



Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad

Čl. 1

Úvodní ustanovení a předmět standardizace

1. Tento standard obsahuje základní zásady a požadavky zpracování znaleckých posudků (**dále zpracování ZP**) pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad (**SPÚ**) podle zákona č. 503/2012 Sb.¹ Standard je dohodnutou normou transparentního oceňování a zpětné kontroly a přezkoumatelnosti s ohledem na skutečnost, že je oceňován majetek státu.
2. Potřeba samostatného standardu vyplývá ze specifických požadavků ocenění pro potřeby SPÚ. Standard řeší jak formální tak věcnou stránku ZP. Cílem standardu je integrovat požadavky na zpracování ZP o ceně zjištěné i ceně obvyklé, která je z hlediska transparentnosti nejproblematictější.
3. Standard vychází z předpokladu, že každá věc nemovitá je jedinečná a tedy každé její ocenění je individuální.
4. Při určování obvyklé ceny standard prioritně požaduje porovnání v souladu s definicí ceny obvyklé ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 úplného znění zákona č. 151/1997 Sb.², a ve shodě s komentářem MFČR k ceně obvyklé. Zdůrazňována je přezkoumatelnost a kontrolovatelnost zvoleného postupu. Přiměřeně jsou aplikovány Evropské oceňovací standardy (dále jen EVS) a standard 1 ON VŠE (návrh č. 2). Standard považuje cenu obvyklou dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. a tržní hodnotu dle definic EVS a standardu 1 ON VŠE (návrh č. 2) za dvě rozdílné kategorie ve shodě s komentářem MF k ceně obvyklé.
5. Při určování ceny zjištěné ve smyslu § 2 odst. 3 úplného znění zákona č. 151/1997 Sb., standard respektuje postup v intencích příslušného oceňovacího předpisu a zdůrazňuje přezkoumatelnost a kontrolovatelnost zvoleného postupu. Za cenu zjištěnou je považována také cena podle jiných oceňovacích předpisů. Jde především o oceňování pro potřeby zákona č. 229/1991 Sb.³, kde se závazně aplikuje vyhláška č. 182/1988 Sb.⁴, ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.⁵.
6. Zpracováním ZP na ocenění majetku se rozumí činnost znalce nebo znaleckého ústavu (**dále zhotovitel**), jejímž cílem je nalezení odpovídající ceny podle zadání a účelu SPÚ (**dále objednatel**).
7. Požadavky na zpracování ZP jsou specifikovány objednatelem v rámci smluvního vztahu se zhotovitelem v souladu s platnými právními předpisy.
8. ZP zpracovávají pouze zhotovitelé jmenování v příslušném oboru v podle zákona č. 36/1967 Sb.⁶, a vyhlášky č. 37/1967 Sb.⁷
9. Standard řeší zadávání ZP zhotovitelům na základě smluvního vztahu v souvislosti s právními úkony, kde jednání SPÚ je jednáním státu jako právnické osoby (§ 1 zákona č.

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

² Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění

³ Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění

⁴ Vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků

⁵ Vyhláška č. 316/1990 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků

⁶ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění

⁷ Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, v platném znění

36/ 1967 Sb.). Znalecký posudek má náležitosti formální a věcné ze zákona a na základě smluvního vztahu. Povinné formální a věcné náležitosti ZP jsou dány zákonem č. 36/1967 Sb., a vyhlášky č. 37/1967 Sb. Povinné náležitosti dohodnuté ve smluvním vztahu s SPÚ jsou součástí uzavřených smluv a akceptovaných objednávek.

10. Pokud by SPÚ zadal ZP v postavení Orgánu státní moci podle § 1 zákona č. 36/ 1967 Sb., platí pro jeho zpracování náležitosti vyplývající z tohoto zákona.
11. Standard nastavuje hranice, kde by se měl zhotovitel pohybovat, aby jeho počínání mohlo být ze strany SPÚ považováno za standardní, transparentní, přezkoumatelné. Standard respektuje odbornost samostatnost a nezávislost zhotovitele. Uvnitř hranic standardu je možný pohyb podle vlastního odborného uvážení přiměřeně znaleckému úkolu. Předpokládá se, že zhotovitel je po odborné i morální stránce dostatečně kvalifikovaný, je schopen rozsah standardu kreativně využít a zároveň je i dostatečně disciplinovaný, aby jeho hranice dokázal akceptovat.
Neodůvodněný pohyb zhotovitele 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 rozporů poskytnutého plnění se smlouvou, těmito standardy, které jsou součástí smlouvy a subsidiárně s právními předpisy.
12. V případě, že standard podle názoru zhotovitele ZP neumožňuje plnit dílo podle objednávky, případně by podle názoru zhotovitele vedl standard k ocenění v rozporu s platnými právními předpisy, je zhotovitel povinen toto sdělit ve ZP objednateli a jednoznačně uvést důvody nedodržení standardu. Prioritně by případy ocenění mimo standard měly být smluvními stranami dohodnuty podle okolností případu ocenění před odevzdáním ZP již při akceptaci objednávky.

Čl. 2

Principy oceňování

1. Princip dodržování právních předpisů.
Zhotovitel právní předpisy při oceňování striktně dodržuje. Zhotoviteli ale nepřísluší obecně právní řešení skutkové podstaty (například převodu oceňovaného majetku z hlediska míry zákonnosti).
2. Princip nezávislosti a nestrannosti.
Zhotovitel musí všechna šetření a zjištění provádět objektivně bez ovlivnění kteréhokoliv účastníka oceňovacího procesu. Zhotovitel dopředu neví, jaké budou odpovědi na položené otázky.
3. Princip mlčenlivosti.
Zhotovitel nesděluje průběžné ani konečné výsledky ocenění třetím osobám.
4. Princip odbornosti.
Zhotovitel postupuje logicky, volí informační zdroje a postupy o kterých nelze pochybovat, pokud jsou k dispozici publikované vědecké metody, standardy, nařízení, věstníky aj., pro řešení úkon zhotovitel je používá, případně musí nalézt metodický postup vlastní, ten však musí být ověřitelný.
Zhotovitel musí zohledňovat všechny známé relevantní skutečnosti, které mají vliv na cenu. Musí vždy uvést a mělo by být vždy patrné, jak se k výsledným veličinám, tvrzením a závěrům dopracoval.
5. Princip přezkoumatelnosti.
Znalecký posudek musí být vždy přezkoumatelný a kontrolovatelný a to i po delší době. Přezkoumatelnost a kontrolovatelnost znamená, že údaje, metody, a postupy ZP jsou zopakovatelné s přiměřeným úsilím a prostředky a bez potřeby dohledávat dodatečné informační zdroje.

Poznámka: Východiskem základních principů oceňování je slib zhotovitele podle § 6 zákona č. 36/1997 Sb.

Čl. 3

Oceňovací proces

Oceňovací proces je zhotovitel systematicky a logicky uspořádaný analytický postup využívající osvědčené přístupy, metody, techniky a procedury využívající potřebná data a informace vedoucí k určení objednatelem požadované ceny pro požadovaný účel.

Čl. 4

Znalecký posudek

Je písemný listinný dokument, kterým zhotovitel dokumentuje průběh a výsledky oceňovacího procesu. Vedle listinné podoby dokumentu objednatel požaduje elektronickou formu shodnou s listinnou formou. Počty listinných výtisků ZP a požadovaného elektronického formátu jsou předmětem smluvního vztahu mezi zhotovitelem a objednatelem.

Čl. 5

Formální náležitosti a struktura znaleckých posudků

Písemný listinný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešivací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti (viz. § 13 odst. 3 vyhlášky č. 37/1967 Sb.). ZP je zabezpečen proti zneužití a neoprávněným dodatečným změnám a zásahům.

