jeho činnost vyžadována zákonem, nařízením, dohodou s klientem nebo pokud ve vypracování jeho úkolu poskytuje odhad hodnoty. Za tímto účelem musí znalec, podobně jako v České republice, plnit několik základních požadavků. Prvním z nich je nezávislé, nestranné a objektivní jednání, na které navazuje plnění etických pravidel. Ty se skládají ze tří hlavních částí, jimiž jsou chování, management a důvěryhodnost. Chováním je myšleno vyvarování se postupům uvedených v seznamu zakázaného jednání. Jako příklad lze uvést předpojatost, jednání v zájmu některé strany, oceňování mimo oblast odborné praxe či účastnění se trestné činnosti. Část management specifikuje podmínky, za kterých je znalci zakázáno přijmout znalecký úkol a následně také odměnu. Patří mezi ně oceňování s předem stanoveným výsledkem nebo k dosažení stanoveného výsledku potřebného například pro získání úvěru. Dále znalec nesmí nabízet své služby nepravdivým či zavádějícím způsobem. Důvěryhodnost udává povinnost udržovat důvěru ve vztahu znalec-klient a z toho důvodu chránit používané důvěrné informace o klientovi. Nesmí být zveřejněny důvěrné informace nebo výsledky posudku nikomu jinému než samotnému klientovi nebo jím zmocněné straně, regulační agentuře znalců a třetí straně zmocněné soudem. Musí být provedena taková opatření, aby byly v přiměřené míře ochráněny důvěrné informace i výsledky ať už ve fyzické nebo v elektronické podobě. Pro každý posudek musí být vytvořena pracovní složka, která obsahuje klientovo jméno, identifikační údaje dalších zúčastněných osob, pravou kopii všech psaných zpráv, shrnutí ústních zpráv, svědectví a další nezbytné informace a analýz potřebné k případnému ověření znalecké práce. Tyto soubory musí být uloženy nejméně pět let od jejich přípravy nebo dva roky od skončení soudního řízení. Znalec musí také dodržovat pravidla kompetentnosti a jurisdikčních výjimek pro všechny úkony. Jurisdikční výjimkou se myslí výjimka stanovená rozhodným právem nebo nařízením, která vylučuje postup podle USPAP. Pro vykonávání znalecké profese je znalec kompetentní, pokud je schopen získat potřebnou kvalifikaci k plnění úkonů, je schopen je vykonat a umí úkoly přijmout či odmítnout. Je schopen řádně identifikovat problém, znalostmi a zkušenostmi se k němu vyjádřit a přitom dodržuje zákony a předpisy, jež se k znalecké činnosti vztahují. Pokud odhadce ve vypracování jeho úkolu poskytuje odhad hodnoty, tak musí jednat v souladu USPAP. [2]

2.3.2 Vyhlášky a pravidla pro znalce z oblasti nemovitostí

V USPAP na znaleckou činnost v oblasti nemovitostí zaměřena vyhláška 1. Definuje podstatné aspekty věrohodného znaleckého a posudku v pořadí, ve kterém se postupuje při zpracovávání úkolu a tím slouží jednak znalci a zároveň klientovi pro kontrolu všech nezbytných náležitostí. [2]

V první části je popsána povinnost znalce správně rozpoznat problém, porozumět mu a následně vybrat správné metody a techniky, které povedou k věrohodnému posudku. Změny a vývoj realitního trhu nebo také druh používaných konstrukcí, jejich cena a marketing nemovitostí mají značný dopad na výkon znalecké činnosti. Proto znalci nestačí pouze znalosti a dovednosti, které měl v okamžiku získání znaleckého oprávnění, ale musí se neustále vzdělávat přizpůsobovat novým trendům. Znalec se nesmí dopustit významné chyby, musí pracovat pečlivě se záměrem vyhnout se chybám, které by ovlivnily jeho názory a výsledky. Dokonalost zcela jistě neexistuje, důležité je, aby se činnost neprovozovala neopatrně a nedbale. [2]

Ve druhé části je zdůrazněno, co všechno musí znalec identifikovat. Znalecký posudek začíná identifikací klienta a určením zamýšleného využití posudku. Dále je nezbytné určit typ a definici hodnoty, jestli má být posudek vyhotoven podle tržní hodnoty nebo podle nejpravděpodobnější ceny. Určení data, ke kterému je posudek vyhotoven. Uvedení charakteristik nemovitosti, nezbytných pro daný typ posudku. Určení mimořádných a hypotetických skutečností, které dokáže znalec nějakým způsobem doložit, a které jsou nezbytné pro vyhotovení znaleckého posudku. A také určení rozsahu práce na jeho vypracování. [2]

Třetí část uvádí povinnosti při vypracování podle tržní hodnoty. Znalec musí určit a analyzovat vliv stávajících předpisů na užívání a hodnotu nemovitosti, uvažovat předpokládané úpravy těchto předpisů, současný trend trhu a možnost nemovitosti přizpůsobení se. Nesmí použít nepodložené informace a musí uvažovat nejlepší možné využití nemovitosti. [2]

Čtvrtá část je nejobsáhlejší a připomíná, že musí být získány, ověřeny a analyzovány všechny informace nezbytné pro poskytnutí věrohodného posudku. Pokud je potřeba použít porovnávací metodu musí být srovnány všechny dostupné prodeje porovnatelných nemovitostí. V případě použití nákladové metody musí být zvolena vhodná technika a analyzována taková dostupná porovnatelná data, která umožní odhadnout cenu nové konstrukce a rozdíl mezi cenou nové konstrukce a současného stavu. Při použití výnosové metody je potřeba analyzovat data, která umožní určit výnosy při nejvyšším a nejlepším využití. Dále je třeba určit operativní náklady nemovitosti a míru kapitalizace. Znalec udělá základní odhad budoucího vývoje, který však podloží historickými trendy a současnou situací nabídky a poptávky, jež tento vývoj ovlivňují.

Pokud je posuzována pronajatá nemovitost nebo pronájem nemovitosti je třeba uvažovat možný vliv nájemní smlouvy na její hodnotu. [2]

V případě ocenění skupiny nemovitostí nebo nemovitosti složené z více částí, je nutné určit jejich vzájemný vliv a vyhnout se tomu, aby byla celková hodnota určena součtem hodnot dílčích, uvažovaných jako samostatné. Přestože, by hodnota získaná součtem měla teoreticky odpovídat, skutečná se může lišit, a proto musí být celková cena korigována. Vše je však opět nutné podložit analýzou. Při analýze očekávaných veřejných nebo soukromých zhodnocení, ať už na stavebním pozemku nebo mimo něj, musí znalec zohlednit jejich vliv na hodnotu nemovitosti a její prodejnost. Pokud jsou součástí posudku věci spadající do osobního vlastnictví, příslušenství nebo nehmotné předměty, musí odhadce určit jejich vliv na výslednou hodnotu. V případě, že je posudek založen na odhadu tržní hodnoty, musí odhadce analyzovat všechny dostupné dohody o prodeji a výpisy a zrovna tak analyzovat všechny pronájmy předmětné nemovitosti, ke kterým došlo tři roky před datem účinnosti posudku. [2]

Poslední pravidlo říká, že by odhadce měl sladit množství a kvalitu dostupných a následně analyzovaných informací a také uvažovat aplikovatelnost a vypovídající hodnotu přístupů, metod a technik použitých pro ocenění. [2]

2.3.3 Podávání výsledků znaleckého posudku

Znalec musí v posudku předat veškeré analýzy, výsledky, názory a závěry, ke kterým dospěl a to takovým způsobem, aby nebyly zavádějící. Předpis nepředepisuje formát, styl ani formu znaleckého posudku. Vše nechává na potřebách znalce a zákazníka. Předepsáno je pouze několik bodů, které musí být dodrženy. Jasně a výstižně vysvětlení posudku tak, aby nebyl zavádějící. Uvedení dostatečného množství informací umožňujících správné porozumění pro zamýšlené uživatele posudku. Zřetelné vyjádření všech předpokladů, hypotéz a omezujících podmínek, které byly použity v posudku. [2]

Dále jsou zvlášť vymezeny požadavky na posudek v písemné a ústní formě. Ústní forma zahrnuje pouze podstatné části písemného znaleckého posudku. Písemné znalecké posudky se dělí na dva základní typy, standardní a důvěrný. Důvěrný znalecký posudek může být požit pouze v případě, že je zamýšleným uživatelem posudku pouze strana klienta. Základní rozdíl je v množství uvedených informací, ty však záleží také na zamýšleném použití posudku. Znalec musí opatrný při definici typu posudku. Posudek jako celek musí obsahovat takový druh a množství informací, aby odpovídaly požadovanému stupni. Obsah posudku a stupeň použitých informací

jsou minimální požadavky vyjádřeny v rámci tohoto předpisu. Znalec musí případně doplnit posudek tak, aby v něm každý zamýšlený uživatel našel to, co potřebuje a zároveň pro něj nebyly výsledky uvedené ve znaleckém posudku zavádějící. Strana, která obdrží znalecký posudek za účelem kontroly požadavků na zveřejnění není zamýšleným uživatelem, pokud znalec ve svém znaleckém posudku neuvedl jinak. [2]

Obsah znaleckého posudku musí souhlasit se zamýšleným užitím, ale existuje několik základních bodů. Nejprve jsou představeny základy standardního znaleckého posudku. Uvést identitu klienta, pokud si klient nepřeje jinak a také identity zamýšlených uživatelů včetně jména a typu. Přitom musí mít na paměti, že nesmí porušit oddíly důvěrnosti v etických pravidlech. Pokud si klient přeje skrýt svoji identitu ve znaleckém posudku, může znalec jeho žádosti vyhovět. V tomto případě uvede identitu do zvláštního souboru a v posudku uvede, že byla identita na žádost klienta skryta. Strany zamýšlených uživatelů mohou obsahovat věřitele, zaměstnance, vládu, agentury, společníky, klienty, právníky či účetní. Následně je nutné uvést souhrnné informace, které identifikují nemovitost zahrnutou v posudku a také její právní, fyzické, ekonomické a jiné charakteristiky významné pro daný posudek. Nemovitost může být specifikována například adresou, polohou v mapě, kopií zeměměřičského průzkumu a mapy, náčrtem nemovitosti nebo její fotografií. Dále se uvedou podložené informace o vlastnických právech a další dostupné dokumenty, které vyjadřují jakoukoliv právní zátěž. V posudku se uvádí i definice hodnoty a zdroj, jež tuto definici uvádí. Je vyžadován krátký komentář k této definici, aby bylo všem zamýšleným uživatelům jasně vysvětleno, jakým způsobem byla aplikována. Dále musí být uveden datum účinnosti a datum vypracování znaleckého posudku. Porovnáním těchto dvou dat lze určit, zda byl posudek vypracován retrospektivně, k současnému datu nebo za účelem zjištění budoucí hodnoty. Uvádí se i množství práce vykonané pro vypracování posudku za účelem zvýšení důvěry. Jedná se zejména o provedený výzkum a vypracované analýzy. Pokud byla zapotřebí asistence, která se znatelným způsobem podílela na vypracování posudku, uvede se jméno, či jména těchto asistentů a shrnutí jejich práce. Shrnou se analyzované informace, metody a techniky ocenění použité v posudku, názory a závěry. Vyloučení porovnávací, nákladové a výnosové metody musí být vysvětleno. Znalecký posudek musí obsahovat takové informace, aby bylo jasně vidět, že znalec splnil vyhlášku 1 z USPAP. Pokud se vyjadřuje tržní hodnota, shrnou se výsledky analýzy prodejů, realizované prodeje, názory a výpisy. Pokud některé z informací nemohl znalec získat, musí napsat prohlášení o vynaloženém úsilí, které pro získání informací vynaložil. Pokud některé ze získaných informací nejsou vypovídající, tak se i přesto zmíní jejich existence a dodá se, proč jsou nedostatečné. Dále se uvádí současné využití nemovitosti a využití, které se předpokládá ve znaleckém posudku. Pokud bylo uvažováno

nejlepší možné vyžití objektu, je nutné shrnout podklady použité pro vyčíslení a vysvětlení proč je uvažováno právě toto využití. Jasně a zřetelně se uvádí veškeré mimořádné předpoklady a okolnosti včetně jejich možného vlivu na výsledek znaleckého posudku. Nakonec se uvede podepsaná certifikace v souladu s pravidlem vyhlášky 2-3. [2]

Druhá část popisuje minimum nutné pro důvěrný znalecký posudek. Znalec nejprve s klientem projedná způsob užití posudku a ujistí se, že chápe správně omezené použití důvěrného znaleckého posudku. Poté opět stejně jako u standardního znaleckého posudku nejprve uvede totožnost klienta za předpokladu, že klient nebude požadovat jinak. Musí být ovšem opatrný, aby nedošlo k porušení etických pravidel. Utajená identita musí být uvedena v pracovním souboru a v posudku musí být uveden důvod utajení. Poté zdůrazní omezení v užití posudku, který je pouze pro klienta a upozorní na skutečnost, že posudek nemusí být srozumitelný bez dodatečných informací, které má znalec ve svém pracovním souboru. Následně uvede zamýšlené užití včetně omezení tohoto typu posudku. Ostatní body se shodují se standardním typem znaleckého posudku. [2]

Každý posudek v písemné formě musí obsahovat podepsanou certifikaci. Vyhláška uvádí základní body, které musí obsahovat. Znalec musí podle svého nejlepšího vědomí a přesvědčení potvrdit, že výroky a fakta uvedené v posudku jsou pravdivé. Prohlašuje, že všechny analýzy názory a závěry jsou nestranné, profesionální a jeho osobní, a jsou omezeny pouze skutečnostmi, které uvedl. Nemá žádný minulý ani budoucí záměr s předmětnou nemovitostí ani osobní záměr s některou ze zahrnutých stran a není nikterak zaujatý. V uplynulých třech letech neposkytl žádnou znaleckou službu, ve které by figuroval předmětný majetek. Práce nespočívala v prezentaci předem stanovených výsledků, nedošlo k úpravě výsledků, aby překročily stanovenou mez a finanční ohodnocení za vykonanou práci nebylo závislé na výsledné hodnotě uvedené v posudku. Prohlašuje, že analýzy, názory a závěry byly staveny v souladu s USPAP. Napíše, že znalecký posudek vypracoval sám nebo v případě asistence uvede jména všech asistentů, popis a rozsah jimi vykonané práce není nutný. Uvede, zda provedl osobní prohlídku předmětné nemovitosti. Pokud certifikaci podepisuje více osob, musí být jasně uvedeno, které z nich provedly osobní prohlídku. [2]

