

Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad ¹

Čl. 1

Účel a předmět standardu

Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích, a znaleckých ústavech v § 28 odst. 5 uvádí: „Znalecký posudek musí být kromě odůvodněných případů zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví. V souladu s obecně uznávanými postupy a standardy obsahuje závěr posudku jednoznačné odpovědi na položené otázky, pokud podklady nebo metoda neumožňují vyslovit jednoznačný závěr, uvede znalec skutečnosti snižující přesnost závěru.“

Standardy zpracování znaleckých posudků pro Státní pozemkový úřad (dále „Standardy“) smluvně specifikují, kdo může být zhotovitelem znaleckého posudku, jakým způsobem se znalecký posudek zpracovává a podává, a které postupy a standardy pro oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) lze považovat za obecně uznávané. Je přitom akceptována legislativa výkonu znalecké činnosti a oceňování majetku (účinnost od 1. 1. 2021). Cílem „Standardů“ je předcházení vzniku majetkové újmy nebo bezdůvodného obohacení státu.

Čl. 2

Zhotovitel znaleckého posudku

Zhotovitelem znaleckého posudku pro Státní pozemkový úřad (dále také „SPÚ“) může být pouze znalec, znalecká kancelář a znalecký ústav s platným oprávněním k výkonu znalecké činnosti podle: Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění, a podle jeho prováděcích vyhlášek, v platném znění:

- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti,
- Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví,
- Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném.

Zhotovitel znaleckého posudku je povinen vykonávat znaleckou činnost pouze v oboru a odvětví a případně specializaci, pro které má oprávnění vykonávat znaleckou činnost, s odbornou péčí, nezávisle, nestranně, a ve sjednané nebo stanovené době.

Obor a odvětví a případně specializace musí zhotovitele opravňovat k oceňování majetku dle požadavků zadavatele.

Čl. 3

Zadání znaleckého posudku

Zadání (objednávka) znaleckého posudku obsahuje náležitosti podle § 40 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Zadání je konkretizováno zadavatelem (objednatelem) v objednávce. Pokud by zhotovitel požadoval doplnění náležitostí zadání, musí tak učinit prvořadě před akceptací objednávky. Pokud zhotovitel zjistí v průběhu plnění, že zadání je nejasné, případně neúplné, oznámí to neprodleně zadavateli a požaduje zpřesnění. Zhotovitel nemůže řešit otázky nejasného, neúplného či nepřesného zadání znaleckého posudku bez předchozího písemného souhlasu zadavatele formou dodatku objednávky. Kopie akceptované objednávky a jejich dodatků musí být součástí znaleckého posudku.

Čl. 4

Znalecký posudek

¹ Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

Znalecké posudky musí být zpracovány a podávány z hlediska formálního, obsahového a metodologického podle zákona č. 254/2019 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek v aktuálně platném znění.

Čl. 5

Formální náležitosti znaleckého posudek

Zadavatel závazně požaduje podání znaleckého posudku v listinné podobě zpravidla ve dvou stejnopisech. Objednávkou může být ve výjimečných případech vyžadováno podání většího počtu stejnopisů. Podaný znalecký posudek v listinné podobě musí mít všechny náležitosti dle zákona č. 254/2019 Sb., a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění. Zadavatel na základě smluvního ujednání požaduje vedle listinné podoby také odevzdání skenu ve formátu PDF, u kterého nejsou požadovány náležitosti elektronické podoby dle zákona č. 254/2019 Sb. Požaduje se shoda s listinnou podobou. V případě zjištění rozdílu mezi listinnou podobou a elektronickou podobou platí vždy údaje v listinné podobě znaleckého posudku.

Zadavatel na základě smluvního ujednání (zpravidla v objednávce) požaduje, aby součástí podaného znaleckého posudku byly vedle závazných částí dle zákona č. 254/2019 Sb. a aktuálně platných prováděcích vyhlášek tyto doložky a prohlášení:

- Prohlášení o nepodjatosti ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění, v tomto doporučeném znění:
„Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.“
- Doložka dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, v tomto doporučeném znění: *„Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.“*
- Ve zcela výjimečných případech může být požadována objednávkou také doložka dle § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestní řád, v platném znění, v tomto doporučeném znění:
„Prohlašuji, že jsem si dle § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.“

Komentář:

Důvodem smluvně požadovaných doložek je, aby posudek v případě sporu o ceně mohl být použit jako důkaz u soudu. Posudek s těmito náležitostmi má právní sílu, jako by si ho vyžádal soud.

Čl. 6

Způsoby ocenění znaleckými posudky

Způsoby ocenění musí být souladu s odpovídajícími právními předpisy a s obecně uznávanými postupy a standardy pro oceňování majetku (věcí, práv a jiných majetkových hodnot) adekvátně dle zadání znaleckého posudku.