Znalecký posudek je opatřen doložkou dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb.⁸, v tomto znění:

Ve smyslu ustanovení § 127 a) Občanského soudního řádu, závazně prohlašuji, že si jsem vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Na poslední straně znaleckého posudku připojí zhotovitel znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je zhotovitel zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku (§ 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb.).

Každý písemně vyhotovený a předávaný ZP je zhotovitel povinen podepsat a připojit otisk pečeti (§ 13 zákona č. 36/1967 Sb.).

Pro cenu zjištěnou je závazné členění znaleckého posudku

- Úvodní list - titulní strana
- **Nález**
(obsahuje popis oceňovaných věcí nemovitých se všemi identifikačními, vlastnickými, kvalitativními a kvantitativními údaji souvisejícími s oceněním a skutečnostmi zjištěnými při prohlídce na místě samém a z dostupných písemných podkladů včetně označení zdrojů, z nichž byly získány)
- **Posudek**
- Ocenění (Vlastní ocenění)
- Závěr – rekapitulace
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb.
- Prohlášení o nepodjatosti
- **Znalecká doložka** dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb.
- Příloha – objednávka ZP

Pro cenu obvyklou je závazné členění znaleckého posudku

- Úvodní list - titulní strana
- **Nález** (obsahuje popis oceňovaných věcí nemovitých se všemi identifikačními, vlastnickými, kvalitativními a kvantitativními údaji souvisejícími s oceněním a skutečnostmi zjištěnými při prohlídce na místě samém a z dostupných písemných podkladů včetně označení zdrojů, z nichž byly získány).
- Analýza trhu (alternativně může být tato kapitola součástí ocenění nebo jiné části).
- **Posudek**

⁸ Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, v platném znění

- Ocenění (Vlastní ocenění)
- Závěr
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- **Znalecká doložka** dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb.
- Příloha - objednávka ZP
- Další přílohy

Úvodní list- titulní strana musí obsahovat

- Nadpis „**Znalecký posudek**“ (tento název je závazný, protože je zadán ZP dle zákona č. 36/1967 Sb.
- Číslo ZP (jedinečné číslo podle zhotovitele)
- Údaje o oceňované nemovitosti
- Údaje o objednateli
- Údaje o zhotoviteli (jméno, příjmení, adresa, IČO)
- Účel znaleckého posudku (podle objednávky ZP) např. stanovení ceny obvyklé pro prodej pozemku dle § 10 odst. 4 zák. č. 503/2012 Sb.
- Použité oceňovací předpisy
- Datum, ke kterému se ocenění provádí
- Údaj o celkovém počtu stran znaleckého posudku a celkovém počtu stran příloh, počet vyhotovení.
- Datum a místo vyhotovení znaleckého posudku.

Popis oceňovaných věcí nemovitých

1. Popis oceňovaných věcí nemovitých musí být komplexní a úplný z hlediska cenotvorných faktorů. Popis se skládá z informací z dostupné ověřitelné písemné listinné dokumentace nebo internetových zdrojů a vlastní prohlídky věcí nemovitých.
2. Závazně se zjišťují a dokládají ve ZP:
 - Údaje z operátu katastru nemovitostí - závazně se dokládají listem vlastnictví, nebo jiným obdobným dokumentem.
 - Údaje podle územně plánovací dokumentace - závazně se dokládají „Územně plánovací informací podle § 21 zákona č. 183/2006 Sb.⁹ V případě, že je prováděno šetření stavu objektu v minulosti, je možné doložit jiný úředně ověřený dokument (například Územní plán). Pokud je pozemek oceňován jako stavební, není nutné dokládat územně plánovací informaci podle § 21 zákona č. 183/2006 Sb. Tuto informaci mohou nahradit jiné odpovídající dokumenty (územní rozhodnutí).
 - Zjištění a dokumentace o dalších cenotvorných faktorech.
 - Všechny údaje z internetových zdrojů budou ověřitelné kopií stránky.

3. Prohlídkou oceňovaných věcí nemovitých se zjišťují:

Identifikace objektu v terénu, skutečný stav věci nemovitě a jeho skutečné využití. Bude vždy doloženo fotodokumentací, která počtem a kvalitou odpovídá znaleckému úkonu. Fotodokumentace musí být čitelná, řádně popsána. Musí být jasné, který objekt, kterou část zobrazují a označená datem vzniku. Prohlídka musí být vždy závazně doložena minimálně jednou fotografií a minimálně jedním snímkem ortofotomapy z KN. Znalecké úkony pro ocenění náhrad za nevydané nemovitosti budou podle situace opatřeny dokumenty z jiných například historických archivů.

Prohlídka je závazná. Zhotovitel ji musí provést osobně. Je možné ji vypustit pouze z objektivních důvodů a to u věcí nemovitých, které zanikly a přesto se oceňují (ocenění náhrad za nevydané nemovitosti).

Čl. 6

⁹ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

Postupy určení ceny zjištěné a obvyklé ceny

Obecně

Postupy zhotovitelů vychází z popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevů, souhrnu skutečností, k nimž při úkonu přihlížel (nález) a výčet otázek, na které má odpovědět - posudek (§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 37/1967 Sb.). Zhotovitel volí metody adekvátně znaleckému úkonu, který specifikoval objednatel.

Podle metod (postupu) ocenění zhotovitelé určují cenu zjištěnou a obvyklou.

Cena zjištěná

Objednatel akceptuje definici podle § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.: cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

Také lze považovat za cenu zjištěnou takovou, která je výsledkem oceňovacího postupu podle zvoleného cenového předpisu (bývá také označována jako administrativní či úřední cena). Cena zjištěná se v tomto smyslu také někdy nazývá cenou vyhláškovou.

V praxi se lze setkat s označováním a ztotožněním:

Cena zjištěná = podle cenového předpisu = vyhlášková = administrativní = úřední.

Přesný význam lze zpravidla pochopit z kontextu oceňovaného případu.

Cenovým předpisem je zpravidla prováděcí vyhláška k zákonu č. 151/1997 Sb. V úvahu přichází i jiné oceňovací předpisy, například historické předpisy. Zhotovitelé používají cenový předpis, který je specifikován objednatelem, a oceňují věc nemovitou ve stavu k datu podle požadavku objednatele.

Zhotovitel při určení ceny zjištěné postupuje striktně v intencích příslušné vyhlášky a specifikace objednatele. Všechny kroky zhotovitelé musí být řádně odůvodněny. Zhotovitel systematicky a logicky odůvodňuje členění pozemků podle příslušné vyhlášky, adekvátně tomu volí odpovídající sazby ocenění, přírážky a srážky. Správné zařazení pozemků má závazně doloženo územně plánovací informací, zjištěním skutečného využití pozemků a příslušenství pozemků, staveb, trvalých porostů. Cenotvorné faktory jsou zhotovitelem odůvodněny.

Důležitým oceňovacím úkonem zhotovitelů pro SPÚ je oceňování náhrad za nevydané nemovitosti a ocenění vydávaných náhradních věcí nemovitých v rámci zákona o půdě č. 229/1991 Sb.

Při oceňování náhrad za nevydané nemovitosti a ocenění vydávaných náhradních věcí nemovitých v rámci zákona o půdě č. 229/1991 Sb. se používá vyhláška č. 182/1988 Sb. ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., a zhotovitel postupuje přesně podle zadání objednatele. Tyto oceňovací úkony jsou specifické tím, že oceňovací předpis se nepoužívá mechanicky a podřizuje se individuální logice každého případu ve smyslu účelu zákona č. 229/1991 Sb. (zmírnění křivd). Náhrada za nevydané věci nemovité má zobrazovat to, co skutečně oprávněná osoba pozbyla, tedy ve stavu k datu, kdy věc nemovitá přešla na stát. Ocenění vydávané náhradní věci nemovité má zobrazovat stav ke dni, kdy na oprávněnou osobu bude převedena náhradní věc nemovitá v alikvotní výši nároku. Podle konkrétní situace a zadání znalec aplikuje postupy uvedené v metodických pokynech SPÚ, které obdrží od objednatele. Zhotovitelům SPÚ poskytuje metodickou oporu. V případě vyžádání jim Oddělení tvorby cen a verifikace poskytne prezentace.