2.3.4 Shromažďování dat a jejich analýza dle UASFLA

Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisition jinak taky nazývány jako yellow book či označové zkratkou UASFLA, jsou směrnice vytvořené Intrragency Land Acquisition Conference, které byly poprvé vydány již v roce 1971. Byly připraveny pro odhadce, aby zajistily jednotnost všech posudků nemovitostí mezi různými agenturami získávajícími majetek pod záštitou spojených států. Jejich cílem je identifikovat a najít nejlepší řešení při nabývání pozemků pro veřejné účely, tak by chránily veřejný zájem a zároveň zajistily spravedlivé jednání s vlastníky jejichž majetek je ovlivněn veřejnými projekty. [12]

Výchozím bodem ocenění je sběr informací. Během místního šetření a průzkumu trhu musí oceňovatel získat veškerá data potřebná pro právní popis předmětného majetku a vlastnických práv. [16]

Při zjišťování informací o majetku se začíná u pozemku. Je nutné identifikovat veškeré vlastnosti, které by mohly mít vliv na jeho hodnotu. Jako doporučení jsou uvedeny přístupové cesty, topografie, vlastnosti zeminy, rozloha, tvar pozemku, dostupnost inženýrských sítí, výskyt nerostů nebo také zatížení věcnými břemeny. Následně se přechází k analyzování všech zhodnocení, které se na pozemku nacházejí. To zahrnuje měření rozměrů, určování druhu, stavu a stáří jednotlivých konstrukcí, hodnocení vnitřního vybavení, identifikaci současného využití, hodnocení typu a stavu rozvodů vody a elektřiny a rovněž zaznamenávání dat, kdy byly provedeny veškeré přestavby nebo renovace. Nesmí zapomenout ani na analýzu veškerého příslušenství. V případě nejasností zda se jedná o součást nemovitosti nebo osobní majetek, je potřeba objasnit u právního orgánu. Dalším důležitým faktorem, který je třeba hodnotit je územní plán. Odhadce musí identifikovat veškerá omezení plynoucí z územního plánu a interpretovat jejich dopad na využitelnost a hodnotu předmětného majetku. Při výběru nemovitostí pro porovnání by měly být upřednostňovány ty se stejným postavením v územním plánu. Musí být hodnocen nejen dopad současného územního plánu, ale také možnost jeho změny. Zkoumání pravděpodobnosti této změny by mělo zahrnovat jednak rozhovory s orgány odpovídajícími za územní plánování, ale také přehledy všech proběhnutých změn v územním plánu v blízkém okolí, modely využití území v okolí, zjištění postojů na změnu v územním plánu a další. Také je třeba udělat analýzu prodejů srovnatelné nemovitosti za účelem zjištění vlivu očekávané změny v územním plánu. Kromě územního plánu je také třeba věnovat pozornost ostatním státním regulacím. [16]

Dále je třeba určit účel, pro který bylo provedené zhodnocení navrženo, zjistit jeho stáří, kdy bylo opraveno, upraveno nebo přestavěno. Tyto informace by se měly popisovat desetiletou

historii využití nemovitosti. Velkým přínosem jsou informace o předchozích prodejkách. Je důležité zajistit data o prodejkách, které nastaly za posledních deset let. Pokud v předchozích deseti letech prodej nenastal, uvede se poslední známý prodej. Vhodné je analyzovat také nabídky ke koupi nebo prodej, které v minulosti nastaly. Měly by být prověřeny všechny současné nájemní smlouvy včetně výše nájemného a údajů o nájemci. Je třeba zjistit historii pronájmů nejméně za poslední tři roky. [16]

Kritickým prvkem každého ocenění je analýza dat. Základem je analýza trhu, která poskytuje informace pro další navazující analýzy. Pro podrobnější informace je vhodné analyzovat oblast jako celek a také okolní oblasti. Přitom je třeba identifikovat charakteristiky, které přímo ovlivňují předmětnou nemovitost. Při oceňování neobvyklých nemovitostí, u kterých je bez hloubkové studie problém určit nejvyšší a nejlepší využití, může být vyžadována studie obchodovatelnosti. Ta by měla obsahovat podrobnou analýzu předmětné nemovitosti a jejího ekonomického prostředí. Což by mělo zahrnovat analýzu potenciálně fyzicky možného a právně přípustného využití předmětné nemovitosti a jeho konkurenčního postavení na trhu. Zároveň by měla být vypracována podrobná analýza nabídky a poptávky pro veškerá využití. Pokud zhodnocení produkuje příjmy, měla by se ve studii určit třída tohoto zhodnocení a jeho současná a budoucí konkurence. [16]

Dalším důležitým prvkem oceňovacího procesu je určení nejvyššího a nejlepšího využití. *Nejvyšší a nejziskovější využití, kterému je nemovitost přizpůsobitelná a potřebná nebo pravděpodobně potřebná v přiměřeně blízké budoucnosti.*[16] Odhadce by měl postupovat s velkou péčí a tržně podložit jeho závěry o nejvyšším a nejlepším využití použité v ocenění. Nejprve by měl být vytvořen názor o nejvyšším a nejlepším využití pozemku, jako by byl prázdný. Až poté se u pozemků zhodnocených určí nejvyšší a nejlepší využití jako celku. Aby bylo využití nejlepší, musí splňovat čtyři testovací podmínky, být fyzicky možné, právně přípustné, finančně proveditelné a musí vést k nejvyšší hodnotě. Každý z těchto čtyř testů musí být plně analyzován. Výchozí nejvyšší a nejlepší využití se bere to současné, jiné vyžaduje důkaz, že je nemovitost fyzicky i právně přizpůsobitelná danému typu využití a v přiměřeně blízké době existuje poptávka po tomto typu využití. Pokud je pro nejvyšší a nejlepší využití změna v územním plánu, musí být pravděpodobnost možnosti změny důkladně analyzována. [16]

2.3.5 Oceňovací přístupy a jejich použití dle UASFLA

Protože je definice tržní hodnoty úzce spjata s prodejními cenami, které panují na daném trhu, je při jejím určení dávana nejvyšší váha porovnávacímu přístupu. Nevylučuje však ostatní přístupy založené na tržních datech. Většinou se používá více přístupů, protože tyto rozdílné přístupy generují rozmezí možných tržních hodnot, které odhadci dále pomáhá pečlivým odvozením jeho přesného odhadu tržní hodnoty. Ne každý přístup ocenění je vhodný pro každý případ a je zakázáno používat přístup, který je vzhledem k okolnostem nespolehlivý. [16]

Porovnávací přístup tvoří názor na tržní hodnotu porovnáním oceňované nemovitosti s nevynucenými prodeji porovnatelných nemovitostí. Čím srovnatelnější porovnávané nemovitosti jsou, tím je pravděpodobnější reálné určení tržní hodnoty a obráceně. Porovnatelnost je funkcí charakteristik nemovitosti, geografické podobnosti a časového rozdílu. Jejich vliv se liší podle druhu nemovitosti. U odlišných nemovitostí se pomocí kvalitativní nebo kvantitativní analýzy, případně obou, provede úprava. Kvantitativní analýza se používá, pokud je dostatečně známo chování trhu. Pak si odhadce může dovolit, odvodit hodnotu dříve prodaného, srovnatelného majetku, upravením jeho prodejní ceny, o procento změny hodnoty tohoto druhu majetku mezi datem prodeje a datem ocenění. Pokud se jedná o komplexní trh ovlivněný mnoha faktory, je opodstatněné použití spíše kvalitativní analýzy. Záznamy prodejů, které jsou použity pro určení tržní hodnoty, musí být ověřeny za účelem ujištění se, že se jednalo a konvenční podmínky prodeje a konkurenční trh. Hodně transakcí může být totiž ovlivněno zvláštní potřebou, odhodláním, nevědomostí, místními hodnotami kupujícího, či další neobchodní motivací. Jako možná nápověda slouží výpis situací, kdy se může jednat o neobchodní motivaci. Patří sem nucený prodej, což znamená například aukci po exekuci, prodej v tísní, sjednaný převod, prodej mezi spřízněnými osobami, prodeje zahrnující vládu nebo jinou autoritu, prodeje zahrnující organizace, které mají co dočinění s životním prostředím nebo veřejným zájmem a projektem ovlivnění prodeje. Ověření musí být provedeno kompetentní a spolehlivou osobou, či samotným odhadcem. Obvykle je provedeno rozhovorem s prodávajícím, kupujícím nebo zprostředkovatelem prodeje. Pokud existují záznamy o dřívějších prodejích oceňovaného majetku, je zejména nejnovější záznam velice dobrým vodítkem k určení tržní hodnoty, ale kategoricky mu není přisuzována větší váha než dalším porovnatelným prodejům. Součástí ocenění musí být historie prodejů za posledních deset let a analýza vypovídající hodnoty posledního z prodejů o tržní hodnotě. Prodeje zahrnující vzájemnou výměnu majetku vyžadují zajištění příliš mnoha záležitostí, aby se daly použít, což může být náročné. Prodeje obsahující prodej osobního majetku mohou být použity pouze v případě, že bude celková hodnota

upravena tak, aby odrážela hodnotu bez osobního majetku. Za zavádějící lze označit i prodej, který pro nejlepší využití potřebuje změnu v územním plánu nebo nějaké povolení, kde hodnota závisí i schopnosti kupujícího si takové povolení či změnu zajistit. Odhadce nemůže pouze předpokládat, že takové povolení bude uděleno. Nezveřejněné transakce nejsou spolehlivým zdrojem a neměly by být použity. Nabídkové ceny také nepředstavují spolehlivý zdroj tržní hodnoty, protože nejde spolehlivě prokázat, za jakých podmínek vznikly. Měl by jim být přikládán pouze malý a nebo vůbec žádný význam. To samé platí i pro ceny poptávkové. Prodeje, které byly uskutečněny po datu ocenění, mohou být použity, pokud nejsou zásadně ovlivněné událostí, která nastala po datu ocenění nebo prodejem předmětného majetku. [16]

Nákladový přístup, mohou odhadci vhodně využít tam, kde došlo k fyzickému zhodnocení. V tomto přístupu se přičtou náklady na jeho reprodukci nebo náhradu přičtou k odhadnuté tržní hodnotě pozemku jako by byl volný, což přinese následnou představu o hodnotě pozemku jako celku. Je třeba rozlišovat mezi náklady na reprodukci a náklady na náhradu. Náklady na reprodukci jsou náklady, za které by se dala vytvořit přená replika ze shodných materiálů a náklady na náhradu je vlastně cena náhrady se stejným užitkem. Jejich odhad musí být založen na současných tržních cenách materiálu a práce. Zároveň je třeba pamatovat na to, že veškerá vylepšení i náklady s nimi spojené musí být v souladu s nejvyšším a nejlepším využitím. Odhadce může volit kterýkoliv způsob, ale musí prokázat jeho vhodnost pro určení tržní hodnoty. Od nákladů se následně odečtou všechny vhodné formy znehodnocení. Známé znehodnocení jsou například fyzické poškození, funkční zastarávání nebo ekonomické zastarávání. Cena vzniklá nákladovým přístupem však není tržní hodnotou. Jelikož byl nákladový přístup v minulosti často zneužíván, tak je dnes brán jako jeden z nejméně spolehlivých ukazatelů tržní hodnoty a je zřídka akceptovatelný jako jediný zdroj pro její určení. Nákladový přístup se obvykle používá ke zhodnocení proveditelnosti nejlepšího využití nebo jako kontrola zbylých dvou oceňovacích přístupů. Jsou výhodné zejména speciální druhy zhodnocení, které nejsou na předmětném trhu zastoupeny, nebo je jich velmi málo. Základním principem nákladového způsobu je princip substituce. Opatrný kupující nebude platit za jednu z nemovitostí více než za jinou podobně žádoucí. Pokud je v oblasti dostupných více podobných nemovitostí, tak ta s nejnižší cenou přitáhne nejvyšší poptávku. Člověk nebude platit za stávající nemovitost více, než by ho stála výstavba vlastní náhrady. Avšak obecně je známo, že cena nemovitosti může být vyšší i nižší než je její hodnota. Pro určení tržní hodnoty má vliv pouze na to co by potenciální kupující zaplatil. Nákladový způsob není obecně použitelný na neobsazený pozemek bez ohledu na to, jaké náklady mohly předchozímu majiteli vzniknout při odstranění předchozích vylepšení a udržení v současném stavu. Veškeré úsilí, které bylo vynaloženo k uvedení do neobsazeného stavu, totiž

nepřináší výhodu oproti jinému volnému pozemku. Nákladový přístup se obecně odmítá, pokud není jednoznačně dokázáno, že by provedené úpravy byly reprodukovány soukromými investory na riziko svého soukromého kapitálu. Existence jakéhokoliv vylepšení však automaticky neupřednostňuje nákladový přístup. Vylepšení musí mít hodnotu pro obezřetného kupujícího. Pro zajištění spolehlivého určení tržní hodnoty musí být každý prvek, na který byl použit nákladový přístup, pečlivě prozkoumán a musí být přímo spojen s nejvyšším a nejlepším využitím nemovitosti. Při oceňování založeném na nákladovém principu, ale i u dalších přístupu sloužících pro zjištění hodnoty, musí být dodrženo tzv. pravidlo celku. To znamená, oceňovatel nehodnotí pozemek jako jednu část a zhodnocení jako část druhou a následnou tržní hodnota nevznikne součtem dvou získaných hodnot. Je třeba rozlišovat mezi určením ceny zhodnocení a určením tržní hodnoty celku s přihlédnutím k přispívající hodnotě zhodnocení. [16]