Čl. 6.1

Způsoby oceňování majetku pro účely restitucí

Při oceňování náhrad za nevydané nemovitosti a ocenění vydávaných náhradních věcí nemovitých v rámci zákona o půdě č. 229/1991 Sb. se používá vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

Tyto oceňovací úkony jsou specifické tím, že oceňovací předpis se nepoužívá mechanicky, ale podřizuje se individuální logice každého oceňovacího případu ve smyslu účelu zákona č. 229/1991 Sb.

Náhrada za nevydané věci nemovité má zobrazovat to, co skutečně oprávněná osoba pozbyla, tedy ve stavu oceňované věci nemovité k datu, kdy věc nemovitá přešla na stát. Oceňuje se v cenách platných ke dni 24. června 1991, podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

Ocenění vydávané náhradní věci nemovité má zobrazovat stav věci nemovité ke dni, kdy na oprávněnou osobu bude převedena náhradní věc nemovitá v cenách platných ke dni 24. června 1991 podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., přičemž pozemky určené schválenou územně plánovací dokumentací k zastavění budou oceněny jako stavební. Ustanovení § 6 vyhlášky č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, se nepoužijí (§ 11a odst. 13 zákona č. 229/1991 Sb.)

Vyhláška č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., nemá ustanovení o zaokrouhlování, proto se výsledek ocenění nemůže zaokrouhlovat.

Vyhláška č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., stanovuje ceny v měnové jednotce Kčs, výsledek ocenění musí být proto v měnové jednotce Kčs.

Každou aplikaci judikátu při určení náhrad považuje SPÚ za otázku právní a nikoliv znaleckou, proto s tím musí předem souhlasit objednatel. Může to být konkretizováno již v objednávce. Zhotovitel znaleckého posudku postupuje přesně podle zadání znaleckého posudku.

Čl. 6.2

Způsoby oceňování podle zákona č. 151/1997 Sb., a vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Zhotovitel znaleckého posudku musí dle data, ke kterému je ocenění požadováno, použít adekvátní ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (dále jen „ZOM“) a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. (dále jen „OV“).

SPÚ může akceptovat při výkladu sporných ustanovení ZOM a OV relevantní judikáty a komentáře Ministerstva financí (dále jen „MF ČR“). Může to být konkretizováno již v objednávce nebo v průběhu ocenění z podnětu zhotovitele.

MF ČR vydalo k oceňování majetku po 1. lednu 2021 následující komentáře:

- Souhrnné stanovisko k problematice oceňování po 1. lednu 2021
- Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021
- Stanovisko k problematice tržní hodnoty po 1. lednu 2021
- Stanovisko k ceně zjištěné po 1. 1. 2021
- Stanovisko k reprodukční pořizovací ceně po 1. 1. 2021
- Odpovědi na často kladené otázky k DPH při určování cen a hodnot
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen
- Věcná břemena – otázky a odpovědi

Tyto komentáře jsou dostupné na:

<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare-a-stanoviska>

Zadavatel požaduje, aby byla tato stanoviska MF ČR (případně také další nově vydaná stanoviska) ze strany zhotovitele při oceňování majetku respektována.

V následujících ustanoveních “Standardu” je citován text ZOM a OV (*kurzivou*).

Čl. 6.2.1

Cena zjištěná

§ 2 odst. 7 ZOM

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota je cena zjištěná.

Cena „zjištěná“ označována někdy jako cena úřední, administrativní, cena dle vyhlášky. Při určování ceny zjištěné zhotovitel postupuje striktně podle ZOM a OV a dle specifikace objednatele.

Zjištěná cena se určuje závazně jednou veličinou.

Čl. 6.2.2

Obvyklá cena

§ 2 odst. 2 ZOM

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Definice obvyklé ceny byla novelou ZOM (účinnost od 1. 1. 2021) změněna: Je upřesněno, že se vztahuje vedle majetku (věcí práv a jiných hodnot) také na oceňování služeb. Také se uvádí, že se určí ze sjednaných cen porovnáním. Tím je vyloučena možnost určení obvyklé ceny z nabídkových a poptávkových cen (inzerovaných cen).

Z kontextu podrobností určování obvyklé ceny v OV lze mít za to, že se uvažuje s tzv. přímým porovnáním, to také prvořadě požaduje zadavatel. Při přímém porovnání se cena určuje porovnáním se sjednanými cenami konkrétních srovnatelných předmětů.

Vedle přímého porovnání znalecká teorie a praxe používá také nepřímé porovnání. Protože tzv. nepřímé porovnání OV nezakazuje, lze mít za to, že nepřímé porovnání je možné.

Při nepřímém porovnání se cena určuje porovnáním s cenou, která zobrazuje ceny výběrového souboru (skupiny) srovnatelných předmětů. Může to být například průměrná cena stavebních pozemků podle ČSU v členění dle okresů a velikosti obcí. Nepřímé porovnání je vhodné především jako kontrolní nástroj pro oporu konečného výroku. Zadavatel akceptuje nepřímé porovnání ve výjimečných a zhotovitelem řádně odůvodněných případech. Metoda je vhodná např. pro ocenění stavebních pozemků s malými výměrami při nedostatku srovnatelných předmětů pro přímé porovnání.