Cena obvyklá

Objednatel akceptuje závazně obvyklou cenu, která je definovaná v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. a v komentáři MFČR k ceně obvyklé.

„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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Tržní hodnota

Objednatel akceptuje závazně definici převzatou z aktuálního znění Mezinárodních oceňovacích standardů (ISV), Evropských oceňovacích standardů (EVS) a profesionálních standardů (RICS) ve shodě se standardem 1 ON VŠE:

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.

Takto definovaná tržní hodnota je podle některých zdrojů v současných podmínkách ČR vnímána i jako cena obvyklá, jak je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. Nejde však o žádný legislativou ukotvený názor. Naopak cena obvyklá a tržní hodnota jsou považovány za rozdílné kategorie hodnoty.

Komentář MFČR uvádí:

Cena obvyklá: Viz ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. Statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů.

Tržní hodnota: Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obvyklých věcí (nemovitostí).

ČKOM (Česká komora odhadců majetku) ve svých metodikách uvádí:

Tržní hodnota podle definice IVSC a TEGoVA a cena obvyklá dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. jsou dvě rozdílné kategorie hodnoty.

Objednatel za této situace akceptuje určení ceny obvyklé na základě tržní hodnoty pouze ve výjimečných případech. Jde zejména o nemovité věci s očekávaným výnosem. U SPÚ může jít například o pozemky a stavby zemědělských areálů. Vzájemnou kombinaci porovnávacího nákladového a výnosového přístupu zhotovitel určí konečnou cenu. Například může jít o cenu pro převod podle zákona č. 92/1991 Sb.¹⁰ (privatizace).

Uvedené základní definice cen, ceny zjištěné a obvyklé ceny jsou pro potřeby SPÚ závazné a postačující.

Pouze z důvodu komplexnosti a předejití záměny definic s definicí podle zákona o oceňování majetku lze uvést další definice cen podle dalších právních předpisů:

Dle § 492 zákona č. 89/2012 Sb.¹¹:

odst. 1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit penězi, je její cena. Cena se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

odst. 2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.

¹⁰ Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění

¹¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Zákon č. 526/1990 Sb.¹², definuje v ustanovení § 2 odst. 6 obvyklou cenu takto:

(2) Cena je peněžní částka.

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu¹⁾ k jiným účelům než k prodeji.

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Rozlišení cen z hlediska analýzy trhu věcí nemovitých

Analýza trhu je jedním ze základních podkladů při určení obvyklé ceny, případně tržní hodnoty. Při analýze trhu se hledají především referenční vzorky pro porovnání. Je možné se setkat s různými názvy cen, jejichž terminologie není ustálena. V rámci tohoto standardu budou rozlišovány při analýze trhu tyto ceny:

- Nabídková cena věcí nemovitých

Cena nabízená prodávajícím, za kterou je ochoten věc nemovitou prodat, prodávající může být zastoupen realitními kanceláři. Je to představa prodávajících o ceně.

Tyto ceny vyjadřují tržní situaci na straně nabídky věcí nemovitých. Ve smyslu komentáře MFČR k ceně obvyklé se tyto ceny pro určení ceny obvyklé nepoužívají. Pokud se používají, tak při určení tržní hodnoty.

- Poptávková cena věcí nemovitých

Cena, za kterou jsou kupující ochotni věc nemovitou koupit. Kupující může být zastoupen realitními kanceláři. Je to představa kupujících o ceně.

Tyto ceny vyjadřují tržní situaci na straně poptávky po věcech nemovitých. Ve smyslu komentáře MF k ceně obvyklé se tyto ceny pro určení ceny obvyklé nepoužívají. Pokud se používají, tak při určení tržní hodnoty.

- Realizovaná cena věcí nemovitých

Skutečně realizovaná částka při prodeji. Většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

Představa prodávajícího a kupujícího o ceně se projevila sjednáním a realizací prodeje a koupě.

Podle komentáře MFČR k ceně obvyklé se cena obvyklá určuje porovnáním s již realizovanými historickými cenami, do kterých se však nesmějí promítnout zvláštní vlivy.

Nabídková cena, poptávková cena a realizovaná cena jsou součástí trhu s věcmi nemovitými, lze je nazvat jako ceny, které se běžně používají na trhu – někdy též souhrnně jako tržní ceny.

V zásadě není rozhodující, jak se za současné terminologické neustálenosti příslušná cena vzorku nazývá, ale je rozhodující jednoznačná zhotovitelem uvedená definice s pojmovou čistotou ve vztahu k tomu jakou cenu (hodnotu) zhotovitel určuje podle objednaného úkonu.

Čl. 7

Postupy určení obvyklé ceny věcí nemovitých porovnáním

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda (přístup) ocenění věci nemovité je založena na principu substituce. Předpokládá se, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu věcí nemovitých porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s věcmi nemovitými podobnými, které lze

¹² Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění

považovat za vzájemně nahraditelné (substituty). Protože však každá věc nemovitá je jedinečná, je nutné jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací). Srovnatelné podobné věci (vzorky pro ocenění) - jsou oproti oceňované věci lepší nebo horší. Pokud je vzorek věci horší než oceňovaná věc, je cena oceňované věci oproti ceně vzorku vyšší. Pokud je vzorek věci lepší než oceňovaná věc, je cena oceňované věci nižší oproti ceně vzorku.

Výsledkem porovnávacího přístupu je porovnávací hodnota věci nemovitě.

Je nutné, aby zhotovitel metodu ocenění podřídil jednoznačnému a nezpochybnitelnému určení ceny obvyklé. Musí být splněna implicitní podmínka existence adekvátních porovnávacích případů. Cenové vzorky pro porovnání nesmějí být ovlivněny výsledkem mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivem zvláštní obliby.

Za určité situace zhotovitel může obvyklou cenu určit s oporou tržní hodnoty, pokud ale výsledek neodporuje definici ceny obvyklé podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb.

Způsoby porovnání

- Přímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním oceňované věci nemovitě s konkrétními referenčními vzorky, u kterých je známa prodejní cena.

- Nepřímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u kterého jsou vedle prodejních cen definovány i jeho typické charakteristiky. Může to být průměrná cena stavebních pozemků podle ČSÚ.

Objednatel preferuje metodu přímého porovnání.

Metoda nepřímého porovnání je především vhodná jako kontrolní a podpůrný nástroj pro konečný výrok o ceně. Ve výjimečných specifických případech, například pozemků malých výměr, při nedostatku jiných vhodných porovnávacích případů akceptuje objednatel použití nepřímé porovnávací metody. Použití nepřímé porovnávací metody musí být odůvodněno.

Obecné postupové schéma

Vzájemné porovnání systémem lepší a horší je nutné promítnout do ceny vzorku. Cenu vzorku adjustovat tak, aby po korekcích (úpravách) ukazovala na porovnávací hodnotu věci oceňované. Rozdíl mezi vzorkem a oceňovanou věcí lze buď kvantifikovat - to je vyjádřit konkrétní ověřitelnou srážkou nebo přírážkou, nebo pouze hodnotit. Porovnávací hodnotu lze odhadovat v intervalu cen od nejlepšího po nejhorší vzorek.

Výběr vzorků pro porovnání

V první řadě musí zhotovitel definovat segment, případně podsegment trhu. Tato definice následně určí okruh vzorků.