Třetím používaným přístupem je výnosový kapitalizační, dále jen výnosový. Využívá očekávaného čistého příjmu z nemovitostí k odvození její tržní hodnoty. Při správné aplikaci vyžaduje, co by ochotný kupující chtěl v současné době platit za očekávané budoucí výnosy, diskontované o riziko a další vlivy. Výnosový přístup je důležitý jen při oceňování majetku, který produkuje příjmy a u něhož nejsou dostupné srovnatelné prodeje a tržní hodnota musí být i přesto odhadnuta. I v tomto případě je však nutné být opatrný, jinak celková ocenění mohou končit nesmyslnými čísly. Což se také často stává. Problém je, že v imaginárním světě byznysu jde všechno vždy dobře. Vždy existuje poptávka, ceny stále stoupají, žádný konkurenční materiál nenahrazuje trh. Aby bylo možné prokázat tržní hodnotu výnosovým způsobem, je nutné doložit objektivní přesvědčivý důkaz, jenž nenesé žádnou chybu. Je nutné prokázat, že sazby na trhu jsou určeny postupy, které odpovídají výpočtům experta. Správná aplikace výnosového přístupu vyžaduje schopnost rozlišit příjmy generované samotnou nemovitostí a obchodem prováděným na nemovitosti. Pro určování tržní hodnoty lze uvažovat pouze příjmy generované samotnou nemovitostí což je obvykle příjem z pronájmu. Samotná skutečnost, že nemovitost může nebo dokonce už i vytváří příjem, neodůvodňuje použití výnosové metody. Vždy je nutné prokázat to, co je ochotný kupující ochoten zaplatit ochotnému prodejci. Existují dvě metody kapitalizace, přímá a výnosová. Přímá kapitalizace se používá v případě určení tržní hodnoty nemovitosti produkující stabilní příjem použitím celkové míry kapitalizace na zisk z jednoho roku. Nesmí být použita v případě, že v době ocenění není generován příjem. Výnosová kapitalizace se používá pro případy s měnícími se předpokládanými výdaji a příjmy, obvykle pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Vyžaduje se předpověď čistého příjmu, nákladů, peněžních toků a dalších. Výnosová kapitalizace může být s výhodou použita k ocenění nemovitosti připravené k nejlepšímu a nejvyššímu využití a k době ocenění ještě neprodukuje příjem. Musí být však

dostupný objektivní podklad o budoucí poptávce včetně jejího objemu a doby trvání. Pokud je budoucí způsob využití, nebo poptávka po něm spekulativní, je použití výnosového přístupu nevhodné. Bez ohledu na použitou metodu, musí být vždy poskytnuty dostatečné tržní informace, které zajistí spolehlivý odhad hodnoty. U výnosové metody je zásadní určení kapitalizační nebo diskontní míry. Tato míra znázorňuje rizika v podnikání. Její hodnota má výrazný vliv na výsledek výpočtu. I změna o zlomek procenta znamená výraznou změnu. Proto je výnosová metoda nepřijatelná, pokud není diskontní nebo kapitalizační míra podložena vhodnou tržní evidencí. Pro aplikaci kapitalizační metody nestačí pouhé přizpůsobení nemovitosti pro daný typ použití, prodávající musí prokázat, že trh produkující příjem existoval k datu ocenění a zároveň bude existovat v rozumně blízké budoucnosti. Nejlepší využití může sice zvýšit hodnotu neobsazeného pozemku, ale pokud v současné době neexistuje žádná provozující činnost, nebylo by správné oceňovat ho, jako by byl využíván k hodnotnějšímu využití. Stejně jako v ostatních případech i tady platí pravidlo celku. [16]

Je-li to vhodné, mohou být aspekty porovnávacího, výnosového a nákladového přístupu ocenění začleněny do techniky pro oceňování nerozvinutých pozemkových ploch, které mají nejlepší a nejvyšší využití při jejich rozdělení. Tato metoda je nazývána jako Subdivision Development Method. Nejdříve se určí, jak budou pozemky rozděleny a ceny jejich jednotlivých podílů. Předpokládané hrubé výtěžky za všechny části se pak dají dohromady a provede se odpočet přímých a nepřímých nákladů na údržbu a prodej včetně profitu developerovi a marketingu. Nakonec se částka diskontuje na současnou hodnotu, což odráží, že by šarže byly prodány v průběhu času. Zbylá částka se poté považuje jako tržní hodnota „surového“ pozemku k datu ocenění. Jelikož tato komplexní metoda využívá řadu předpokladů, může být použita, pouze pokud bude dostatečně podložena. Musí být evidentní, že pozemky by byly po rozdělení v blízké budoucnosti pravděpodobně chtěné pro rezidenční využití. Nestačí pouze fakt, že bylo v blízkém okolí v nedávné době postaveno několik domů, ale musí existovat důkaz o poptávce nebo potenciálu tohoto rozdělení v sousedství. Musí existovat důkaz, že k datu ocenění byla přiměřená pravděpodobnost, že by předmětný pozemek mohl být rozdělen a jeho části byly v přiměřené době prodány. Jestliže je rozdělení nereálné či nepravděpodobné, tak metoda nemůže být použita. I pokud je rozdělení v přiměřené míře pravděpodobné, musí být přeloženo důvěryhodné vyčíslení nákladů na rozdělení, které obsahuje jednak přímé náklady na rozvoj území nepřímé náklady jako například pojištění a daně a také profit náležící developerovi. Pokud lze tržní hodnotu spolehlivě určit s využitím porovnávacího přístupu, nemělo by se na metodu rozvoje příliš spoléhat, protože využívá mnoho spíše spekulativních předpokladů. V tomto případě však může být použita na testování nejvyššího a nejlepšího využití. [16]

V ojedinělých případech, kdy je pozemek dlouhodobě pronajímán, obvykle 50 - 99 let, je k určení tržní hodnoty samostatného pozemku přístupováno jako ke „Ground Leases“. Jedná často o případy, kdy majitel pozemku ho pronajímá vlastníkovvi stavby. Tento nájem produkuje stabilní příjmy od důvěryhodného nájemce. Odhadce musí prověřit okolnosti toho pronájmu a určit, zda je vhodné použít pro odhad tržní hodnoty přímou kapitalizaci. Musí být schopen identifikovat srovnatelné pronájmy v oblasti, kde se nachází předmětná nemovitost a určit, zda nájemné odpovídá tržní rentě. Také musí zajistit tržní údaje pro podložení použité kapitalizační míry. Tato procedura se používá spíše pro ověření porovnávacího přístupu než jako samostatný přístup pro určení tržní hodnoty. [16]

2.3.6 Market value dle UASFLA

Tržní hodnota je částka v penězích nebo přiměřeného ekvivalentu peněz, za kterou by byla nemovitost s největší pravděpodobností prodána k datu účinnosti ocenění po přiměřeně dlouhé době expozice na otevřeném konkurenčním trhu, ochotným přiměřeně informovaným prodejcem rozumně informovanému kupujícímu, kdy žádný z nich nejednal v nutkání koupit nebo prodat, se zohledněním všech dostupných ekonomických využití dané nemovitosti. [16]

2.3.7 Market value vs appraised value

Oba dva typy hodnot se využívají, pokud se jedná o hodnotách obytných domů, komerčních nemovitostí či pozemků. Jsou mezi nimi však značné rozdíly. Prvním zásadním rozdílem je, že appraised value může určit pouze certifikovaný znalec. Nereprezentuje ničí zájem a jeho závěry podává jasně a srozumitelně. Market value může stanovit jak certifikovaný znalec, tak i necertifikovaná osoba, tedy odhadce či realitní agent. Pokud market value stanovuje realitní agent, může zpráva obsahovat i další nabízené nemovitosti nebo také záznamy o prodaných nemovitostech za posledních dvanáct měsíců. Market value je řízena spotřebiteli, kdežto appraised value stanoví znalec na základě shromážděných dat a jeho odborném posouzení. Market value má větší rozptyl, protože na její výši mají vliv kupující. Její výše je nejbližší skutečné prodejní ceně. Nemovitost má jen takovou hodnotu, kolik je kupující ochoten zaplatit. Appraised value neukazuje částku, za kterou bude nemovitost prodána nebo koupena, je to spíše vodítko pro kupující a prodávající. Obecně se nemovitost neprodává za cenu vyšší než je její appraised value, protože věřitelé, kteří poskytují úvěr, pracují s hodnotou určenou znalcem. Pro vlastníky či kupující může však mít nemovitost vyšší hodnotu. Nejlepší je popsat vzájemný vztah těchto dvou hodnot příkladem. Představme si, že prodávající nabízí svoji nemovitost za pět milionů korun.

Zájemce nabídne čtyři miliony a kupující akceptuje. Podle prodávajícího i kupujícího je tedy market value čtyři miliony. Kupující si však bude brát na tuto nemovitost hypotéku a banka bude chtít znát appraised value této nemovitosti. Znalec analyzuje prodeje sousedních nemovitostí, zkontroluje stav předmětné nemovitosti, její funkčnost a oceněním dospěje k hodnotě čtyři a půl milionu. Banka tedy bude počítat, že kupující může ručit nemovitostí o hodnotě čtyři a půl milionu korun. [14]

2.3.8 Real Estate Appraisal and Market Analysis

S těmito dvěma pojmy se lidé v USA nejčastěji setkávají při prodeji či nákupu nemovitosti. Znalecký posudek většinou potřebují kvůli získání hypotéky. Poskytovatelé úvěru ho vyžadují, aby věděli, že má nemovitost hodnotu vyšší než je výše půjčené částky. Real estate appraisal říká hodnotu předmětné nemovitosti a je vypracován certifikovaným znalcem. Analýza trhu je cenná jak pro realitního makléře a soudního znalce, tak i pro prodávajícího a kupujícího. Informuje o výši cen nemovitostí v dané oblasti, přesněji za kolik se prodávají nemovitosti podobné té předmětné ve stejné geografické oblasti. Je tedy jakýsi nástroj pro stanovení požadované ceny za nemovitost. Aby byla analýza i posudek přesné, musí obsahovat určité informace o nemovitosti jako je například její užitná plocha, její stav, počet podlaží, počet pokojů a koupelen nebo také zda má bazén. Uvedení geografické oblastmi je taktéž nezbytné. Pomáhá v určování hodnoty. Další rozdíl je v postupu určování hodnoty nemovitosti. Market analysis využívá údaje z předchozích prodejů okolních nemovitostí, kdežto znalecká posudek zahrnuje market analysis a další přidané parametry. Market analysis velice závisí na počtu prodaných podobných nemovitostí a také na tom, jak dlouho se prodávaly. [15]

3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

V České Republice jsou podle oceňovacího zákona tři možné výsledky ocenění a to cena obvyklá, cena mimořádná a cena zjištěná. Kdy většina popsanych postupů se týká ceny zjištěné, protože cenu obvyklou připouští až v případě, že zákon nestanoví jiný způsob ocenění. To však téměř pro všechny druhy nemovitostí stanovuje a také u nich předepisuje přístupy, které se mají použít. Vše se způsobeno stářím původního znění zákona, které je z dob, kdy u nás volný trh téměř neexistoval. Po roce 1989 se volný trh začal pomalu rozvíjet, ale zákony a předpisy na to do dnešní doby pořádně nezareagovaly. Dnes se již klade větší důraz na cenu obvyklou, která u nás v současné době tvoří jakousi náhradu za tržní hodnotu, kterou český oceňovací zákon nezná. Pro určení se přejímají postupy popsané v EVS a IVS. Vznikly i materiály v českém jazyce, které z EVS a IVS vycházejí a poskytují znalcům v České republice lepší dostupnost těchto postupů.

V USA se volný trh začal rozvíjet mnohem dříve, proto je zde tržní způsob ocenění více zažit a popsán v oceňovacích standardech. Proto bude přínosné analyzovat informace vyplývající z jejich prostudování.

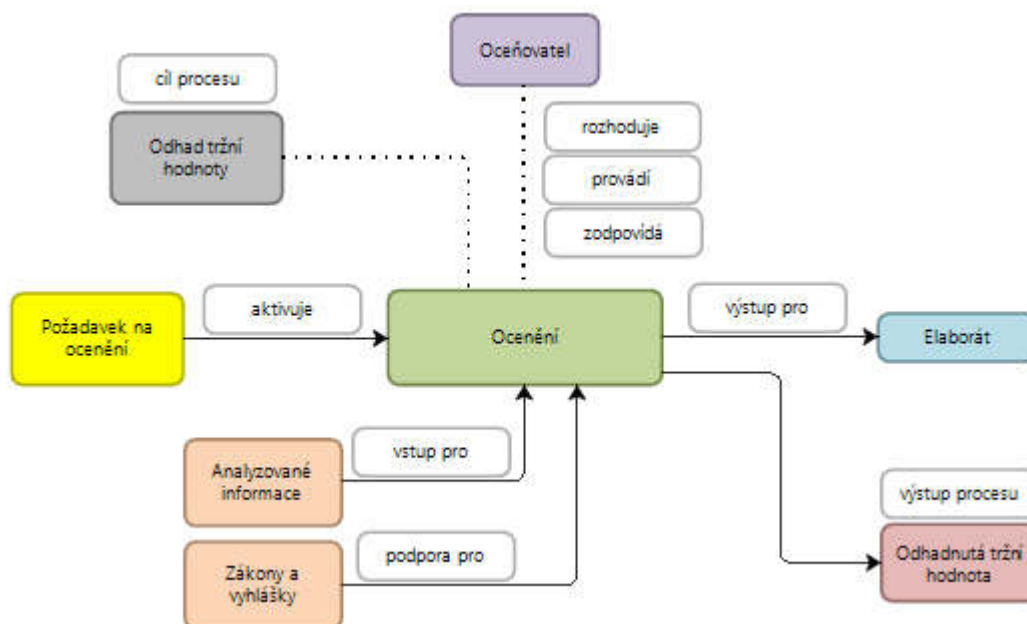
Nejprve bude provedena komparace oceňovacích procesů s cílem zjištění rozdílů v procesech popsanych v literatuře vycházející z EVS a IVS a procesech z literatury určené pouze pro USA.