Čl. 6.2.3

Obvyklou cenu nelze určit

§ 2 odst. 3 ZOM

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Dosud se mezi odůvodněné případy považovaly zpravidla ty, kdy sjednané ceny za stejné, popřípadě obdobných předmětů nejsou k dispozici, nebo sjednané ceny jsou nevěrohodné, případně byly sjednány jako mimořádné ceny nebo ceny zvláštní oblíby. Dle právní úpravy před 1. 1. 2021, pokud nešla určit cena obvyklá, určila se „cena zjištěná“. Tento postup umožňoval komentář MF k obvyklé ceně. Lze mít za to, že dle novely ZOM od 1. 1. 2021 se v těchto případech určuje „tržní hodnota“. Dle komentáře MF ČR lze tržní hodnotu určit téměř vždy.

Čl. 6.2.4

Tržní hodnota

§ 2 odst. 4 ZOM

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

V novele ZOM je od 1. 1. 2021 v právním řádu ČR poprvé definována tržní hodnota. Před 1. 1. 2021 se v České republice při oceňování tržní hodnota i přesto používala. Často se tržní hodnota zaměňovala s obvyklou cenou. Za standard pro určování tržní hodnoty jsou považovány například Mezinárodní oceňovací standardy (IVS), Evropské oceňovací standardy (EVS), ale také například Standard 1 ON VŠE (návrh č. 2)

Tyto standardy může zhotovitel použít, za předpokladu, že to nebude v rozporu s definicí tržní

hodnoty podle § 2 odst. 4 ZOM a postupem určení tržní hodnoty podle § 1b OV.

Čl. 6.2.5 **Obvyklá cena a tržní hodnota**

§ 2 odst. 5 ZOM

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Zhotovitel znaleckého posudku musí postupovat podle podrobností k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty, které stanovuje vyhláška.

Čl. 6.2.6 **Určení obvyklé ceny**

§ 1a odst. 1 OV

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Cena stejných, popřípadě obdobných předmětů musí být určena ze sjednaných cen, za které znalecká praxe považuje:

- Ceny dle nájemních smluv, které musí být doloženy platnými smlouvami.
- Cena dle smluv o zřízení věcného břemene, které musí být doloženy platnými smlouvami, které jsou evidované ve sbírce listin ČÚZK.
- Ceny dle platných kupních smluv a směnných smluv, které musí být doloženy platnými smlouvami, které jsou evidované ve sbírce listin ČÚZK.
- Zhotovitel musí vždy ověřit převzatou sjednanou cenu uvedenou v platné smlouvě. To doloží uvedením odpovídající listiny, pokud je zdrojem dat ČÚZK. Jsou to konkrétní čísla vkladového řízení z databáze ČÚZK. Zhotovitel musí uvést prohlášení, že cenu převzal z kupní, směnné smlouvy či jiné smlouvy, s jejímž textem se seznámil a zohlednil údaje uvedené v této smlouvě.
- Zhotovitel nesmí použít žádný cenový údaj pro porovnání bez doložení platnou smlouvou se sjednanou cenou.

Cena stejného, popřípadě obdobného předmětu může být podmíněně určena:

- Ze sjednaných cen, kdy účastníkem je obec. Zhotovitel musí jednoznačně vyloučit mimořádné okolnosti prodeje. Touto okolností může být nízká cena prodeje obecních pozemků pro občany obce s cílem podpořit rozvoj výstavby. Obec také může vykupovat pozemky za nízkou cenu. Nelze vyloučit další okolnosti vylučující tyto ceny z porovnání. Přípustné jsou například ceny vzniklé některou z metod transparentního nabídkového řízení, obálková metoda aj.
- Ze sjednaných cen, kdy účastníkem je SPÚ. Zhotovitel sjednanou cenu SPÚ může použít pouze za předpokladu, že bude znát účel a podmínky převodu a bude vyloučena mimořádná okolnost prodeje. Jsou i situace, kdy použití sjednaných cen SPÚ je pro porovnání vhodné, pokud je málo jiných vzorků, jiné vzorky jsou velmi variabilní a nekonzistentní s již sjednanými cenami SPÚ.

Cena stejného, popřípadě obdobného předmětu nemůže být určena:

- Ze sjednaných cen mimo obchodní styk v tuzemsku.
- Ze sjednaných cen, do kterých se promítly vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. 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.

Příklad: Ústavní soud ve svém nálezu č. II. ÚS 3588/14 ze dne 16. června 2015 uvádí: „...prodej nemovitostí ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení a takto získaná cena by stěžejí mohly být

zařazeny do uvedené množiny (databáze) skutečně realizovaných prodejů nemovitostí, relevantních pro porovnání a určení ceny obvyklé u jiné nemovitosti, neboť právě realizace prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení bezesporu představuje právě jeden z příkladů působení „mimořádných okolností trhu“, mezi něž citované ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku mimo jiné řadí stav tísně prodávajícího, jejichž vliv musí být při stanovení ceny obvyklé vyloučen“.