Příklady segmentů a podsegmentů:

- segment pozemků oceňovaných jako stavební
 - podsegment pozemků v jednotném funkčním celku
- segment zemědělský pozemek
 - podsegment – navazující na zastavěnou nebo zastavitelnou část obce (zde je vyšší cena)

Podobné srovnatelné věci nemovitě se známou realizovanou cenou jsou tzv. porovnávací **vzorky**- referenční vzorky pro porovnání.

Vzorek zejména svojí polohou (místem), svým využitím v současnosti a budoucnosti, velikostí a dobou realizace ceny odpovídá - podobá se - oceňované věci a umožňuje odhadnout její cenu - referuje o ceně.

Při výběru vzorku nutno respektovat především podmínku jeho přiměřené homogenity pro porovnání, tj. aby odpovídal shodnému segmentu trhu jako věci oceňované a podobal se jim zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti.

Nepodaří-li se najít vhodné vzorky v blízkém okolí, doporučuje se použít i vzorky vzdálenější. Cílem porovnávacího přístupu je využít a jeho pomocí vytěžit alespoň přibližné indicie, které by třeba jen orientačně mohly naznačit některou z hranic či vyloučit nepravděpodobné úrovně porovnávací hodnoty, případně argumentačně podepřít indicie z ostatních přístupů pro finální odhad hodnoty věci.

Při výběru vzorků je třeba preferovat kvalitu před kvantitou a snažit se pokud možno uplatnit vzorky horší a lepší tak, aby oceňované věci nemovitě takto byly „orámovány“ a aby výsledná hodnota pokud možno ležela uvnitř intervalu vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Jednotky porovnání

Při hledání rozdílů mezi vzorky a oceňovanou věcí je nutné také používat společnou srovnatelnou jednotku.

Pro věc nemovitou za celek to může být společná jednotka Kč/ks za předpokladu, že věci jsou srovnatelné.

Pro ocenění samostatných pozemků je to Kč/m² výměry.

Nelze však používat mechanicky. Může být rozdíl v jednotkové ceně v závislosti na velikosti výměry pozemku.

Pro stavby to může být Kč/stavbu nebo Kč/m³ obestavěného prostoru. Stavba by měla být velikostí srovnatelná.

Volbu jednotek porovnání musí zhotovitel řádně zdůvodnit.

Nelze akceptovat ocenění věcí nemovitých jako součet samostatného porovnání hodnot pozemků a staveb.

Kritéria výběru vzorků pro porovnání

Vždy musí být vzorky a jejich vhodnost pro porovnání posouzena z těchto hledisek:

- Podmínky prodeje (vlastnické poměry, účastníci prodeje, dražba, aukce, nabídkové řízení, podílové vlastnictví, věcná břemena, nájemní smlouva)
- Čas prodeje (aktuálnost ceny)
- Typ ceny – relevantní jsou realizované ceny s doložením kupními smlouvami.
- Struktura ceny (používat s DPH)
- Lokalita - poloha (v místě a v širších geografických souvislostech)
- Stav podle operátu KN, ÚPD, skutečného současného a budoucího využití.

U pozemků stavebních je důležitým kritériem vhodnosti pro porovnání velikost pozemku a charakter přípustné budoucí zástavby (zastavěnost), budoucnost komerčního využití, právní stav (případná stavba je součástí pozemku či nikoliv), stav inženýrských sítí apod. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

U pozemků zemědělských je důležité posoudit lokalitu z hlediska zemědělského využití. Zde je důležitým prvkem podobnosti a srovnatelnosti BPEJ pozemku oceňovaného. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

U staveb jako samostatné věci je důležitá poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav (opotřebení), materiálová charakteristika, vybavenost, velikost, komerční využití. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

U pozemků s trvalými porosty je důležité, zda jde o porosty, které jsou nebo nejsou v souladu s využitím evidovaným podle operátu katastru nemovitostí, s územně plánovací dokumentací a uvažovaným budoucím využitím pozemku. Nutno zjistit, zda porosty budou odstraněny jako nežádoucí zátěž pozemku nebo bude uvažováno o jejich výnosovém, okrasném, ochranném využití. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

Přípustné (akceptovatelné) vzorky pro určení obvyklé ceny přímou metodou porovnání

Přípustné vzorky z hlediska ceny a jejich doložení

Realizovaná cena věcí nemovitých

Zhotovitel nejprve doloží přehled cenových údajů podle ČÚZK za posledních dvanáct měsíců v obvodu katastru oceňované nemovitosti nebo relevantních sousedních (jiných) katastrech. Vzorky použité pro konečné zpracování budou vždy doloženy z kupních smluv identifikovaných číslem řízení podle ČÚZK. Zhotovitel závazně ověří realizovanou cenu z listin kupních smluv ČÚZK (převzetí ceny bez znalosti obsahu kupní smlouvy může vést k chybám a tedy k vědomě nesprávnému ocenění). To platí i pro ceny prodejů z tzv. databází znalců. Akceptované budou jen konkrétní realizované ceny z kupních smluv identifikovaných číslem řízení podle ČÚZK a to i z databáze znalce.

Zásadně nepřípustné vzorky z hlediska ceny

- Ceny do její výše se promítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího nebo 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 přikládána 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 nemovitosti ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení a takto získaná cena by stěží 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“.

Ceny určené podle vyhlášky případně jiných předpisů.

- Ceny, které byly z nějakých důvodů deformovány.
- Ceny, které jsou nápadně jiné v důsledku mimořádných a jiných okolností. V množině vzorků by neměly být, i když nelze vysvětlit, proč jsou nápadně jiné.
- Ceny blíže neidentifikovatelné, neověřitelné vzorky nebo skupin vzorků z druhé ruky. Neověřitelné tzv. „dohodnuté ceny spolupracujících zhotovitelů“, ke kterým došlo k dohodě na „základě diskuse s aktéry trhu“.
- Ceny určené jiným ZP.
- Ceny v zahraničí.

Podmíněně přípustné vzorky z hlediska ceny

- Ceny realizovaných prodejů, kde je účastníkem převodu obec.

Musí být jednoznačně vyloučena mimořádná okolnost prodeje. Touto okolností může být pobídková cena pro občany obce s cílem podpořit rozvoj výstavby. Například obce prodávají svým občanům se slevou oproti ceně obvyklé. Nelze vyloučit další okolnosti vylučující tyto ceny z porovnání. Přípustné jsou například ceny vzniklé některou z metod nabídkového řízení, obálková metoda, aukce.

- Ceny některých prodejů SPÚ.

Určovat cenu pouze ze vzorků prodejů SPÚ není vhodné, lze je doporučit podpůrně vedle vzorků jiných. Prodeje SPÚ lze použít za referenční vzorky za předpokladu, že zhotovitel bude znát účel a podmínky převodu. Zhotovitel si vyžádá od objednatele také ZP, kterým byla obvyklá cena vzorku určena. Nutno zohlednit vývoj trhu, porovnatelnost ze širších hledisek.

Zhotovitelem musí být vždy jednoznačně vyloučena mimořádná okolnost prodeje.

Podmíněně přípustné vzorky z hlediska ceny při absenci nebo nedostatku realizovaných cen (po předchozím souhlasu objednatele – KPÚ).

Ceny nabídkové (poptávkové)

Jsou to ceny, které jsou nabízeny prostřednictvím doložitelných webových stránek, vývěsek, případně písemného potvrzení realitních kanceláří. Informační nouze znamená, že zhotovitel nenalezl v aplikaci ČÚZK cenové údaje za předchozích dvanáct měsíců žádný záznam

relevantního údaje. Informační nouzi zhotovitel doloží přehledem cenových údajů v obvodu katastru oceňované věci nemovité a relevantních katastrech sousedních s vyznačením a zdůvodněním nerelevantních vzorků. **To jsou doložitelné kroky, kterými zhotovitel dokládá neexistenci vzorků realizovaných cen opravňující k použití nabídkových cen. Objednatel nebude akceptováno zdůvodnění použití nabídkových (poptávkových) cen z důvodů pracného vyhledávání nebo zpoplatnění realizovaných cen.**

Přípustné vzorky z hlediska času doby jejich realizace, nabídky, poptávky

- Ceny podle realizovaných prodejů

Za období předchozích 12 měsíců. V případě použití delšího období je nutné to zdůvodnit a ceny podle upravit podle vývoje trhu (zohlednění trendu zvýšení, stagnace nebo snížení cen v čase).