Dále bude provedeno porovnání oceňovacích přístupů. Jako příklad pro vhodné porovnání byl zvolen nejčastější předmět ocenění a to pozemek zhodnocený stavbou. Jelikož je v USA vyžadováno ocenit nejdříve pozemek jako nezhodnocený, bude nejdříve provedeno porovnání způsobů ocenění stavebního pozemku. Následně budou porovnány tři základní oceňovací přístupy pro tržní ocenění pozemku zhodnoceného stavbou.

Oceňovací standardy, ať již evropské, mezinárodní nebo americké poskytují znalcům značnou volnost, ve struktuře elaborátu. Doporučená struktura dává oceňovateli vhodnou inspiraci pro jeho elaborát a zároveň zvyšuje úroveň a jednotnost vypracovaných elaborátů..Proto tato práce provede porovnání doporučených struktur elaborátů tržního způsobu ocenění dle českých a amerických zdrojů pro znázornění rozdílů a případnou adaptaci některých částí do tuzemských struktur. Pro doporučenou osnovu z USA byla určena osnova z UASFLA.

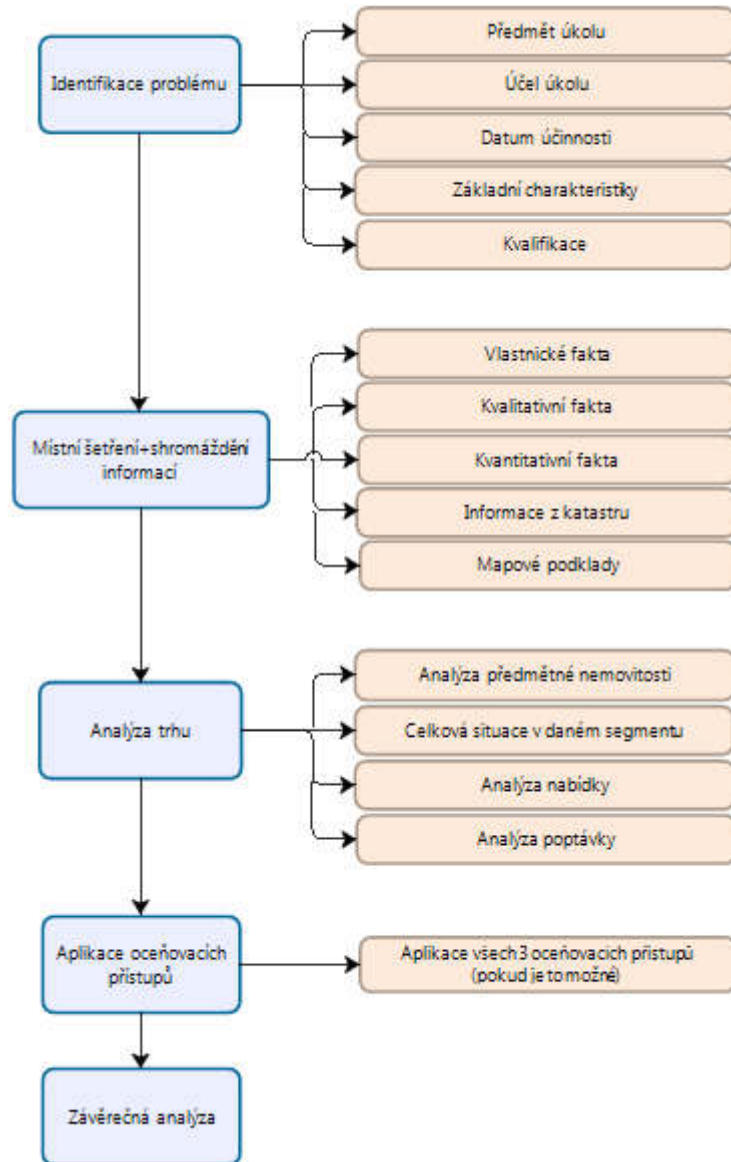
4 PROCESNÍ MODEL

Procesní model by měl obecně představovat strukturovaně uspořádané informace popisující fungování daného předmětu modelování a zaměřovat se zejména na jeho cíle. Měl by umožnit pochopení veškerých činností souvisejících s předmětem modelování a vzájemných souvislostí mezi nimi. Pro splnění těchto předpokladů je možné sestavit obecný procesní model ocenění, ten však nebude dostatečně podrobný na to, aby byl vhodný na porovnání. Při doplnění dalších podrobností, přestává mít procesní model přehlednou formu. Proto byly místo procesních modelů vytvořeny schémata oceňovacích procesů. Ty vznikly na základě nastudovaných informací z teoretické části, jedno charakterizující oceňovací postup v ČR a druhé v USA. Kdy tuzemské schéma znázorňuje postupy vyplývající z návrhu Českých oceňovacích standardů, jež vycházejí z IVS a EVS. Proto bude zajímavé porovnat právě toto schéma se schématem sestaveným podle literatury používané pouze ve státech. Obecný procesní model ocenění byl přesto pro ukázkou vytvořen.



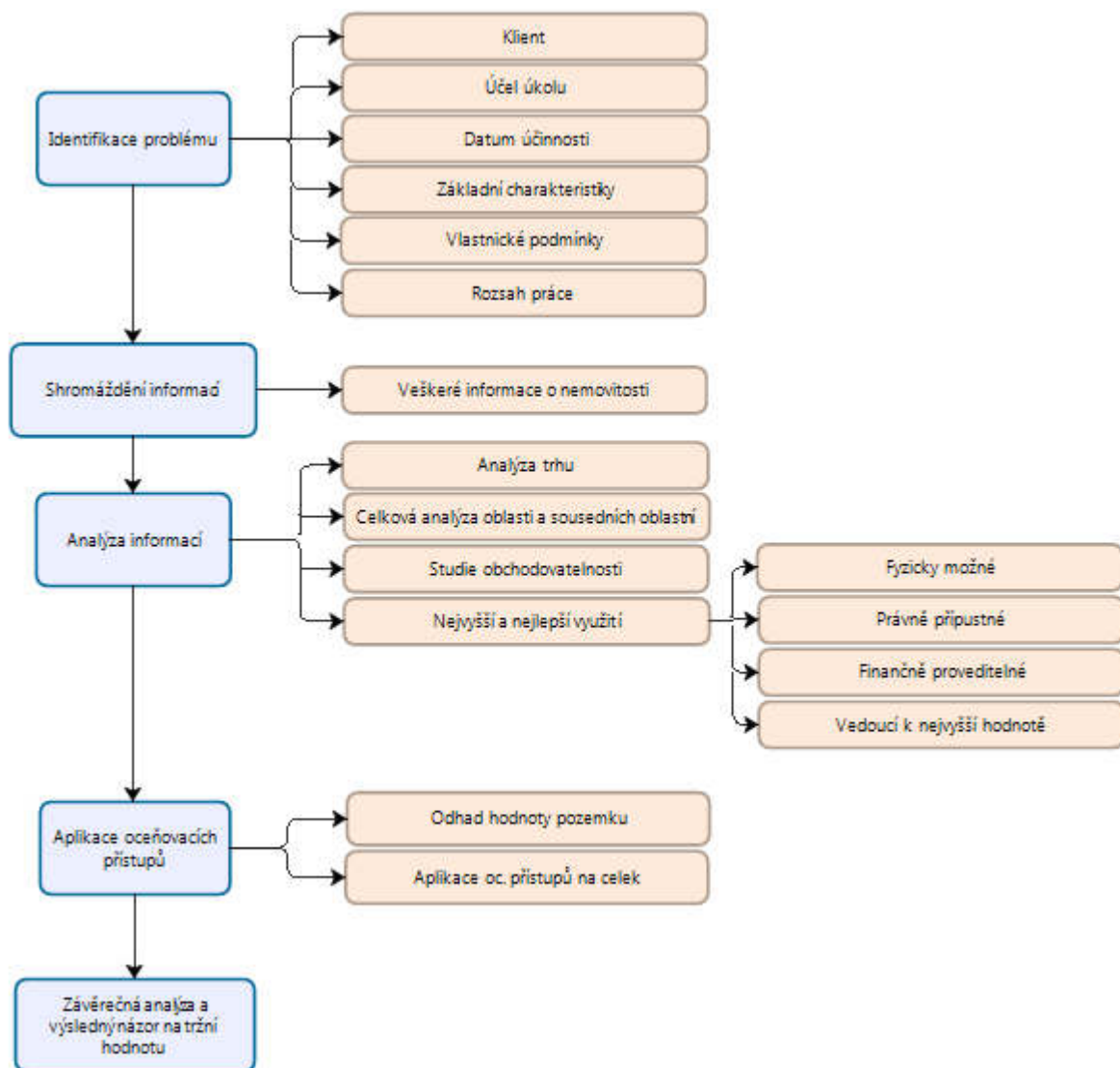
Obr. 1 Obecný procesní model [vlastní]

4.1 SCHÉMA OCEŇOVACÍHO PROCESU ČR



Obr. 2 Schéma oceňovacího procesu ČR [vlastní]

4.2 SCHÉMA OCEŇOVACÍHO PROCESU USA



Obr. 3 Schéma oceňovacího procesu USA [vlastní]

4.3 KOMPARACE SCHÉMAT OCEŇOVACÍCH PROCESŮ

První fáze, ve které je provedena identifikace problému, vychází téměř ze stejných informací. Zde je důležité ověřit zejména, zda úkol spadá do kvalifikace oceňovatele, že je oceňovatel schopen úkol vykonat a zda nemůže být zpracováním tohoto úkolu nařčen z předpojatosti.

V další fázi, kdy je již ověřena pravomoc vykonat zadaný úkol a proveden zběžný průzkum problému, se přechází ke sběru podrobnějších informací, které budou dále sloužit pro vypracování úkolu. V tuzemském schématu se klade velký důraz na místní šetření, kde se předpokládá sběr většiny kvalitativních a kvantitativních informací o předmětu ocenění i předání potřebných dokumentů od zúčastněných. Dále využívá informací z katastru. V modelu ze států je tato fáze brána jako obecný sběr všech dostupných informací. Je však doporučeno začít identifikací všech vlastností pozemku, které by mohly mít vliv na jeho hodnotu a následně analyzovat zhodnocení a příslušenství. Analýza v tomto případě znamená rozložení na menší celky a určení jejich podstatných vlastností. Hodně se čerpá z územního plánu, ze kterého se berou nejen informace o oblasti týkající se předmětné nemovitosti, ale i sousedních oblastí. To souvisí s následným určením nejvyššího a nejlepšího využití. Mezi shromážděnými informacemi musí být také desetiletá historie využití a prodejů a tříletá historie pronájmů.

Třetí fáze je věnována analýze. Zde již toho slovo vyjadřuje poznání podstaty a zákonitostí, které v analyzované oblasti panují. V tuzemské literatuře se hovoří o analýze trhu, ve které je nejprve analyzována nemovitost s cílem vymezení segmentu trhu a určení nejvyššího a nejlepšího využití. Následně je provedena analýza zjištěného segmentu jako celku a teprve poté se v něm analyzuje nabídka a poptávka. Americká literatura popisuje tuto fázi jako analýzu informací, kde je nejprve provedena analýza trhu. Poté je provedena celková analýza geograficky předmětné oblasti a také oblasti sousedních z důvodu zjištění případných vlivů na předmětnou nemovitost. Poté se určí nejprve nejvyšší a nejlepší využití pozemku jako by byl prázdný a následně pozemku zhodnoceného. Pro určení se používají čtyři testovací kritéria, jimiž jsou postupně splněny podmínky, že využití musí být fyzicky možné, právně přípustné, finančně proveditelné a musí vést k nejvyšší hodnotě. V případě složitějších případů se provede studie obchodovatelnosti, která by měla obsahovat analýzu fyzicky možných a právně přípustných využití a také podrobnou analýzu nabídky a poprávky všech těchto možných využití.

Oceňovací přístupy a rozdíly mezi nimi budou diskutovány v další kapitole. Proces aplikace oceňovacích přístupů se v USA liší v tom, že je vždy nejdříve odhadnuta hodnota samostatného pozemku s nejvyšším a nejlepším využitím a teprve následně se aplikují oceňovací

přístupy na celek s nejvyšším a nejlepším. To nese výhodu ověření. V případě tuzemského modelu se provede aplikace oceňovacích přístupů na celek. Pozemek se samostatně oceňuje pouze v případě, že to oceňovací přístup vyžaduje.

Závěrečná analýza v obou případech obsahuje pečlivé prozkoumání všech požitých přístupů, kdy se zkoumá kvalita a množství dat, ze kterých se u nich vychází. Každé z nich je přiřazena míra důležitosti, kterou přispívají k výsledné hodnotě a její důvod je jasně a logicky odůvodněn. Výsledná hodnota může být ve formě jednoho čísla nebo intervalu.