- Z cen určených jiným znaleckým posudkem (to nevylučuje použití sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů, které byly použity v jiném znaleckém posudku).
- Z cen určených podle § 2 odst. 7 OV (cena zjištěná).
- Z cen nijak nedoložených a neidentifikovatelných a neověřitelných, cen z „druhé ruky“.
- Z cen z databáze znalce, či jiných tzv. databází a cenových zpráv a reportů bez toho, že by byla sjednaná cena konkrétně doložena. I u těchto cen zhotovitel musí vždy ověřit převzatou sjednanou cenu uvedenou v platné smlouvě. To doloží uvedením odpovídající listiny, pokud je zdrojem dat ČÚZK. U kupních a směnných smluv jsou to konkrétní čísla vkladového řízení. Znalec musí uvést prohlášení, že cenu převzal z kupní, směnné smlouvy či jiné smlouvy, s jejímž textem se seznámil a zohlednil údaje uvedené ve smlouvách.

Použití cen stejných, popřípadě obdobných předmětů z hlediska času (období) sjednání a realizace ceny:

Zhotovitel musí u sjednaných cen zohlednit čas (období) jejich sjednání a realizaci.

Důvodová zpráva uvádí, že použít lze sjednané ceny za historicky přiměřené časové období, nijak však nerozvádí, co lze považovat za „přiměřenost“. Znalecká praxe standardně akceptuje za historicky přiměřené časové období 12 měsíců před požadovaným datem ocenění. Zpětně lze používat i období delší jak 12 měsíců, v těchto případech zhotovitel musí cenu upravit/ponechat se zohledněním trendu vývoje cen na trhu. Zohlednění trendu zvýšení, stagnace nebo snížení cen musí být průkazně doloženo.

Standardně jde o úkon, kterým se přepočítává cena, která je známa z jiného období, než ke kterému se provádí ocenění. Pro přepočet slouží tzv. „cenové indexy“ umožňující přepočet ceny z jednoho období na druhé.

Zhotovitel v případě přepočtu ceny z jednoho období na jiné období musí tento přepočet transparentně provést s tím, že použitý „cenový index“ odůvodní s uvedením použitého zdroje.

Volba vhodného cenového indexu se podřizuje oceňovanému předmětu. Lze použít cenové indexy stavebních prací, staveb, pozemků, případně indexů inflace (nájem). Lze využít např. tzv. „HB index“ vývoje realitního trhu, který vychází z cenových údajů Hypoteční banky (HB index je běžně znaleckou praxí využíván). Obdobně lze využít také např. databázi časových řad ARAD České národní banky, případně data Českého statistického úřadu.

Čl. 6.2.7

Určení obvyklé ceny

§ 1a odst. 2 OV

postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

V dosavadní praxi se standardně definuje segment trhu oceňovaného předmětu. V rámci takto vymezeného segmentu trhu se hledají nejméně 3 vhodné srovnatelné předměty pro ocenění s aktuálním cenovým údajem dle sjednaných cen. Výběrem se logicky rozumí výběr z množiny širšího souboru možných předmětů pro srovnání, kdy se transparentně a odůvodněně vylučují předměty pro srovnání nevhodné. Scénář výběru vhodných srovnatelných předmětů z množiny srovnatelných musí být transparentní a kontrolovatelný. Zhotovitel musí závazně doložit konkrétní soubor předmětů, které posuzoval z hlediska vhodnosti a ze kterých vybral minimálně 3 vhodné obdobné předměty pro porovnání.

§ 1a odst. 2 OV

postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

V dosavadní praxi se standardně analyzují a porovnávají údaje o parametrech s významným podílem na cenu u obdobných předmětů s předmětem oceňovaným.

§ 1a odst. 2 OV

postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

V dosavadní praxi se standardně používají různé základní jednotky pro porovnání:

- Při samostatném ocenění pozemků to je zpravidla Kč/m² výměry pozemků.
- Při oceňování bytů to může být např. Kč/byt, za předpokladu že byty jsou velikostí a dispozicí podobné, např. byt 1+1 s plochou do 50 m²
- Při oceňování staveb to může být Kč/stavbu nebo Kč/m³ obestavěného prostoru stavby, Kč/m² zastavěné plochy stavby, součtu ploch podlaží aj.