- Ceny nabídkové (poptávkové)

Za období předchozích 6 měsíců. Ceny nabízené bez aktualizace déle jak 6 měsíců nelze akceptovat.

Minimální akceptovatelné počty vhodných vzorků cen

Potřebný počet vhodných vzorků nelze obecně stanovit. Lze konstatovat, že je ovlivněn variabilitou vzorků. Čím větší variabilita vzorků tím větší je potřeba vzorků. Čím větší počet relevantních vzorků tím je výsledná cena lépe určena a zvyšuje se přesnost výsledku.

Záleží přitom na kvalitě vzorků, přednost má kvalita před kvantitou. Pokud budou vzorky relevantní a zhotovitel prokáže, že byly vybrány správně z množiny transparentních vzorků lze akceptovat:

3 vzorky jako minimální počet vzorků při použití realizované ceny

Pokud zhotovitel prokáže, že objektivně nejsou k dispozici 3 vzorky (neexistence nebo nevhodnost vzorků s realizovanými cenami, doplní počet vzorků, který je nižší jak 3, vždy o vzorky nabídkových cen. To znamená 1 + 4 nebo 2 + 3 nebo 0 + 5, což je varianta, kdy je použita pouze nabídková cena, kde je akceptovatelných 5 vzorků jako minimální počet.

Minimální počet akceptovatelných vzorků se vztahuje vždy k oceňované věci nemovité a k jejím jedinečným charakteristikám. Použití téhož vzorku pro oceňování jiné věci nemovité je nepřijatelné, pokud nejsou oceňované věci podobné. Může jít například o sousední pozemky se stejným využitím.

Opakované použití vzorku pro ocenění více věcí nemovitých ve ZP musí mít jasnou a srozumitelnou logiku a musí být zhotovitelem zdůvodněno.

Vlastnosti vzorků pro porovnání z hlediska věcného (cena obvyklá)

Je to porovnatelnost z hlediska cenotvorných faktorů.

Stavební pozemek porovnáváme se stavebním.

Zemědělský pozemek se zemědělským při shodnosti využití podle UPD

Lokalita

Vhodnou pro výstavbu porovnáváme s jinou vhodnou pro výstavbu.

Vhodnou pro pěstování vinné révy porovnáváme s jinou pro pěstování vinné révy.

Pro posouzení, zda vzorky jsou vhodné pro porovnání, je nutné doložit jejich vhodnost stejně jako u oceňované věci nemovité všemi potřebnými údaji:

O lokalitě - poloze (v místě a v širších geografických souvislostech a stavu v době prodeje nebo nabídky podle operátu KN, ÚPD, skutečného současného a budoucího využití).

Je tedy nutné závazně doložit:

U vzorků podle realizovaných prodejů jde o katastrální území, parcelní číslo, ev. č. to je součástí cenových údajů získaných od ČUZK. Tyto údaje je nutné doplnit o využití věci nemovité, minimálním akceptovatelným dokladem je územní plán (mapa) s komentářem zhotovitele o využití.

Nabídkové ceny podle realitních kanceláří ne vždy uvádí identifikaci par. č.. Pokud chybí, je nutné je doplnit. Dále je nutné, pokud chybí, doplnit údaje územního plánu (mapou) s komentářem zhotovitele. Zhotovitel vždy uvede, že ověřil shodu údajů inzerce s územním

plánem, případně uvede rozdíly, které zjistil. V případě potřeby zhotovitel ověří vhodnost vzorku i šetřením v terénu.

Závazné zpracování vzorků cen při přímém porovnání pro určení ceny obvyklé

Po ukončení procesu hledání vhodných (podobných) vzorků s cenami se ceny vzorků zpracovávají, upravují, korigují, aby co nejlépe zobrazovali cenu oceňované věci nemovité.

Existuje řada metod zpracování vzorků do podoby konečného odhadu obvyklé ceny.

Znalecká praxe, za situace neexistence závazného postupu, používá rozličných postupů, které jsou kombinací statistických postupů intervalového nebo bodového odhadu. S ohledem na častý nedostatek relevantních vzorků se zpravidla používá odhadu v rámci intervalu mezi minimální a maximální cenou a to pomocí středních hodnot, aritmetického průměru, nebo také pouze kvalifikovaným ztotožněním ke středu případně k horní nebo dolní hranici intervalu. Obdobou je vážený průměr, kde zhotovitel kvalifikovaně dává váhu tomu vzorku, u kterého předpokládá větší nebo menší shodu. Existují také ověřené formalizované postupy založené pouze na statistickém zpracování většinou většího počtu vzorků včetně výpočtu pravděpodobnosti a spolehlivosti odhadu. Vedle těchto formalizovaných a praxí ověřených postupů existují postupy založené na tzv. expertním odhadu. Ty však při podrobném přezkoumání nejsou zpravidla podloženy schopností zhotovitele výrok podložit argumenty. Standard specifikuje přípustné varianty závazných postupů zpracování vzorků do podoby konečného výroku o ceně. Jiné postupy nebudou objednatelům akceptovány.

Všechny postupy musí vést k bodovému odhadu při znalosti rozpětí.

Akceptovatelné postupy zpracování vzorků a určení obvyklé ceny

Podle komentáře Ministerstva financí k určování ceny obvyklé

<http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>.

Jde o metodu statistickou pracující s cenami realizovanými.

Podle metodiky ÚZSVM ((Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových)

ÚZSVM ve své metodice používá metodu přímého porovnání. Ze shromážděných vzorků se nejprve vyřazují ze zpracování podezřelé vzorky. To se provede posouzením relace mezi minimální a maximální cenou vzorku. 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.

Každé ceně je přiřazena váha od 1 do 3. Ke každému vzorku lze přiřadit také váhu jedna. Použitím váhy zhotovitel ovlivňuje konečný výsledek tak, aby zobrazoval co nejlépe jednotlivé vzorky. Vzorky s menší shodou mají podle zhotovitele menší váhu, méně ovlivňují výsledek. Vzorky s větší shodou mají větší váhu, více ovlivňují výsledek. Vážený průměr cen je bodovým odhadem obvyklé ceny.

Pro zhotovitele jsou přípustné analogické postupy podle komentáře MFČR k ceně obvyklé a metodiky ÚZSVM s odhadem obvyklé ceny výpočtem charakteristik úrovně. Používají se charakteristiky úrovně (aritmetický průměr, vážený průměr). Při větším počtu vzorků je možné použít aplikaci počtu pravděpodobnosti, Cenu lze určit jako nejčastěji se vyskytující případ.

Analogicky podle odborných publikací

Jde zpravidla o metody, které vzorky cen upravují v přehledných maticích ve vztahu k oceňované věci nemovité. Z upravených cen se v rámci intervalu upravených cen určuje bodový odhad obvyklé ceny. Může to být střední hodnota nebo jakákoliv jiná hodnota určená zhotovitelem v rámci intervalu upravených cen. Lze akceptovat, že každý zhotovitel používá jiný postup. Princip však musí být zachován a zhotovitel musí svoji metodu odůvodnit a citovat literaturu, kde je obdobná metoda uváděna.