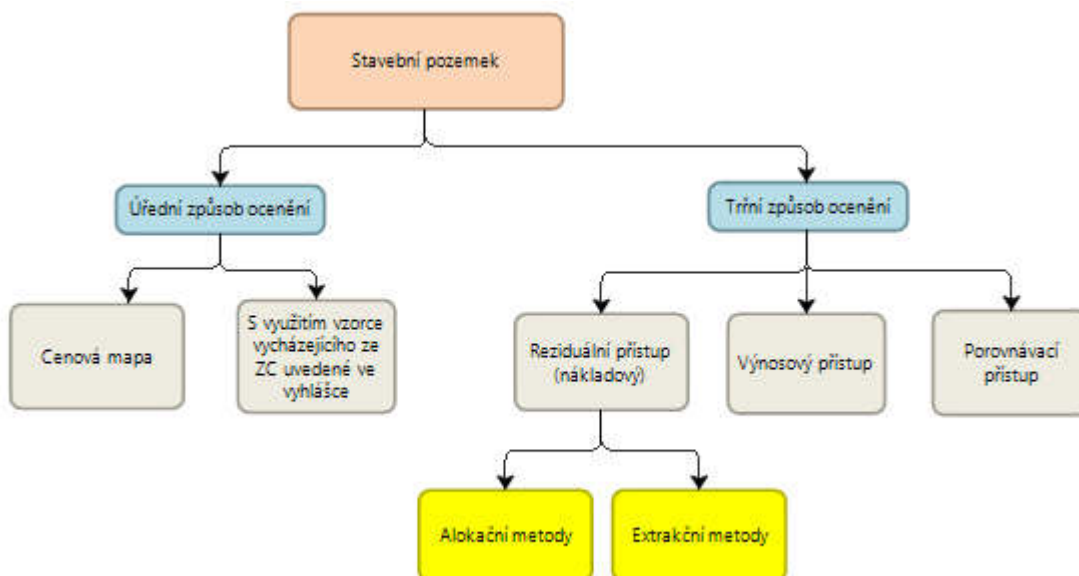
5 OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY

Pro oceňování v ČR i v USA se používají tři základní oceňovací přístupy a to nákladový, výnosový a porovnávací. Tyto přístupy zná v ČR i zákon o oceňování majetku a předepisuje jejich použití dle typu oceňovaného majetku. Ten je však přizpůsoben spíše pro výpočet ceny zjištěné a ocenění za účelem odhadu ceny obvyklé, kterému je přiřkládán stále větší význam, lze podle něj určit pouze porovnávacím způsobem. Tržní ocenění dle EVS a IVS s účelem odhadu tržní hodnoty, jejíž ekvivalentem je v ČR cena obvyklá, připouští použití všech tří oceňovacích přístupů. Jsou zde však doporučení, pro jaký typ nemovitosti jsou jednotlivé postupy vhodné a kde naopak nemají vypovídající hodnotu. Existují pro ně dva základní typy nemovitostí a to samostatné pozemky a pozemky zhodnocené. Tržní způsob ocenění v USA toto základní rozdělení používá také. Jelikož nejčastějším předmětem ocenění je pozemek zhodnocený stavbou, lze ho považovat za ideální příklad pro zkoumání rozdílů v postupech prováděných v rámci tří základních oceňovacích přístupů. Existují sice i další oceňovací přístupy, jako například reziduální, ale jedná se spíše o modifikaci využívající některý nebo všechny přístupy hlavní. Podle procesních postupů v USA musí být vždy nejprve odhadnuta hodnota pozemku, tak jako by byl prázdný. Tuto informaci lze následně s výhodou použít v nákladovém přístupu ocenění. I pokud nákladový přístup použit není, přináší tato hodnota důležitou informaci pro ověření nejvyššího a nejlepšího využití pozemku zhodnoceného stavbou. Proto bude srovnání provedeno nejdříve na ocenění samostatného stavebního pozemku. Poté bude srovnán postup aplikace jednotlivých oceňovacích přístupů na pozemek zhodnocený stavbou jako celek.

5.1 OCENĚNÍ STAVEBNÍHO POZEMKU

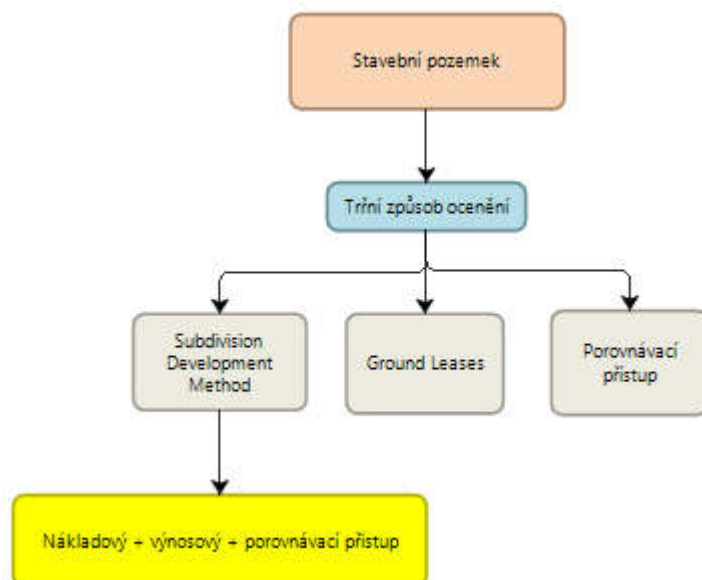
Stavební pozemek je v ČR možné ocenit úředním nebo tržním způsobem. Úřední způsob může vycházet z cenové mapy nebo ze základních cen uvedených v současně platné novele oceňovací vyhlášky a následně aplikaci daného vzorce. V ČR případě tržního způsobu ocenění se dává přednost porovnávacímu přístupu, ale lze použít i přístup výnosového. Další možností je využití reziduálního přístupu na bázi nákladů, u něhož je možné požit jednu z alokačních nebo extrakčních metod. Dle literatury z USA se při ocenění samostatného pozemku rovněž dává přednost porovnávacímu přístupu, ale ve speciálních případech se často využívá Subdivision Development Method, což vlastně typ extrakční metody reziduálních nákladů, kde se předpokládá rozdělení pozemku a následně se aplikují nákladový, výnosový a porovnávací přístup. K oceňování samostatného pozemku, který je dlouhou dobu pronajímán se v USA přistupuje jako ke „Ground Leases“, kde je pro určení tržní hodnoty postatné ověřit vhodnost použití přímé kapitalizace.

5.1.1 Ocenění stavebního pozemku v ČR



Obr. 4 Schéma ocenění pozemku ČR [vlastní]

5.1.2 Ocenění stavebního pozemku v USA

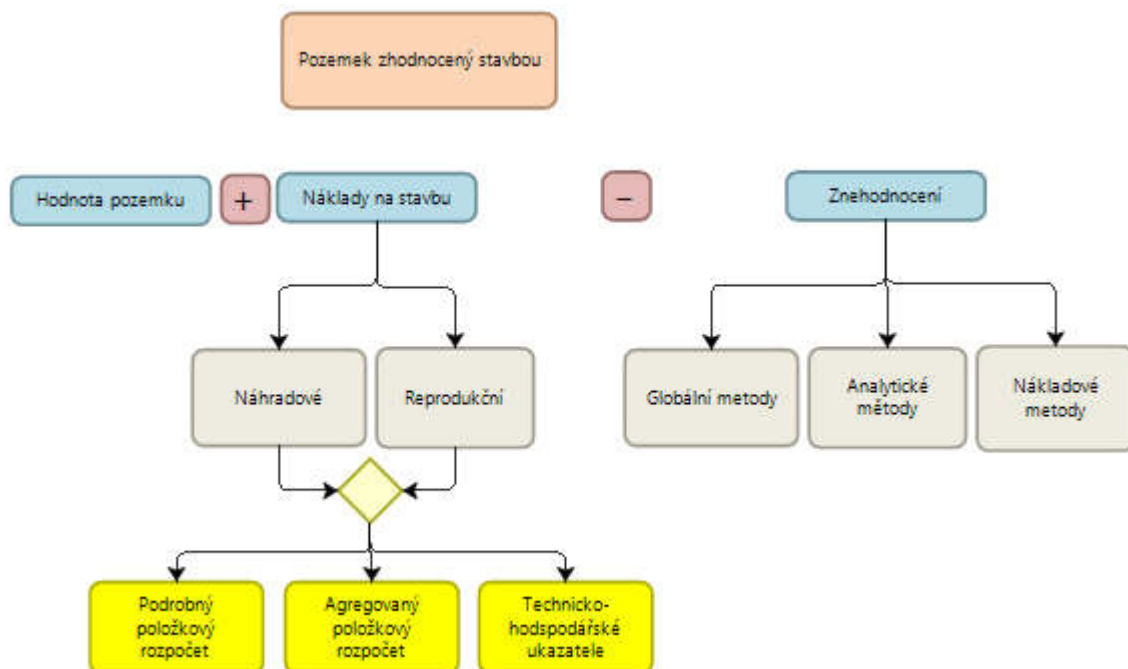


Obr. 5 Schéma ocenění pozemku USA [vlastní]

5.2 OCENĚNÍ POZEMKU ZHODNOCENÉHO STAVBOU

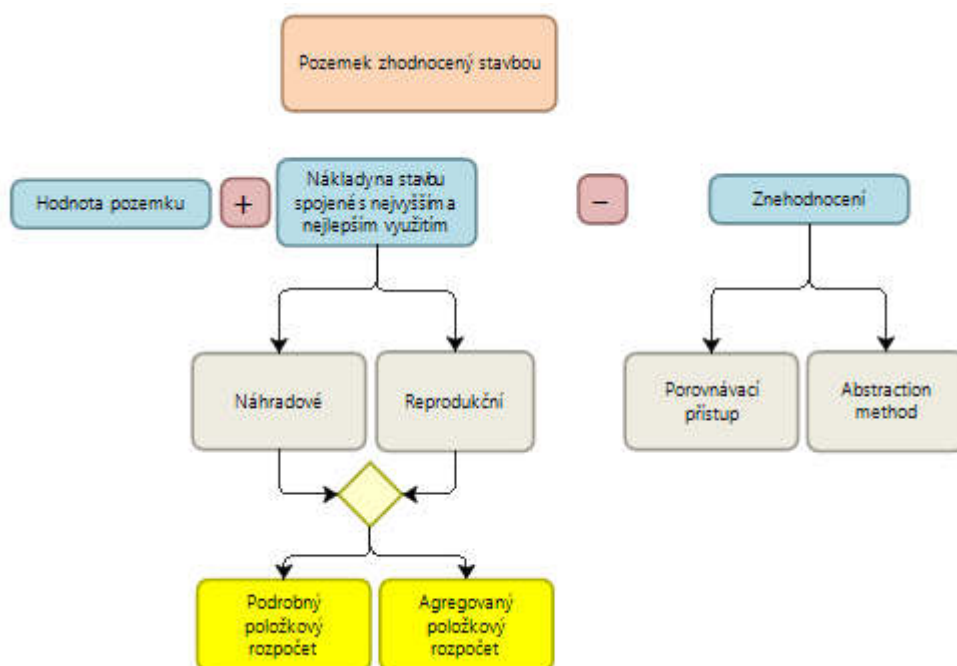
Pozemek zhodnocený stavbou lze tržním způsobem ocenit s využitím všech třech základními oceňovacími přístupy. Obecně se však dává přednost přístupu porovnávacímu. Ostatní přístupy se použijí spíše pro ověření správnosti a dosažení vyšší věrohodnosti, ale v případech, kdy nejsou dostupné informace pro vypovídající aplikaci oceňovacího přístupu, mohou hrát hlavní roli při odhadu tržní hodnoty.

5.2.1 Nákladový přístup v ČR



Obr. 6 Schéma nákladového přístupu ČR [vlastní]

5.2.2 Nákladový přístup v USA



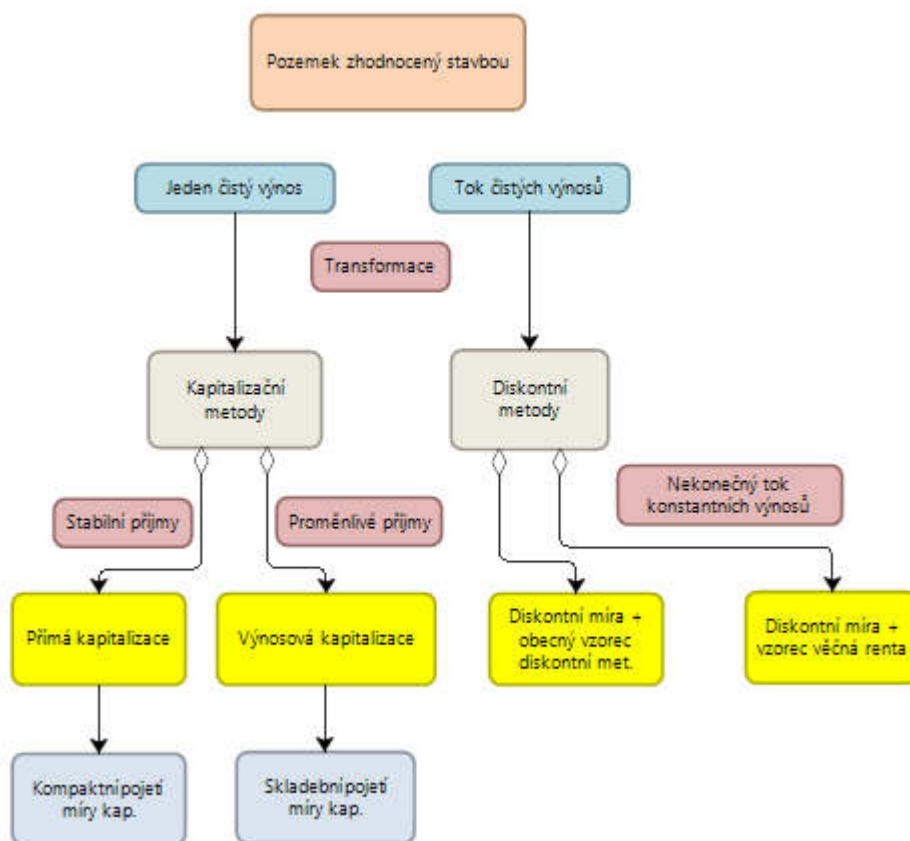
Obr. 7 Obr. Schéma nákladového přístupu USA [vlastní]

5.2.3 Komparace nákladového přístupu

Nákladový přístup pro ocenění pozemku zhodnoceného lze obecně definovat jako součet tržní hodnoty pozemku a nákladů na toto zhodnocení, od které se odečte celkové znehodnocení. Dle americké literatury jsou to však náklady související s nejvyšším a nejlepším využitím. Určení hodnoty pozemku bylo popsáno v předcházející kapitole. Při výpočtu nákladů na stavbu je v obou případech potřeba nejdříve určit formu nákladů, kterými se bude stavba nahrazovat a dále jednou z běžně používaných metod náklady vyčíslit. V USA se dává přednost podrobnému položkovému rozpočtu a agregovanému položkovému rozpočtu. V ČR dostupná literatura uvádí i metodu technicko-hospodářských ukazatelů, kde je agregována celá stavba. Znehodnocení je dle českých zdrojů vhodné určit buďto některou z globálních metod, předpokládajících úbytek hodnoty celé stavby v závislosti na vyčerpané životnosti, analytických metod, kde je úbytek vztažen pouze na dílčí části nebo nákladové metody, kdy jsou vyčísleny náklady na uvedení do stavu bez vad. V USA se je nutné vyjádřit opotřebením na základě tržních dat, doporučuje se použít porovnávací přístup nebo abstraction method.