§ 1a odst. 2 OV

postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

Při oceňování pozemků volba korekcí zpravidla zohledňuje:

- Polohu pozemku vzhledem k jeho konkrétnímu účelu užití,
- Vlastnické vztahy (stavba součástí pozemku, stavba samostatnou věcí, různé vlastnictví pozemku a stavby, pozemek ve spoluvlastnictví apod.),
- Právní vztahy (např. zatížení zástavním právem, právem stavby, právem odpovídajícím věcnému břemenu, pronájem a jeho výhodnost/nevýhodnost)
- Širší vztahy (např. vliv životního prostředí, vliv okolí, míra povodňového rizika, trvalé porosty, případně jiné závažné skutečnosti)

Při oceňování staveb volba korekcí zpravidla zohledňuje:

Polohu stavby v obci příp. lokalitě (v případě jednotek i poloha v domě),

Provedení a vybavení stavby, příslušenství stavby,

Pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou (např. velikost, konfigurace terénu, orientace ke světovým stranám, trvalé porosty),

Technickou vybavenost pozemku (např. inženýrské sítě, přístup),

Právní vztahy (právo odpovídající věcnému břemenu, zástavní právo, pronájem a jeho výhodnost/nevýhodnost),

Širší vztahy (demografické poměry, životní prostředí, v případě jednotky vybavení bytu či nebytového prostoru, případně jiné závažné skutečnosti).

Vyhláška uvádí obecně možnosti úpravy cen srovnatelných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka musí být řádně odůvodněna. Lze mít za to, že se to vztahuje na všechny předměty ocenění bez jejich podrobné specifikace. Z hlediska odůvodnění, které vyhláška závazně požaduje není zpravidla problém na základě kvalitativní analýzy určit, zda stejný případně obdobný předmět je lepší nebo horší oproti předmětu oceňovanému v rámci dílčích kritérií. Problémem je přiřadit kvalitativnímu hodnocení lepší či horší kvantitativní hodnocení konkrétní číselnou veličinou, zpravidla ve formě přírážek, srážek a přepočítacích koeficientů. Dosavadní praxi se za standardní zpravidla považuje taková úprava korekce ceny srovnatelného předmětu, která jeho cenu zvyšuje nebo snižuje maximálně o 20 až 30 %. Omezení těchto úprav oběma směry odpovídá logice přímého porovnání. Větší korekce může indikovat, že nebyl vybrán vhodný srovnatelný předmět. Za úpravu (korekci) ceny jednotlivého srovnatelného předmětu se považuje součet úprav jednotlivých cenových faktorů.

Doporučené úpravy cen stejných, popřípadě obdobných předmětů

- Při určování obvyklé ceny pozemků

Zadavatel doporučuje při určování obvyklé ceny pozemků, aby úpravy cen a jejich celková korekce jednotlivých stejných, popřípadě obdobných pozemků byla maximálně do 20 %. Pokud znalec dospěje k odůvodněnému závěru, že je nutné použít úpravu a celkovou korekci cen jednotlivých stejných, popřípadě obdobných pozemků nad 20 %, je to možné za předpokladu transparentního a jednoznačného odůvodnění. Lze doporučit úpravu až do maximální výše 30 %, nad tuto hranici je již výsledné ocenění pozemků sporné.

Oceňovaný pozemek může být zatížen znehodnocením, kterým netrpí stejný, popřípadě obdobný předmět. Tyto případy je vhodné řešit korekcí ceny na podkladě kalkulace nákladů na eliminaci znehodnocení (odstranění černé skládky, odstranění zbytků stavby apod.)

Oceňovaný pozemek může být také zhodnocen oproti stejnému, popřípadě obdobnému pozemku. Jde například o zhodnocení oceňovaných stavebních pozemků zasíťováním a parcelací. Tyto případy je možné řešit korekcí ceny na podkladě nákladů vynaložených na zasíťování a parcelaci.

- Při určování obvyklé ceny souborů staveb a pozemků

Při oceňování souboru staveb a pozemků (např. zemědělské areály), kdy pro porovnání jsou použity sjednané ceny stejných, popřípadě obdobných souborů staveb a pozemků, je použití celkových korekcí sjednaných v kompetenci odborného posouzení znalce, korekce musí být transparentně odůvodněna.

§ 1a odst. 2 OV

postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Znaleckou praxí se má za to, že vliv odlehlých (extrémních) údajů na konečnou cenu je nutné objektivně vyloučit případně jejich vliv eliminovat. Je také známo, že při praktickém provedení je velmi složité tento proces objektivizovat a vyloučit možné subjektivní chyby, které mohou být záměrné, když oceňovatel chce dosáhnout chtěnou cenu, nebo aniž by si oceňovatel byl vědom, že výsledek zkresluje.

Zhotovitel se musí závazně zabývat posouzením odlehlých údajů v rámci souboru vybraných údajů a jejich vyloučení objektivně odůvodnit. K tomu může použít vlastní odůvodněnou logickou metodu nebo některou z následujících metod:

- Statistické testy. Znalecká teorie uvádí například Grubbsův parametrický test a Dean-Dixonův neparametrický test, případně lze využít i jiné vhodné statistické testy.
- Praxí je často pro vyloučení odlehlých údajů používána metodika, při které se provede posouzení relace mezi minimální a maximální cenou srovnatelného předmětu. Závazně by neměla být větší jak 2 a pokud je větší, vyřadí se z dalšího zpracování cena, která se absolutní hodnotou odchylky od aritmetického průměru více liší.
- V případě malého počtu stejných, popřípadě obdobných předmětů lze vyloučit případně eliminovat vliv odlehlých a extrémních údajů na určení konečné ceny také v rámci vyhodnocení souboru upravených cen volbou vhodné statistické střední hodnoty.