Úpravy cen vzorků

Důležitým momentem všech výše uvedených akceptovatelných metod je postup úpravy cen vzorků. Jde zejména o akceptovatelnou výši přírážek a srážek. Jiná povaha cen nabídkových, poptávkových a realizovaných vyžaduje jiný přístup.

Úprava vzorků cen nabídkových a poptávkových

Objednatel považuje použití nabídkových a poptávkových cen za přípustné pouze po prokázání, že ceny realizovaných prodejů nejsou k dispozici. Pro tyto výjimečné případy jsou stanoveny tato závazná pravidla pro úpravu nabídkových a poptávkových cen. Úprava nabídkových cen na tzv. konečnou, reálnou cenu vychází z konceptu, že prodej se za nabízenou cenu neuskuteční. Někdy je tento koeficient nazýván jako koeficient na pramen ceny. Existují různá doporučení, jakou srážkou tuto cenu upravit. V praxi zhotovitelé používají srážku až třicet procent, to je zpravidla koeficientem od 0,7 až 1,0. V literatuře je sice tato možnost uváděna (BRADÁČ A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. 2008), ale neexistuje žádná průkazná a oficiální studie, která by zdůvodňovala výši koeficientu. Takový koeficient by měl být vždy zdůvodněn a to analýzou poměru cen nabídkových a realizovaných. **Pokud zhotovitel analýzu poměru nabídkových a realizovaných cen pro danou oblast a segment trhu nedoloží, bude akceptována srážka v maximální výši 5%.**

Další praxí používanou srážkou je srážka ceny na provizi realitní kanceláře, zpravidla cca 4 až 5 %. Takováto srážka není odůvodněná. Kupující platí provizi jako součást ceny, jde o náklad za zprostředkování, který je součástí ceny. Taková úprava nebude akceptována.

Úpravy cenových vzorků

Obecně má tato úprava a korekce eliminovat jedinečné rozdíly mezi vzorky a oceňovanou věcí nemovitou. Pokud jsou vzorky správně vybrány, měla by být úprava a korekce cen minimální. Před úpravou je nutné vyřadit vzorky zjevně nepatřící do skupiny, zpravidla jsou to ojedinělé vzorky s extrémní cenou. Pokud je málo vzorků, nelze někdy jednoznačně určit, zda jde o ojedinělý extrém nebo zda by se vzorek s touto cenou při větším počtu vzorku nevyskytoval jako běžný případ. Ceny vzorků se upravují podle tzv. cenotvorných faktorů, které zohledňují například:

- polohu pozemku,
- konkrétní účel 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, nevýhodný pronájem),
- širší vztahy (např. vliv životního prostředí, vlivy okolí, míra povodňového rizika, trvalé porosty, případně jiné závažné skutečnosti).

Za standardní se považuje taková úprava korekce ceny jednotlivého vzorku, která jeho cenu zvyšuje nebo snižuje maximálně o 20%. V případě velmi zásadního omezení využívání oceňované nemovitosti lze cenu vzorku snížit/zvýšit až o 30% s prokazatelným podrobným zdůvodněním a doložením potřebných kalkulací a fotodokumentace. Omezení těchto úprav oběma směry odpovídá logice přímého porovnání. Za úpravu (korekci) jednotlivého vzorku do 20 %, případně 30% se považuje součet úprav jednotlivých cenových faktorů.

Výjimečně lze se souhlasem objednatele cenu jednotlivého vzorku snížit/zvýšit i nad 30%. Standard toto nevyklučuje, ale je nutné to transparentně, logicky a se souhlasem objednatele zdůvodnit.

Snížení/zvýšení nad 30% indikuje, že vzorek byl nesprávně vybrán a pro porovnání není vhodný. To je uznáváno znaleckou teorií i praxí. Proto je nutné tyto případy vždy odůvodnit. Nebude akceptováno zřetelné nedůvodné použití neporovnatelných vzorků. Jde o situace, kdy jsou například k dispozici jeden nebo dva vhodné vzorky a ty jsou účelově doplněny do minimálního počtu (tři). Takové vzorky zkreslují výsledek, snaha o jejich korekci na odpovídající cenu vede k nutnosti nepřiměřené korekce.

V některých případech je oceňovaná věc nemovitá zatížena znehodnocením, kterým netrpí vzorky. Tyto případy je vhodné řešit korekcí ceny na podkladě kalkulace nákladů na eliminaci

znehodnocení (odstranění černé skládky, odstranění zbytků stavby apod.) tato korekce ceny je přípustná nad rámec uvedených srážek.

Čl. 8

Databáze znalců

Pokud zhotovitel použije ceny vzorků z tzv. vlastní databáze, lze akceptovat pouze ceny vzorků, které budou doloženy stejně jako z jiných zdrojů.

Čl. 9

Zjištěná cena jako pomocný indikátor správnosti obvyklé ceny

Cena zjištěná může být fakultativně určena zhotovitelem vedle objednané obvyklé ceny jako pomocný údaj na základě vlastního uvážení zhotovitele, pokud to oceňovací situace vyžaduje. Fakturace znalečného bude provedena pouze ve výši znalečného za cenu objednanou.

Čl. 10

Zjištěná cena jako substituent obvyklé ceny

V případě, že nejsou k dispozici žádné relevantní ceny vzorků srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, lze při ocenění vycházet pouze z ceny zjištěné (vyhlášky). To musí být v rekapitulaci uvedeno. Postupuje se přesně v intencích komentáře MFČR k ceně obvyklé.

Čl. 11

Zaokrouhlování výsledků ZP

Zaokrouhlování výsledků ocenění ve znaleckých posudcích je řešeno takto:

Při určení ceny zjištěné je zaokrouhlení závazně dáno v aktuální vyhlášce „Celková cena zjištěná se zaokrouhlí na desetikoruny“.

Pokud by ustanovení o zaokrouhlování v historických vyhláškách chybělo, nezaokrouhluje se, SPÚ toleruje zaokrouhlení na 1 Kčs/1 Kč.

Obvyklá cena nemá závazná pravidla pro zaokrouhlování. Pro potřeby SPÚ se bude obvyklá cena zaokrouhlovat na desetikoruny do ceny objektu do 99 999,- Kč, od 100 000,- Kč na 100 koruny, od 1 000 000,- Kč na tisícikoruny.

V objednávce bude uvedeno, zda je zaokrouhlení požadováno pro každý oceňovaný objekt samostatně, případně celkem pro objekty.

Čl. 12

Definice věci nemovité

„Nemovitá věc“ je definována dle § 498 odst. 1 OZ takto: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“

Čl. 13

Nejlepší a nejvyšší využití

Zhotovitel při určení obvyklé ceny přihlíží k nejlepšímu a nejvyššímu využití. Nejlepší a nejvyšší využití (Highest And Best use – HABO) je definováno jako pravděpodobné, racionálně zdůvodnitelné užití, které je:

- legálně možné,
- fyzicky realizovatelné a technicky podložené,
- finančně přiměřené,
- maximálně efektivní a
- směřuje k nejvyšší hodnotě nemovitostí.

Rozhodnutí, jaké využití posuzovaných věcí nemovitých je nejlepší a nejvyšší, musí v rámci oceňovacího procesu provést zhotovitel na základě technickoekonomické analýzy.

Čl. 14

Období platnosti výroků o cenách ve znaleckém posudku

Zhotovitel závazně uvede období platnosti výroků o cenách. U ceny zjištěné cena platí zpravidla do období aktualizace vyhlášky.

U obvyklé ceny se závazně uvede v řádu měsíců, jak dlouho bude platná za předpokladu, že se podmínky na trhu výrazně nezmění.

Poznámka:

Výrok o ceně zjištěné a obvyklé může pozbyť platnosti, pokud se změní charakter a využití oceňovaného objektu v období po datu zhotovení, místního šetření (územní rozhodnutí, kontaminace oceňovaného pozemku, požár oceňované budovy) do období uskutečnění převodu.