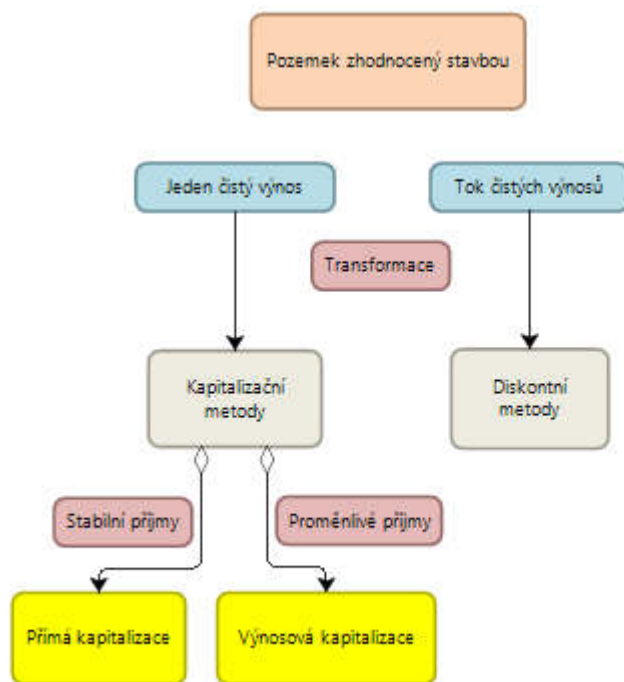
U Abstraction (někdy také extraction) method se nejprve určí celkové reprodukční náklady. Poté se najdou prodeje srovnatelných nemovitostí a určí se fyzická amortizace každého z nich k datu prodeje. Dále se odhadne hodnota, kterou přináší pozemek, ta se následně odečte od prodejní ceny, čímž se získá hodnota zhodnocení pozemku po znehodnocení. To se provede u všech srovnatelných nemovitostí a hodnota po znehodnocení se odečte od jejich reprodukční ceny. Následně je možné znehodnocení vyjádřit jako procento z reprodukční ceny. [4]

5.2.4 Výnosový přístup v ČR



Obr. 8 Schéma výnosového přístupu ČR [vlastní]

5.2.5 Výnosový přístup v USA

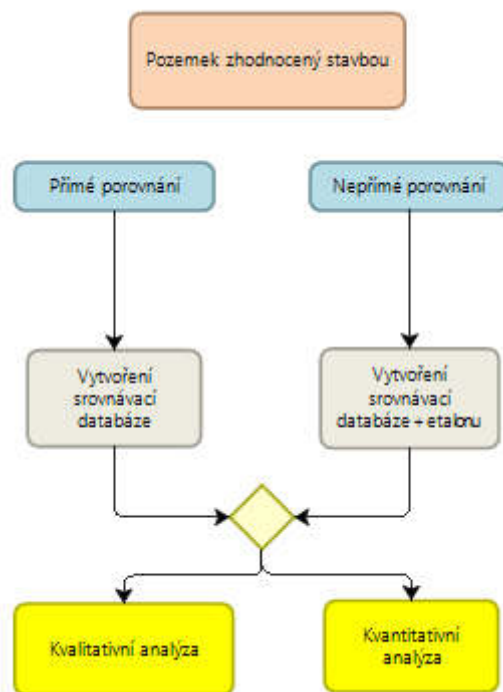


Obr. 9 Schéma výnosového přístupu USA [vlastní]

5.2.6 Komparace výnosového přístupu

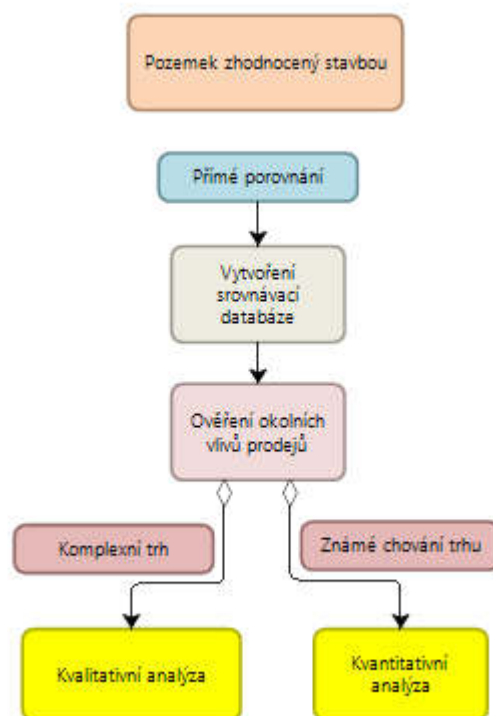
U výnosového přístupu se obou případech nejprve určí čistý roční výnos, který se následně transformuje podle některé z kapitalizačních nebo diskontních metod. Volba metod závisí na vlastnostech čistého výnosu a také na uvážení oceňovatele. Pro výslednou hodnotu je vždy velmi důležité správné určení míry kapitalizace, která musí být dle požadavků americké literatury podložena vhodnou tržní evidencí. Při určování výnosové hodnoty pro nejvyšší a nejlepší využití, pro které je nemovitost přizpůsobena se musí v USA prokázat, že trh pro toto využití produkoval příjem v době ocenění a bude ho produkovat ještě v rozumně blízké budoucnosti.

5.2.7 Porovnávací přístup v ČR



Obr. 10 Schéma porovnávacího přístupu ČR [vlastní]

5.2.8 Porovnávací přístup v USA



Obr. 11 Schéma porovnávacího přístupu USA [vlastní]

5.2.9 Komparace porovnávacího přístupu

Porovnávací metoda obecně porovnává předmětnou nemovitost s nemovitostmi, u kterých je známá prodejní cena. V ČR lze pro porovnání použít metodu přímého nebo nepřímého porovnání. Na přímé i nepřímé porovnání navazuje tvorba srovnávací databáze, kdy u nepřímé metody je ještě navíc vytvořen srovnávací etalon. V USA se klade mnohem větší důraz na informace vyjadřující cenu srovnávaných nemovitostí. Téměř se nepřipouští, aby byla srovnávací databáze tvořena z nabídkových cen. Měla by být vždy z cen realizovaných a i pokud tomu tak je, je dále nutné ověřit okolnosti prodeje, aby se vyloučily obchody nerespektující chování trhu. Na porovnání databáze s předmětnou nemovitostí se dále použije kvalitativní nebo kvantitativní analýza. Americká literatura doporučuje kvalitativní analýzu, jen pokud je známé chování trhu, jinak pro komplexní trh spíše kvalitativní analýzu.

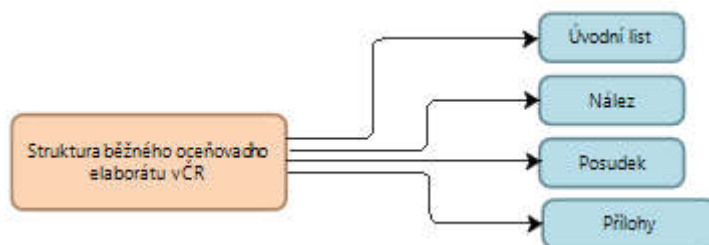
6 POROVNÁNÍ DOPORUČENÝCH STRUKTUR

Tato část se věnuje doporučeným strukturám elaborátů. Výraz elaborát je zde zvolen jako obecný název pro vyjádření výsledku ocenění tržním způsobem. Znalecký posudek i ocenění by měly být vytvořeny se záměrem o co nejvěrohodnější určení tržní hodnoty a podat vhodné informace, které k jejímu určení vedly. Jejich vypovídající hodnota by se měla lišit odborností oceňovatele. Proto i struktury obou dvou výsledků by se měly přibližně shodovat.

Aby se struktury používané v ČR a v USA daly jednoduše porovnat, byly vytvořeny blokové schémata jednotlivých struktur, na kterých jsou rozdíly názorně vidět.

6.1.1 Struktura běžného oceňovacího elaborátu v ČR

Podle současné, ale i nově navrhnuté prováděcí vyhlášky neexistuje podrobnější návod, co všechno do oceňovacího elaborátu zahrnout. Proto byla pro indikaci současného stavu zvolena analýza několika dříve vypracovaných ocenění. Po prohlídce několika elaborátů vypracovaných pro určení ceny obvyklé, byla sestavena nejběžněji použitá struktura.



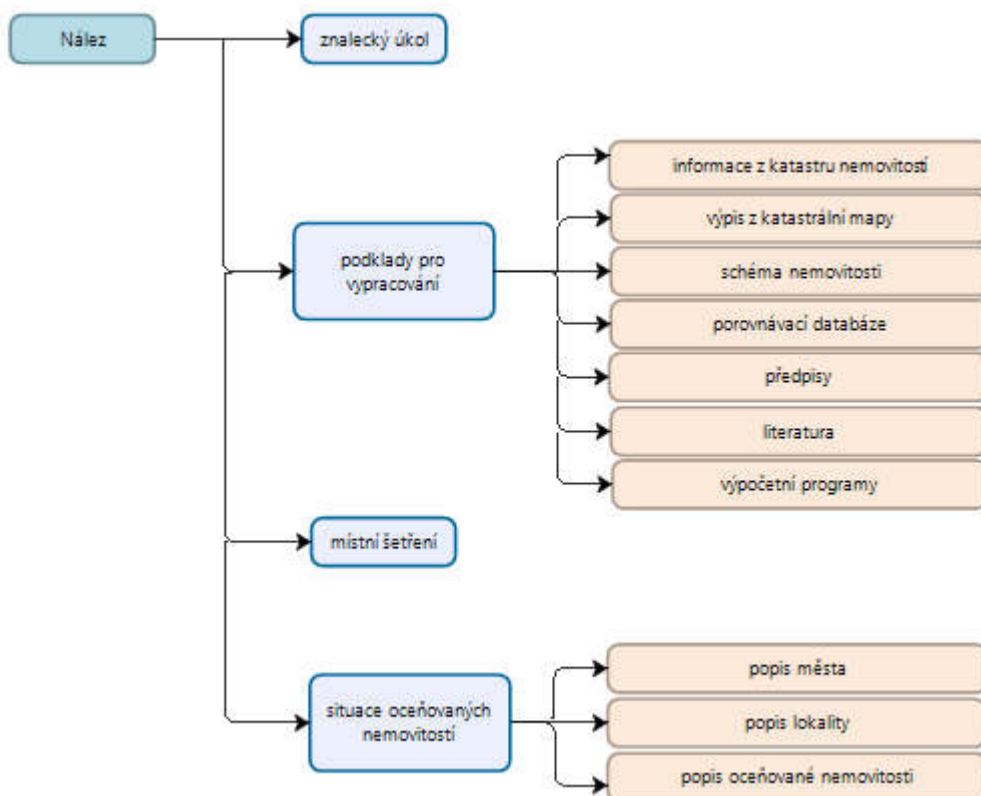
Obr. 12 Struktura běžného elaborátu ČR 1 [vlastní]

Elaborát byl vždy uveden úvodním listem. Dále byl většinou rozdělen na dvě základní části nález a posudek. Na konci byly přiloženy přílohy ve formě podkladů použitých k ocenění a znalecká doložka. Posudek samozřejmě vždy splňoval všechny formální náležitosti dané zákonem.



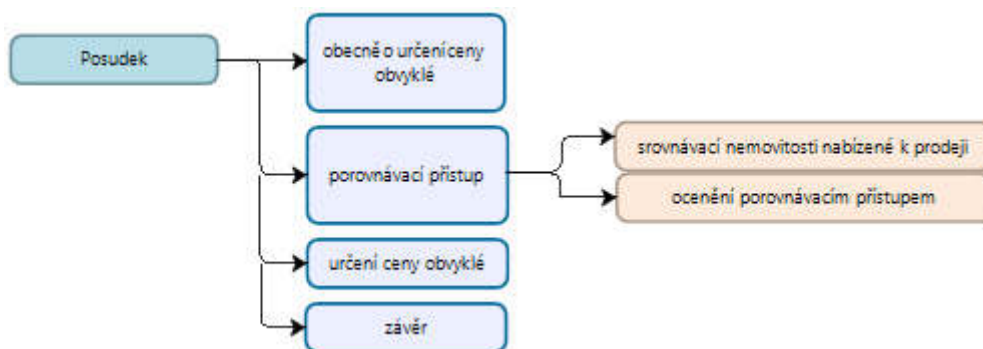
Obr. 13 Struktura běžného elaborátu ČR 2 [vlastní]

V úvodním listu byly uvedeny všechny výše znázorněné informace, takže aniž by bylo nutné v posudku listovat, bylo hned zřejmé, čeho se týká a co je jeho úkolem.



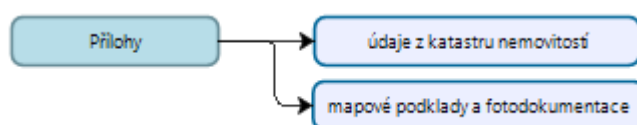
Obr. 14 Struktura běžného elaborátu ČR 3 [vlastní]

V části nález byly nejprve doplněny informace o znaleckém úkolu, které se nevešly na úvodní list. Poté byly uvedeny a popsány veškeré zdroje informací včetně dat jejich získání. Na fotografie a obrázky bylo odkázáno do přílohy. Následoval popis místního šetření s uvedením data a veškerých okolností jeho provedení. Poslední část nálezu tvořily hierarchicky uspořádané informace o oceňované nemovitosti, kdy se začínalo od popisu města a pokračovalo až k detailnímu popisu předmětů ocenění.