OV nevysvětluje, co lze považovat za určení obvyklé ceny, které vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. Ve shodě s dosavadní znaleckou praxí, dosavadního komentáře MF k ceně obvyklé lze za takové vyhodnocení považovat odpovídající statistické vyhodnocení. Může to být prostý aritmetický průměr, vážený aritmetický průměr, medián, modus. Vhodná volba střední hodnoty je velmi důležitá s ohledem na variabilitu souboru získaných dat po úpravách.

§ 1a odst. 3 OV

Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění

zřejmý a doložený.

Zhotovitel musí údaje závazně doložit, řešeno v čl. 7 „Standardů“.

§ 1a odst. 4 OV

Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Z kontextu lze dovodit, že je to doloženo analýzou trhu, kde se hledá soubor stejných nebo obdobných předmětů se sjednanou cenou. Zhotovitel takový soubor musí konkrétně doložit současně s odůvodněním, proč nelze indikované stejné, popřípadě obdobné předměty použít pro určení obvyklé ceny.

Obvyklá cena se určuje závazně jednou veličinou (zpravidla střední hodnotou) v rámci rozpětí souboru upravených cen. Lze mít za to, že tímto je určena jedna cena a je uvedena i skutečnost, snižující přesnost závěru.

Čl. 6.2.8.

Určení tržní hodnoty

§ 1b OV

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Určení tržní hodnoty ve smyslu její definice umožňuje výběr více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Znalecká teorie a praxe používá různé definice těchto způsobů. Máme za to, že za relevantní lze považovat definice § 2 odst. 9 ZOM:

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,*
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),*
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*

- Nákladový způsob se aplikuje především u staveb. Nákladovým způsobem nelze určit hodnotu pozemku. Pozemek je nereprodukovatelný přírodní zdroj, u kterého nedokážeme vyčíslit náklady na jeho pořízení. Lze pouze indikovat náklady na jeho zhodnocení inženýrskými sítěmi, melioračními opatřeními, lze vyčíslit náklady na odstranění ekologické zátěže, náklady na odstranění nevhodné stavby.
- Pro určení ceny předmětu výnosovým způsobem je nutné mít relevantní výnos z předmětu ocenění, to je nutné průkazně doložit nejlépe obvyklým nájemným určeným dle definice obvyklé ceny.
- Pro určení ceny předmětu porovnávacím způsobem je nutné postupovat analogicky a přiměřeně jako při určování obvyklé ceny porovnáním, závazně je nutné vycházet ze sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů s doložením cenových vzorků stejně jako u obvyklé ceny. Způsob porovnávací je nesporně považován znaleckou teorií a praxí za nejobektivnější. Pro její aplikaci musí být splněna podmínka, že se srovnatelnými předměty se obchoduje a údaje

o sjednaných cenách jsou dostupné.

- Tržní hodnota se určuje na základě více hodnot (nákladové, výnosové a porovnávací). Jde o komplexní přístup, kdy zhotovitel musí na základě tří možných dílčích způsobů ocenění určit tržní hodnotu. V této souvislosti je často používán pojem rekondiliace, za který je považován proces, při kterém zhotovitel ocenění na základě dílčích indicií konkretizuje konečnou finální hodnotu a cenu.

Tržní hodnota se určuje závazně jednou veličinou v rámci tří možných dílčích postupů.

Čl. 6.2.9

Závazné určení obvyklé ceny případně tržní hodnoty společně se zjištěnou cenou

§ 1 c OV

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Zadavatel požaduje, aby spolu s určením požadované obvyklé ceny nemovité věci nebo při určení tržní hodnoty, když nejde určit cena obvyklá, byla určena i cena zjištěná. Tento požadavek je závazně stanoven v OV a je nutno ho striktně dodržovat.

Při ocenění majetku (určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty nebo ceny zjištěné) pro účely prodeje, kterým dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, není důvod omezující vlivy z titulu rozdílného vlastnictví žádným způsobem zohledňovat. Při určení ceny zjištěné se srážky z výše uvedených důvodů v ZP neuplatní.

Čl. 6.2.10.

Zaokrouhlování výsledků

§ 50 OV

Celková cena zjištěná se zaokrouhlí na desetikoruny.

Zadavatel požaduje zaokrouhlení ceny zjištěné dle OV. U obvyklé ceny a tržní hodnoty nejsou dle ZOM a OV závazně určena pravidla zaokrouhlování. Zadavatel doporučuje tyto ceny zaokrouhlovat analogicky jako cenu zjištěnou, tedy na desetikoruny. Tento postup nesmí však být v rozporu s požadavkem dle § 28 zákona č. 254/2019 Sb. Pokud by doporučený způsob zaokrouhlování obvyklé ceny a tržní hodnoty byl v rozporu s § 28 zákona č. 254/2019 Sb., zhotovitel zvolí vhodný způsob zaokrouhlení dle specifik konkrétního oceňovacího případu.