Čl. 15

Oceňování souborů pozemků se stavbami

- *Pokud objednatel požaduje ocenění obvyklou cenou podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., zhotovitel postupuje dle Komentáře MFČR k ceně obvyklé: „Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná. S důvody neurčení ceny obvyklé je nutné se vypořádat.“*
- *Pokud objednatel požaduje tržní hodnotu, určuje ji zhotovitel těmito standardními metodami určení tržní hodnoty:*
 - *Metodou stanovení věcné (substanční) hodnoty nemovitosti, tzv. nákladový přístup,*
 - *Metodou stanovení výnosové hodnoty,*
 - *Metodou porovnávací/srovnávací.*

Aplikace více metod musí být transparentní, odůvodněná a slouží zhotoviteli k závěrečnému určení ceny.

Ve výroku musí být jednoznačně uvedeno, která cena/hodnota byla určena.

Čl. 16

Oceňování pozemků s ložisky nerostných surovin

S ohledem na složitost ocenění neurčuje tento standard striktně žádné závazné postupy a podmínky. Zhotovitel při splnění znaleckého úkonu postupuje v souladu se zásadami správné oceňovací praxe a využívá odpovídající metody.

Východiskem jsou tato fakta:

Ložiska nerostných surovin (ložiska nevyhrazených nerostů a ložiska výhradní a ložiska surovin, které se dle zákona č. 44/1988 Sb.¹³, za nerosty nepovažují, např. rašelina, písek v korytech řek atd.) patří mezi přírodní zdroje a zákon č. 151/1997 Sb., neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

- *Neexistuje platná a legislativně ukotvená metodika pro oceňování suroviny in situ.*
- *Protože předmětem ocenění je pozemek, nikoliv ložisko (pouze v případě nevyhrazeného nerostu je součástí pozemku, ale pro jeho využití by musel být vlastník i držitelem příslušných báňských oprávnění a provozovat báňský podnik - tedy být "těžařem"), lze zde aplikovat jak cenu zjištěnou, tak cenu obvyklou ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb.*

Shrnujícím způsobem lze doporučit:

- *Při určení ceny zjištěné pozemku se postupuje podle aktuální oceňovací vyhlášky, podle kterých lze ocenit některé případy pozemků pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek (podrobně zejména § 9 vyhlášky č. 441/2013 Sb.¹⁴, a ostatní ustanovení).*

¹³ Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění

¹⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění

- Při určení obvyklé ceny pozemků s ložisky nerostných surovin by měla být cena určena prioritně porovnáním s pozemky, které mají stejné či obdobné báňsko-technické podmínky jako oceňovaný pozemek. Při porovnání se zohledňuje například:
 - legislativní připravenost k těžbě,
 - blokační faktory,
 - kvalita suroviny,
 - množství zásob a kvality nerostné suroviny,
 - stěžejnost zájmového pozemku z hlediska exploatačních prací,
 - způsob použití pozemků při vedení exploatačních prací,
 - logistické hledisko z pohledu umístění pozemku a odbytového místa trhu (většinou je prodejnost produktu omezena lokálním trhem, se vzdáleností významně narůstají náklady).

Vzorky pro porovnání by měly být vybírány z obdobných lokalit.

Vzhledem k tomu, že variabilita báňsko-technických podmínek je vysoká a prodej pozemků v rámci ložisek je poměrně omezený, a dále z důvodu častých případů zkreslování realizovaných převodů těžaři, je vhodné přímou porovnávací metodu použít jako podpůrný zdroj pro ocenění.

V některých případech znalecká praxe celkovou cenu obvyklou pozemku určeného k těžbě /krytého dobývacím prostorem (DP), nebo chráněným ložiskovým územím (CHLÚ), anebo rozhodnutím o využití území pro těžbu (RVÚ) stanovuje jako součet tzv. základní ceny pozemku a ceny suroviny in situ,

Základní cena pozemku

Vychází z platného oceňovacího předpisu, který je doplněn o následující skutečnosti:

Pokud není zájmový pozemek kryt DP, zohledňuje se jeho krytí CHLÚ, a zda je či není vydán předběžný souhlas se stanovením dobývacího prostoru.

U pozemků mimo DP, RVÚ a případně i mimo CHLÚ se zohledňuje jejich nezbytnost pro vedení exploatační činnosti na ložisku.

Ocenění suroviny in situ

Znalecká praxe používá při oceňování ložisek nerostných surovin především dvě metody:

- Výnosovou metodu, která je však využitelná pouze pro případy oceňování celého báňského podniku.
- Metodu podílu zisku z prvního odbytového produktu.

U všech metod je zásadní kontrola oceňovacího postupu z hlediska obvyklé ceny pozemky a podílu obvyklé ceny suroviny. To musí být jednoznačně doloženo. Obecné konstatování je nepřezkoumatelné a tedy nedostačující.

Čl. 17

Oceňování věcných břemen

Při určení ceny obvyklé se postupuje prioritně porovnáním oceňovaného břemene s referenčními vzorky podle realizovaných cen za zřízení břemene ve smyslu definice ceny obvyklé podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. Výběr vzorků pro porovnání a jejich počet není tímto standardem nijak upravován, je nutné vycházet z konkrétní oceňovací situace.

Při určení ceny zjištěné se postupuje v intencích zákona č. 151/1997 Sb., a to § 16. Při určování obvyklých cen pozemků jako východiska pro simulovaný užitek se postupuje analogicky jako při určování ceny obvyklé pozemků. U pozemků stavebních, případně potenciálně stavebních je do ceny nutné zahrnout znehodnocení pozemků břemenem (Rozdíl obvyklé ceny pozemku před zatížením břemenem a po zatížení břemenem). Při určování ceny služebnosti rozlivu akceptuje SPÚ aplikaci ztráty užítu na principu věčné renty.

Podpůrně, s ohledem na požadovanou cenu a oceňovací případ, lze při ocenění také používat přiměřeně metodiku ÚZSVM.

Čl. 18

Určení srovnatelného nájemného bytů a domů

Zhotovitel při určení srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě postupuje podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb.¹⁵.

Čl. 19

Závěrečný výrok o ceně

Závěrečný výrok o ceně musí přesně vyjadřovat, jaká cena (hodnota) byla určena. Pokud nebyla cena obvyklá určena ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., je nutné jednoznačně uvést, jaká cena byla místo obvyklé ceny určena, zpravidla cena zjištěná, případně tržní hodnota. **V souladu s dnešní znaleckou praxí se cena „určuje“.**

Ta znamená například:

- Byla určena obvyklá cena...
- Byla určena cena zjištěná...
- Byla určena tržní hodnota...

Pro účely restituční je nejprůkaznější ve výroku citovat přímo oceňovací předpis (v té době cena zjištěná nebyla definována):

Byla určena cena podle oceňovací vyhlášky č. 182/1988 Sb. ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

Chybný a zmatečný výrok je:

Byla zjištěná cena zjištěná...

Chybou je, když zhotovitel nemůže určit cenu obvyklou (absence porovnávacích vzorků) a určí cenu zjištěnou, kterou nazývá obvyklou cenou.

Čl. 20

Jiné ustanovení

Postupy ocenění věcí nemovitých a movitých, které nejsou řešeny v tomto standardu, se řídí zásadami dobré oceňovací praxe s využitím adekvátních právních předpisů, postupů a metodik.

Čl. 21

Registrace zhotovitelů a využití standardu S1 ON-1 IOM VŠE

Zhotovitelům doporučuje objednatel registraci k využití standardu S1 ON-1 IOM VŠE podle čl. 1.2.5. (registrace je bezplatná).