Obr. 15 Struktura běžného elaborátu ČR 4 [vlastní]

Část zvaná posudek se věnovala samotnému ocenění. Zde se daly najít největší odlišnosti. Nejdříve byla často vhodně uvedena definice ceny obvyklé a také v souladu s jakými předpisy bude postupováno při jejím určení. Dle zákona o oceňování majetku se cena obvyklá určí porovnáním. Proto jsem do struktury uvedl jen porovnávací přístup. Mnozí odhadci nejspíše po vzoru EVS správně použili i zbylé dva přístupy, které většinou napomůžou správnému odhadu ceny obvyklé. Našly se však i případy, kdy k určení obvyklé ceny pozemku byl použit nákladový přístup a cena zjištěná tímto způsobem byla ztotožněna s cenou obvyklou. Cena obvyklá by měla být vždy určena pečlivě s uvážením všech okolností a její výsledek opodstatněn. V závěru je znovu uveden předmět ocenění, k němu odhadnutá cena obvyklá a datum, ke kterému se odhad vztahuje.

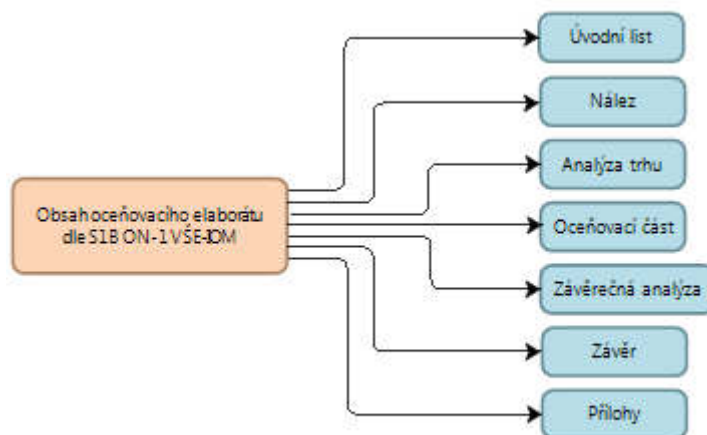


Obr. 16 Struktura běžného elaborátu ČR 5 [vlastní]

Za poslední stranou posudku je umístěna znalecká doložka. Ta představuje informaci o kvalifikaci oceňovatele a také o označení posudku ve znaleckém deníku. Ostatní přílohy by se měly přikládat za doložku, ale obecně se akceptuje jejich umístění před doložkou i za ní.

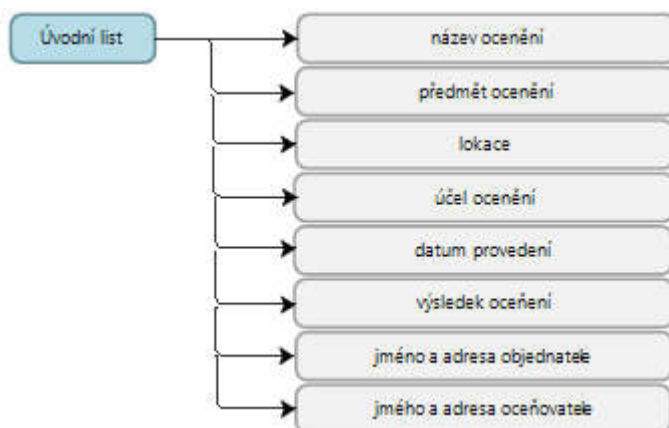
6.1.2 Struktura sestavená dle S1B ON-1 VŠE-IOM

Ve výše uvedeném dokumentu je slovně popsán doporučený obsah elaborátu pro kvalifikovaný odhad tržní hodnoty. Jelikož je tento dokument jakýmsi českým překladem EVS a IVS uzpůsobeným na tržní odhad nemovitosti, lze předpokládat, že bude vzorem mnoha tuzemských oceňovatelů.



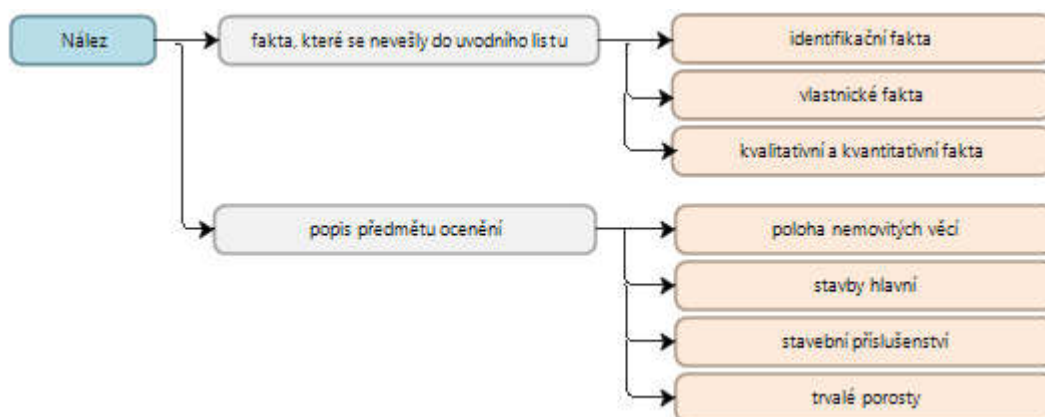
Obr. 17 Struktura dle S1B ON-1 VŠE-IOM 1 [vlastní]

Základní členění je zde o něco podrobnější, ale hlavně již obsahuje slovo analýza, která je u tržního způsobu nesmírně důležitá.



Obr. 18 Struktura dle S1B ON-1 VŠE-IOM 2 [vlastní]

Informace, které je doporučeno uvést v úvodním listě jsou téměř shodné s těmi běžně uváděnými. V tomto směru se tedy žádná změna nepředpokládá.



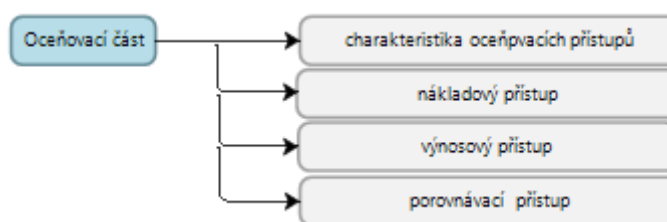
Obr. 19 Struktura dle S1B ON-1 VŠE-IOM 3 [vlastní]

Nález slouží hlavně pro vyjádření informací, které byly získány při osobní prohlídce nebo chcete-li místním šetření. Jedná se jednak o informace z podkladů získaných od účastníků místního šetření jako např. stavební dokumentace, majetkoprávní podklady, stavebně-právní podklady nebo jiné, a rovněž jsou zde použity informace, které při místním šetření zjistil sám oceňovatel.



Obr. 20 Struktura dle S1B ON-1 VŠE-IOM 3 [vlastní]

Členění analýzy trhu znázorňuje rovněž pořadí, podle něhož by se mělo postupovat. Nejprve je třeba podle vlastností nemovitosti stanovit oblast trhu, do které spadá, poté tuto oblast analyzovat jako celek a teprve pak přestoupit k analýze nabídky a poptávky v této oblasti. Na závěr se provede shrnutí analýz pro použití informací v oceňovací části.



Obr. 21 Struktura dle S1B ON-1 VŠE-IOM 4 [vlastní]

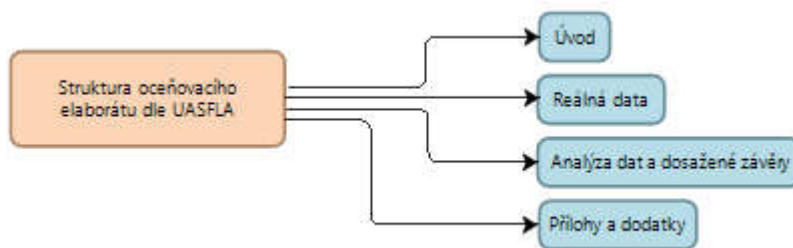
Oceňovací část začíná stručnou charakteristikou oceňovacím přístupů, které byly při ocenění použity, což napomáhá lepšímu porozumění neodborné veřejnosti. Následující body již nabádají k použití všech tří základních přístupů. Více použitých přístupů by mělo obecně vést k více ověřenému výsledku. To však platí pouze za předpokladu, že bude předmětná nemovitost vhodná pro všechny přístupy ocenění. V opačném případě to může vést k odchýlení výsledku od správné hodnoty.



Obr. 22 Struktura dle S1B ON-1 VŠE-IOM 5 [vlastní]

Přílohy se mohou shodovat s předchozím příkladem, nejsou dále specifikovány.

6.1.3 Struktura sestavená dle UASFLA



Obr. 23 Struktura dle UASFLA 1 [vlastní]

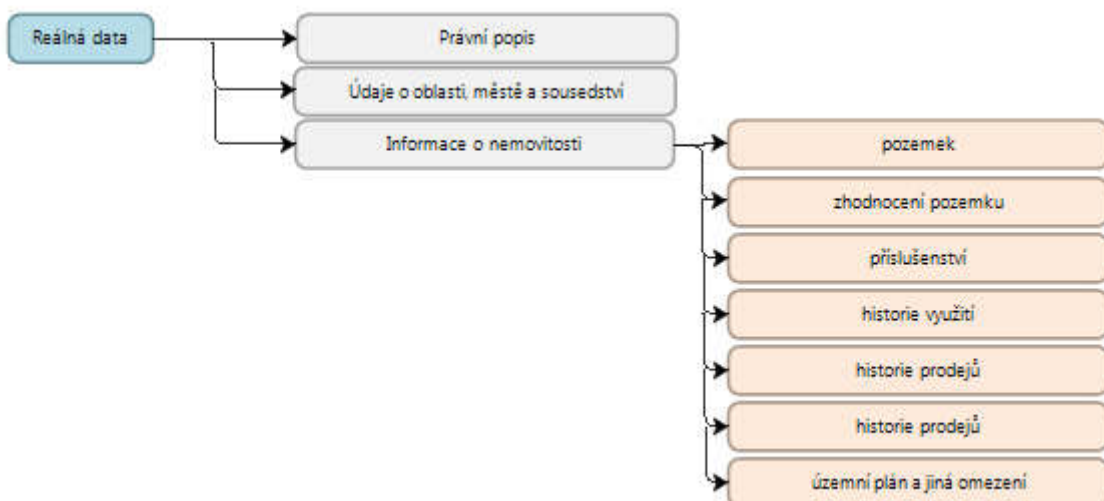
Základní struktura je zde více zobecněná, což přináší rychlejší orientaci v elaborátu.



Obr. 24 Struktura dle UASFLA 2 [vlastní]

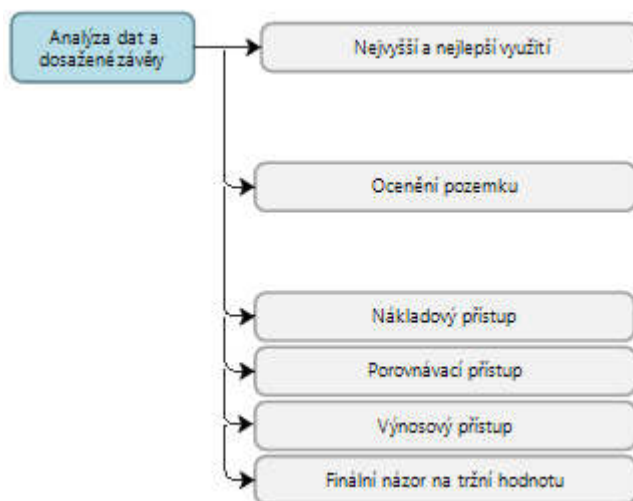
Část úvod představuje jakési celkové shrnutí elaborátu, ve kterém je uvedeno, jednak čeho se posudek týká, ale také co bylo pro tento úkol provedeno. Titulní list v tomto případě zahrnuje základní identifikační údaje nemovitosti, odhadce a datum účinnosti posouzení. Následuje předávací dopis, který obsahuje detailní identifikační údaje nemovitost včetně vlastnických práv, veškeré hypotetické a mimořádné předpoklady nebo omezující podmínky, ale také názor na tržní hodnotu. Odhadnutá tržní hodnota je tu uvedena hned na jedné z prvních stran. Po uvedení obsahu elaborátu je popsána certifikace zahrnující prohlášení, že posudek je

vypracován v souladu s Uniform Standards of Professional Practice. Oceňovatel a jeho pomocníci s této čísta slibují pravdivost uváděných údajů, dále, že provedené analýzy, názory a shrnutí jsou jejich vlastní, že nemají žádný osobní záměr s předmětnou nemovitostí a že odměna nezáleží na výsledku hodnocení. Prohlašují, že cena nebyla stanovena podle požadovaného minima nebo požadavku na úvěr, také že ctí veškeré kodexy uvedené v USPAP. Oceňovatel prohlašuje, že v době vypracování posudku splňoval veškeré požadavky pro výkon znalecké činnosti a že se stále vzdělává a jeho znalosti a zkušenosti jsou dostatečné pro vypracování tohoto posudku. Na závěr znalec i jeho pomocníci uvádí svá znalecká čísla. Ve shrnutí se popisují okolnosti, které vedly k finálnímu odhadu hodnoty a zahrnuje tedy určené nejvyšší a nejlepší využití a výsledky získané z použitých přístupů. Fotografie mohou být součástí hlavní části elaborátu nebo se připojí do přílohy. Další část popisuje základní předpoklady a limitující podmínky, na základě kterých byly vyvozeny výsledky. Předpoklady jsou většinou pro určení dalšího možného využití na základě informací z územního plánu. Limitující podmínky jsou jakási forma výmluvy pro případ pochybností. Oceňovatel zde popisuje, z čeho čerpal, kdo mu informace poskytnul a jak moc lze posoudit jejich věrohodnost. Uvádí, že u nemovitosti je předpokládáno splnění všech zákonných povinností. Dále popisuje komu je posudek určen a mnohé další. Rozsah práce uvádí sedm základních informací, klienta, uživatele elaborátu, účel elaborátu, definici tržní hodnoty, datum, ke kterému je ocenění provedeno, základní charakteristiky nemovitosti a podmínky vypracování.