V objednávce je specifikováno, zda je zaokrouhlení požadováno samostatně pro oceňovaný dílčí předmět, případně pro soubor oceňovaných dílčích předmětů. Pokud je požadováno zaokrouhlení cen dílčích předmětů, které jsou součástí souboru předmětů převáděných na jednoho nabyvatele, oceňuje se jako soubor předmětů. Samostatné zaokrouhlení má důvody účetně evidenční a nemůže to mít vliv na ocenění.

Čl. 7

Popis oceňovaného majetku (věcí, práv a jiných majetkových hodnot)

Popis oceňovaného majetku musí být komplexní a úplný z hlediska cenotvorných faktorů při určování ceny zjištěné, obvyklé ceny, tržní hodnoty, případně při určování ceny podle kteréhokoliv oceňovacího předpisu.

Popis se skládá z informací z dostupné ověřitelné písemné listinné dokumentace nebo internetových zdrojů a vlastní prohlídky oceňovaného majetku a dle situace také srovnatelných předmětů.

Zpracovatel ZP musí zjistit a doložit:

- Údaje z operátu katastru nemovitostí, závazně se dokládají listem vlastnictví, nebo jiným obdobným dokumentem.

- Údaje z územně plánovací dokumentace, závazně se dokládá „Územně plánovací informace podle § 21 stavebního zákona. V případě, že je prováděno šetření stavu objektu v minulosti, je možné doložit jiný ověřený dokument (například Územní plán). Pokud je pozemek oceňován jako stavební, není nutné dokládat územně plánovací informace podle § 21 stavebního zákona. Tuto informaci mohou nahradit i jiné odpovídající dokumenty (například územní rozhodnutí).
- Dokumentaci o dalších cenotvorných faktorech.
- Všechny údaje z internetových zdrojů budou ověřitelné kopií stránky.

Prohlídka oceňovaného předmětu

Prohlídkou oceňovaného majetku (věcí, práv a jiných majetkových hodnot) a služeb a srovnatelných předmětů se stanovuje:

- Identifikace objektu v terénu, skutečný stav věci nemovité a jeho skutečné využití.
- Prohlídka oceňovaného majetku musí být doložena fotodokumentací pořízenou zhotovitelem ZP. Fotodokumentace počtem a kvalitou odpovídá znaleckému úkonu. Fotodokumentace musí být čitelná, řádně popsána. Musí být jasné, který předmět nebo jeho část zobrazují a označená autorem fotodokumentace a datem vzniku. Prohlídka musí být vždy závazně doložena minimálně jednou vlastní fotografií a minimálně jedním snímkem ortofotomapy z KN. Vedle závazného pořízení vlastní fotodokumentace je možné doplnit podklady fotodokumentací z internetu, s citací zdroje. Vydávat cizí fotodokumentaci za vlastní není přípustné. Pokud je to nutné pro odůvodnění je pořízena fotodokumentace také u srovnatelných předmětů.
- Znalecké úkony pro ocenění náhrad za nevydané nemovitosti (v minulosti) budou podle situace opatřeny dostupnými dokumenty z jiných například historických archivů.
- Prohlídka oceňovaného majetku je závazná a zhotovitel ZP ji musí provést osobně. Prohlídka porovnatelných předmětů se provádí, pokud to je nutné pro odůvodnění. Prohlídku je možné vypustit pouze z objektivních důvodů, pokud je bezpředmětná, nebo ji není možné provést, například u věcí nemovitých, které zanikly, a přesto se oceňují (například při ocenění náhrad za nevydaný majetek).

Čl. 8

Závěrečný výrok o ceně

- Znalec musí s přihlédnutím k § 28 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech vyslovit o každé určené ceně jednoznačný závěr a pokud podklady a metodika neumožňuje vyslovit jednoznačný závěr, uvede znalec skutečnost snižující přesnost závěru.
- V souladu s dnešní znaleckou praxí se cena „určuje“. Závěrečný výrok o ceně musí vyjadřovat, jaká cena (hodnota) byla určena, k jakému datu, účelu, a jaké je období její platnosti.
- Období platnosti ceny se neuvádí jen v případech, kdy je to výslovně uvedeno v objednávce.
- U zjištěné ceny je období platnosti ceny adekvátní platnosti a účinnosti vyhlášky (případně změnám předmětu ocenění). U obvyklé ceny a tržní hodnoty se závazně uvede v řádu měsíců, jak dlouho bude platná za předpokladu, že se podmínky na trhu výrazně nezmění.
- Výrok o ceně zjištěné a obvyklé může pozbyt platnosti, pokud se změní charakter a využití oceňovaného objektu v období po datu zhotovení, místního šetření (územní rozhodnutí, kontaminace oceňovaného pozemku, požár oceňované budovy), a to až do období uskutečnění převodu.
- DPH při ocenění majetku a závěrečném výroku o ceně.
 - Cena zjištěná je bez DPH.
 - Zadavatel požaduje, aby výsledná obvyklá cena a tržní hodnota oceňovaného majetku byla určena bez DPH stejně jako u ceny zjištěné.