Čl. 22

Specifické požadavky objednatele

Budou řešeny individuálně podle oceňovací situace v objednávce. U ceny obvyklé pozemku půjde zpravidla o požadavek stanovení vlivu součástí a příslušenství na cenu, případně o požadavek rozdělení na dvě samostatné ceny.

Čl. 23

Přehled některých vad znaleckých posudků (důvody nepřevzetí)

Vady znaleckých posudků (cena zjištěná a obvyklá)

- 1) Zhotovitel nedodržel právní předpis související se zpracováním ZP.
- 2) Zhotovitel provedl šetření neobjektivně a nechal se ovlivnit účastníky oceňovacího procesu.
- 3) Zhotovitel sdělil průběžné nebo konečné výsledky třetím osobám.
- 4) Zhotovitel nemá ve ZP uvedeno, jak dospěl k dílčím a konečným veličinám, tvrzením a závěrům.
- 5) Znalecký posudek je nepřezkoumatelný.

¹⁵ Nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, v platném znění

- 6) Znalecký posudek není sešit, jednotlivé strany nejsou očíslovány, sešivací šňůra není připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti a je umožněno zneužití
- 7) Neodpovídá uváděný počet stran ZP se skutečným včetně počtu příloh.
- 8) Počet uváděných předávaných totožných výtisků ZP neodpovídá počtu skutečně předanému.
- 9) Znalecký posudek není opatřen doložkou dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb.
- 10) Na poslední straně znaleckého posudku zhotovitel nepřipojil znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je zhotovitel zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku (§ 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb.).
- 11) Každý výtisk písemného znaleckého posudku není podepsán s připojenou pečeti. Zpravidla u znalecké doložky, případně u rekapitulace, je možné obojí.
- 12) Struktura ZP se zásadně odchyluje od požadovaného závazného členění s důsledky nepřehlednosti ZP a obtížné kontroly.
- 13) Údaje z katastru nemovitostí buď úplně chybí, nebo jsou uvedeny bez doložení kopií výpisu z katastru nemovitostí.
- 14) Údaje z územně plánovací dokumentace buď chybí, nebo jsou uvedeny bez doložení kopie územně plánovací informace podle § 21 zákona č. 183/2006 Sb. Chybí kopie mapy územního plánu (pokud existuje) a komentář zhotovitele o nejlepším a nejvyšším využití. Pro šetření stavu věcí nemovité v minulosti je přípustná i jiná odpovídající dokumentace.
- 15) Internetové zdroje cenových vzorků nabídkových případně poptávaných nejsou doloženy kopií internetových stránek nabízejícího případně poptávajícího (realitní kanceláře).
- 16) Ve ZP není dokumentačně doložena prohlídka oceňovaných věcí nemovitých. Chybí minimálně jedna požadovaná fotografie a minimálně jeden snímek ortofotomapy oceňované věci nemovité.
- 17) Je prokázáno, že zhotovitel prohlídku věci nemovité neprovedl. To neplatí pro odůvodněné uvedené ocenění objektů, které zanikly.
- 18) ZP nebyly oceněny objednané věci nemovité a nebyly provedeny požadované úkony.
- 19) Není uvedeno období platnosti výroků o cenách, pokud je požadováno.
- 20) Chybné výpočty.
- 21) Jiné zjevné vady.
- 22) Neodevzdání ZP v elektronické formě. Odevzdaná elektronická forma ZP neodpovídá požadavkům standardu ohledně shody s tištěným originálem.

Vady znaleckých posudků (cena zjištěná)

- 23) Zhotovitel použil nesprávný oceňovací předpis ve vztahu k požadovanému datu ocenění.
- 24) Zhotovitel chybně posoudil oceňovanou věc nemovitou z hlediska členění pozemků a příslušenství.
- 25) Zhotovitel řádně nezdůvodnil srážky a přirážky.
- 26) Chybné zaokrouhlení.

Vady znaleckých posudků (obvyklá cena)

- 27) Zhotovitel vybral pro porovnání zjevně nesrovnatelné vzorky.
- 28) Zhotovitel neuvedl parc. č. vzorků, využití pozemků nedoložil územním plánem.
- 29) Zhotovitel nepoužil vhodnou jednotku pro porovnání.
- 30) Zhotovitel nedoložil realizované prodeje podle kupních smluv ČUZK uvedením č. řízení.
- 31) Zhotovitel použil nepřípustné vzorky z hlediska ceny:
 - Ceny ovlivněné mimořádnými okolnostmi trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a zvláštní oblibou.
 - Ceny určené podle vyhlášky nebo jiného předpisu.
 - Ceny zahraniční.

- Ceny blíže neidentifikovatelné neověřitelných vzorků nebo skupin vzorků z druhé ruky. Neověřitelné tzv. „dohodnuté ceny spolupracujících zhotovitelů“, ke kterým došlo k dohodě na „základě diskuse s aktéry trhu“.
- 32) Zhotovitel bez zdůvodnění použil vzorky s cenou realizovaných podejů, kde je účastníkem převodu obec (nutno především vyloučit mimořádné okolnosti trhu).
- 33) Zhotovitel bez odůvodnění použil vzorky s cenou realizovaných prodejů, kde je účastníkem převodu SPÚ (nutno především vyloučit mimořádné okolnosti trhu).
- 34) Zhotovitel bez zdůvodnění použil nabídkové ceny.
- 35) Zhotovitel použil cenu podle realizovaného prodeje, která je starší než dvanáct měsíců bez zdůvodnění a úpravy podle vývoje trhu (pokud to situace vyžaduje).
- 36) Zhotovitel použil nabídkovou cenu starší šesti měsíců.
- 37) Zhotovitel použil méně jak tři vzorky s cenou podle realizovaných prodejů.
- 38) Zhotovitel použil méně jak pět vzorků nabídkových cen, pokud je objednatelem použití nabídkových cen schváleno.
- 39) Zhotovitel použil zjevně nevhodný vzorek z hlediska využití věci nemovité. Například vzorek zemědělského pozemku pro ocenění stavebního pozemku.
- 40) Při zpracování a úpravě vzorků byl použit postup, který není logicky zdůvodněn. Pouhé konstatování, že cena určena například v dolní hranici zjištěného rozpětí nestačí, je nutné zdůvodnit proč.
- 41) Byla použita úprava nabídkové ceny poměrem nabízené ceny a realizované ceny bez doložení na skutečných případech.
- 42) Byla použita korekce nabídkové ceny o provizi realitní kanceláře.
- 43) Byla použita úprava cen vzorků, která není nijak odůvodněna.
Odůvodněná úprava jednotlivých vzorků (bez korekce na zdroj) nesmí cenu vzorku snížit/zvýšit víc jak o 20%. Ve výjimečných případech lze, pokud je to argumentačně podloženo zhotovitelem, akceptovat snížení/zvýšení až o 30 %. Snížení/zvýšení ceny jednotlivých vzorků nad 30 % lze akceptovat pouze po předchozím souhlasu objednatele a to pouze ve výjimečných případech na podkladě zdůvodnění. Snížení ceny oceňovaného objektu o jeho znehodnocení určené samostatným výpočtem se do úpravy nezapočítává.
- 44) Zpracování vzorků není provedeno žádnou logickou přípustnou metodou. Za logickou a přípustnou metodu lze považovat ve standardu uvedené metody a jejich analogické postupy.
- 45) Zásadně neakceptovatelný je výrok o ceně obvyklé, který se opírá o jen tzv. znalosti prostředí a trhu bez uvedení tržních dat.
- 46) Neodůvodněné požití určení obvyklé ceny nahrazením cenou podle vyhlášky. To je možné jen v případě prokázané absence vhodných realizovaných nebo nabídkových cen.

Další vady znaleckých posudků

- 47) Zhotovitel nedodržel ustanovení o nakládání se znaleckými posudky a zpracování osobních údajů.