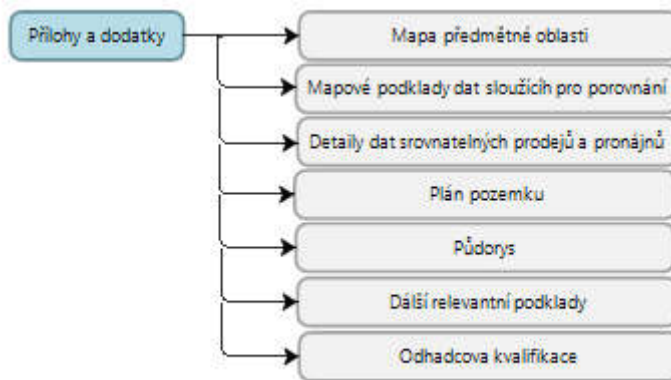
Obr. 25 Struktura dle UASFLA 3 [vlastní]

V této části jsou již uvedeny podrobnější informace. Začíná se právním popisem nemovitosti. Následně jsou popsány charakteristiky celé oblasti a také sousedství. Informace o nemovitosti jsou již podrobnější a popisují data získaná při osobní prohlídce. Vždy je potřeba přiložit historii využití, prodejů a pronájmů. Jsou zde popsány i informace vyplývající z územního plánu a dalších regulačních opatření pro dané území.



Obr. 26 Struktura dle UASFLA 4 [vlastní]

Pro zajištění vypovídající hodnoty elaborátu jsou důležité informace uvedené v části analýza dat a dosažené závěry, kde jsou znázorněny všechny přístupy a předpoklady použité pro získání dílčích výsledků, jež poskytly základ pro odhad tržní hodnoty. Nejprve je popsáno nejvyšší a nejlepší využití včetně jeho podložení a otestování podle čtyř základních testovacích kritérií. Dále je oceněn pozemek tak jako by byl prázdný a následně jsou aplikovány veškeré vhodné oceňovací přístupy. Závěrem jsou analyzovány vypovídající hodnoty jednotlivých přístupů a na základě nich vytvořen odborný odhad tržní hodnoty.



Obr. 27 Struktura dle UASFLA 5 [vlastní]

Přílohy a dodatky obsahují veškerá data, která byla použita pro vytvoření názoru na tržní hodnotu a nebyla v předchozích částech uvedena.

7 DOSAŽENÉ VÝSLEDKY A NÁVRH ÚPRAV

Jelikož je v současné době kladen důraz na tržní způsob ocenění, byla i tato práce směřována tímto směrem.

Byla vytvořena dvě schémata oceňovacích procesů s cílem určení tržní hodnoty. První schéma bylo vytvořeno z informací, které byly získány z česky psané literatury, kdy byla jako nepokročilejší zdroj informací uvažována literatura vycházející z EVS a IVS. Druhé schéma bylo vytvořeno z americké literatury určené pro tamní využití. Jako hlavním zdrojem byly zvoleny standardy UASFLA, které byly vytvořeny z velkého množství tamní literatury a poskytují tak obecný pohled na danou problematiku.

V souvislosti s tím byla vytvořena i schémata jednotlivých oceňovacích přístupů s cílem jejich porovnání. Rozdíly oceňovacích přístupů nejlépe vyniknou na znázornění jejich aplikace. Jelikož by z důvodu rozsahu práce nebylo možné porovnat všechny možné aplikace, tak byla vybrána aplikace pouze na nejběžnější předmět ocenění a to pozemek zhodnocený stavbou. Tím, že americké standardy vyžadují i samostatné ocenění pozemku, tak jako by byl nezhodnocený, byly nejdříve porovnány přístupy k ocenění stavebního pozemku, Poté byla pro každý ze tří základních přístupů ocenění vytvořena schémata pro aplikaci při ocenění pozemku zhodnoceného stavbou.

Následně byla schémata oceňovacích procesů i přístupů ocenění porovnána. Díky tomu bylo možné identifikovat největší rozdíly a tím i případně přínosné postupy používané v USA.

Z informací dosažených tímto porovnáním bylo možné navrhnout následující úpravy v tuzemském oceňovacím procesu:

Při sběru informací je vhodné zajistit historii využití, prodejů a pronájmů předmětné nemovitosti.

Analyzovat územní plán předmětné oblasti a také sousedních oblastí s cílem zajištění informací pro nejvyšší a nejlepší využití předmětné nemovitosti a konzultovat případnou možnost změny v územním plánu s odpovědnými osobami.

Analyzovat nejvyšší a nejlepší využití nezhodnoceného pozemku s ohledem na územní plán. Analyzovat nejvyšší a nejlepší využití pozemku zhodnoceného. Ověřit tato využití, jestli jsou fyzicky možné, právně přípustné, finančně proveditelné a vedou vést k nejvyšší hodnotě.

V případě nesnadného určení nejvyššího a nejlepšího využití vypracovat studii obchodovatelnosti.

Vždy ocenit i pozemek jako by byl nezhodnocený.

Při aplikaci nákladového přístupu na pozemek zhodnocený určit znehodnocení metodami založenými na tržních datech.

Při aplikaci výnosového přístupu pro nejvyšší a nejlepší využití, prokázat, že trh pro toto využití produkoval příjem v době ocenění a bude ho produkovat ještě v rozumně blízké budoucnosti.

V případě porovnávacího přístupu, až na výjimečné případy vytvářet srovnávací databázi z prodejních cen a ověřit okolnosti prodejů srovnávaných nemovitostí.

Dále byly podle dostupných informací sestaveny struktury oceňovacích elaborátů, aby byla znázorněna jejich přehlednost a schopnost předat dosažené informace.

8 ZÁVĚR

Provedená analýza oceňovacích přístupů používaných v tuzemsku a v USA přinesla dostatečné množství informací pro jejich komparaci a navrhnutí možných úprav.

Nejprve byla na základě nastudovaných informací sestavena schémata oceňovacích procesů, která umožnila porovnání všech jeho fází. Hlavní odlišností oceňovacího procesu, dle literatury z USA je důraz, který je kladen na dodržení nejvyššího a nejlepšího využití. Dalším zajímavým rozdílem je, že analýza nejvyššího a nejlepšího využití pozemku zhodnoceného, je aplikovaná nejdříve zvláště na pozemek, jako by byl nezastavěný a následně pro pozemek zhodnocený. Stejným způsobem se provede i následné ocenění, což v závěru přinese další podstatnou informaci pro kontrolu získaných výsledků.

Následně byl zvolen nejčastější předmět ocenění a to pozemek zhodnocený stavbou jako testovací vzorek pro porovnání aplikace tří základních oceňovacích přístupů. Nejdříve byly porovnány doporučené přístupy pro ocenění nezhodnoceného pozemku. Poté, jelikož tržní způsob obecně umožňuje aplikaci všech tří základních oceňovacích přístupů na pozemek zhodnocený, byly jednotlivé přístupy použity na celek. Hlavní zjištěnou informací je důraz, který je v USA kladen na věrohodnost informací, které tvoří vstupy do jednotlivých přístupů.

Mezi zjištěnými rozdílnými postupy, byly vybrány ty, které se zdály být pro tuzemský oceňovací proces prospěšné a byly doporučeny jako vhodné změny.

Byla také provedena komparace používaných a doporučených struktur elaborátů pro názornou ukázkou rozdílného způsobu podávání výsledků.

Všechny body zadání byly splněny.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. nakladatelství: Ekopress, rok vydání: 2012, ISBN: 978-8- -86929-88-0.
- [2] *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) (2018-2019)*, The Appraisal Foundation, ISBN: 978-0-9985335-3-7.
- [3] Ground Lease Fundamentals in Commercial Real Estate. <https://propertymetrics.com> [online]. [cit. 2019-10-17]. Dostupné z: <https://propertymetrics.com/blog/ground-lease/>
- [4] Market Extraction Method is not yet obsolete. <https://www.aicanada.ca> [online]. [cit. 2019-10-17]. Dostupné z: <https://www.aicanada.ca/article/market-extraction-method-is-not-yet-obsolete/>
- [5] Odhad ceny nemovitosti nebo znalecký posudek?. <https://www.ocenovani-ostrava.cz> [online]. [cit. 2019-10-17]. Dostupné z: <https://www.ocenovani-ostrava.cz/news/odhad-ceny-nemovitosti-nebo-znalecky-posudek/>
- [6] Zákon č. 36/1967 Sb., Zákon o znalcích a tlumočnících [online]. [cit. 2019-10-17]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1967-36>
- [7] Předpis 254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech [online]. [cit. 2019-10-17]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?O=8&T=72>
- [8] Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) [online]. [cit. 2019-10-17]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [9] Vyhláška č. 37/1967 Sb., Vyhláška ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících [online]. [cit. 2019-10-17]. Dostupné z: <https://www.epi.sk/zzcr/1967-37>
- [10] Vyhláška č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) [online]. [cit. 2019-10-17]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>
- [11] Vyhláška č. 188/2019 Sb., Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů [online]. [cit. 2019-10-17]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2019/vyhlasaka-c-188-2019-sb-35798>

- [12] Common Errors and Misconceptions in Yellow Book Assignments. <https://www.appraisalinstitute.org> [online]. [cit. 2019-10-17]. Dostupné z: <https://www.appraisalinstitute.org/assets/1/7/Common-Errors-and-Misconceptions-in-Yellow-Book-Assignments.pdf>
- [13] 1 ON VŠE Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (návrh č. 2). <https://iom.vse.cz> [online]. 2014 [cit. 2019-10-17]. Dostupné z: <https://iom.vse.cz/odborna-cinnost/odborne-texty/ceske-ocenovaci-standardy/>
- [14] Market Value Vs. Appraised Value. <https://homeguides.sfgate.com> [online]. 2014 [cit. 2019-10-17]. Dostupné z: <https://homeguides.sfgate.com/market-value-vs-appraised-value-1206.html>
- [15] Should I Get a Real Estate Appraisal or Market Analysis?. <https://homeguides.sfgate.com> [online]. 2014 [cit. 2019-10-17]. Dostupné z: <https://homeguides.sfgate.com/should-real-estate-appraisal-market-analysis-48109.html>
- [16] UNIFORM APPRAISAL STANDARDS FOR FEDERAL LAND ACQUISITIONS 2016 [online]. United States of America [cit. 2019-10-17]. ISBN 978-0-09892208-8-0. Dostupné z: <https://www.justice.gov/file/408306/download> (seznam byl vygenerován doplňkem „Citace PRO“ pro MS Word, tuto poznámku student smaže)

SEZNAM OBRÁZKŮ

| | |
|--|----|
| Obr. 1 Obecný procení model [vlastní] | 43 |
| Obr. 2 Schéma oceňovacího procesu ČR [vlastní] | 44 |
| Obr. 3 Schéma oceňovacího procesu USA [vlastní] | 45 |
| Obr. 4 Schéma ocenění pozemku ČR [vlastní]..... | 49 |
| Obr. 5 Schéma ocenění pozemku USA [vlastní] | 50 |
| Obr. 6 Schéma nákladového přístupu ČR [vlastní] | 51 |
| Obr. 7 Obr. Schéma nákladového přístupu USA [vlastní]..... | 52 |
| Obr. 8 Schéma výnosového přístupu ČR [vlastní]..... | 53 |
| Obr. 9 Schéma výnosového přístupu USA [vlastní] | 54 |
| Obr. 10 Schéma porovnávacího přístupu ČR [vlastní]..... | 55 |
| Obr. 11 Schéma porovnávacího přístupu USA [vlastní] | 56 |
| Obr. 12 Struktura běžného elaborátu ČR 1 [vlastní] | 57 |
| Obr. 13 Struktura běžného elaborátu ČR 2 [vlastní] | 58 |
| Obr. 14 Struktura běžného elaborátu ČR 3 [vlastní] | 59 |
| Obr. 15 Struktura běžného elaborátu ČR 4 [vlastní] | 60 |
| Obr. 16 Struktura běžného elaborátu ČR 5 [vlastní] | 60 |
| Obr. 17 Struktura dle S1B ON-1 VŠE-IOM 1 [vlastní] | 61 |
| Obr. 18 Struktura dle S1B ON-1 VŠE-IOM 2 [vlastní] | 62 |
| Obr. 19 Struktura dle S1B ON-1 VŠE-IOM 3 [vlastní] | 62 |
| Obr. 20 Struktura dle S1B ON-1 VŠE-IOM 3 [vlastní] | 63 |
| Obr. 21 Struktura dle S1B ON-1 VŠE-IOM 4 [vlastní] | 63 |
| Obr. 22 Struktura dle S1B ON-1 VŠE-IOM 5 [vlastní] | 63 |
| Obr. 23 Struktura dle UASFLA 1 [vlastní]..... | 64 |
| Obr. 24 Struktura dle UASFLA 2 [vlastní]..... | 64 |
| Obr. 25 Struktura dle UASFLA 3 [vlastní]..... | 65 |
| Obr. 26 Struktura dle UASFLA 4 [vlastní]..... | 66 |
| Obr. 27 Struktura dle UASFLA 5 [vlastní]..... | 67 |

SEZNAM ZKRATEK

| | |
|-------------|---|
| EVS..... | European Valuation Standards |
| IVS..... | Internacional Valuation Standards |
| USPAP | Standards of Professional Appraisal Practice |
| UASFLA..... | Uniform Appraisal Standards For Federal Land Asquisitions |