Cena zjištěná je v současnosti považována za cenu bez DPH, to lze dovodit z judikatury NSS č.j. 10 Afs 178/2015-39 ze dne 11. srpna 2016. Ve věci DPH při určování obvyklé ceny (tržní hodnoty) lze akceptovat stanovisko Ministerstva financí č.j. MF-2514/2018/2602–2 ze dne

9. 2. 2018. Dle tohoto stanoviska je při určování obvyklé ceny pouze na znalci, jaké ceny z realizovaných prodejů do porovnávaných vzorků zahrne. Rozhodující je, aby částky bez daně nebyly porovnávány s částkami s daní. Analogicky je to nutné řešit při nákladovém a výnosovém způsobu ocenění v rámci určování tržní hodnoty.

Čl. 9

Řešení právních otázek

Zhotovitel znaleckého posudku řeší pouze otázky skutkové a odborné (jaká je požadovaná cena), řešení otázek právních zhotoviteli nepřísluší.

Za „otázku právní“ lze považovat rovněž posouzení a určení, co je či není součástí nebo příslušenstvím pozemku nebo stavby.

Pokud se na oceňovaném pozemku nacházejí stavby nezapsané v katastru nemovitostí, studny nebo jiné venkovní úpravy, existuje zde vyvratitelná právní domněnka, že se jedná o součásti oceňovaného pozemku, které by rovněž měly být předmětem ocenění.

V případě, že zhotovitel při místním šetření na oceňovaném pozemku zjistí existenci těchto staveb, oznámí to neprodleně písemně (stačí e-mailem) zadavateli, který posoudí a rozhodne, zda se jedná o součásti oceňovaného pozemku.

(Zadavatel v takovém případě může písemně vyzvat budoucího kupujícího, aby v přiměřené lhůtě doložil své případné vlastnictví – např. souhlas SPÚ nebo jeho právního předchůdce s realizací stavby na náklady budoucího kupujícího apod.).

Od okamžiku oznámení této skutečnosti zadavateli neběží zhotoviteli lhůta pro plnění dílčí zakázky. Lhůta pro plnění dílčí zakázky začne znovu běžet až v okamžiku, kdy bude zhotoviteli ze strany zadavatele písemně oznámeno (stačí e-mailem), zda má tyto stavby v ZP ocenit či nikoli.

Čl. 10

Vady znaleckého posudku

Neodůvodněný pohyb znalce mimo tento „Standard“ je považován SPÚ za důvod nepřevzetí znaleckého posudku pro nezpůsobilost sloužit svému účelu. Znalecký posudek je nezpůsobilý sloužit svému účelu, pokud má vady. Za vadu jsou považovány všechny rozpory poskytnutého plnění s právními předpisy, smlouvou, objednávkou a těmito standardy. Způsob odstranění vad je řešen smlouvou. Odstranění vad se provede dodatkem ZP. V případě značného rozsahu opravovaných vad je vhodné a možné předložit nový znalecký posudek, kterým je nahrazen vadný ZP.

Čl. 11

Námítky k ocenění již převzatého znaleckého posudku a způsob jejich vypořádání

Zhotovitel je dle smluvního vztahu s SPÚ povinen se vyjádřit a vypořádat se se všemi námitkami vůči ocenění majetku v již převzatém ZP. Určenou cenu majetku buď písemně potvrdí, nebo ji (pokud uzná námitky za oprávněné) určí jinak dodatkem ke znaleckému posudku. V případě značného rozsahu námitek a provedených oprav je vhodné a možné předložit nový znalecký posudek, kterým je nahrazen rozporovaný (vadný) již převzatý ZP.

Čl. 12

Ocenění mimo rámec standardu

V případě, že „Standard“ podle názoru zhotovitele ZP neumožňuje plnit dílo podle zadání, případně by podle jeho názoru vedl standard k ocenění v rozporu s platnými právními předpisy, je znalec povinen toto sdělit zadavateli a jednoznačně uvést důvody nedodržení standardu. Případy ocenění mimo standard musí být smluvními stranami písemně dohodnuty před odevzdáním ZP.

Čl. 13

Jiné ustanovení

Postupy ocenění majetku, které nejsou řešeny v tomto standardu, se řídí zásadami dobré oceňovací praxe s využitím adekvátních právních předpisů, standardů, postupů a metodik po vzájemné dohodě zadavatele a zhotovitele.

Čl. 14

Závěrečné ustanovení

Pokud bude nutné „Standard“ novelizovat v souvislosti s poznatky aplikační praxe právních norem výkonu znalecké činnosti a pro oceňování majetku, budou o tom zhotovitelé bez zbytečného odkladu vyrozuměni. SPU předpokládá, že zhotovitelé budou případné změny akceptovat.