

## Oceňování majetku obcí a měst

# Jeden majetek – různé ceny ve znaleckém posudku

Řada pracovníků veřejné správy se ve své práci pravidelně setkává s různými typy znaleckých posudků o ceně nemovitostí. I když pracovník veřejné správy nemusí být nutně znalcem v oboru ekonomika, je jistě dobré, aby dokázal znalecký posudek znalci správně zadat – přesněji řečeno, aby znalci správně definoval znalecký úkol. Stejně tak je prospěšné, aby dokázal hotový znalecký posudek přečíst s co největší mírou pochopení, a popř. dovedl následně klást znalci správné otázky.

Petr Ort

Finálními produkty práce znalců jsou znalecké posudky, u odhadců jsou to dokumenty nazvané „Tržní ocenění“, „Zpráva o hodnocení“, „Stanovisko k tržní hodnotě“ apod. Pokud někdo není znalcem, nesmí vypracovaný dokument nazvat „Znalecký posudek“, protože by tím spáchal trestný čin.

Znalecké posudky mohou obsahovat analýzu ceny obvyklé (tržní hodnoty) nebo indikaci ceny zjištěné (administrativní), odhadci se mohou vyjadřovat pouze k ceně obvyklé (tržní hodnotě). Pojmy cena zjištěná (§ 2, odstavec 3 zákona č. 151/1997 Sb.) a cena obvyklá (§ 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.) přitom nejsou synonymické, ale musejí se, někdy i dosti podstatně, lišit. Toto konstatování lze nejlépe ilustrovat na příkladu:

V hojně sledovaném investigativním pořadu jedné české komerční televize se objevila „kauza“ při které se reportérům podařilo zjistit, že jistý znalec ocenil jeden a tentýž objekt v jediném dni tak, že cena uvedená v jednom ze znaleckých posudků byla 8 milionů Kč, ve druhém 4 miliony Kč. Jednalo se o starší zemědělský statek s rozlehlými stájemí, chlévy, stodolami apod. ve Středočeském kraji. Podle názorů reportérů se muselo jednat jasně o podvod.

Skutečnost byla přitom mnohem prozaičtější. Znalec, o kterého se jednalo, dostal od zadavatele posudku – majitele objektu, dvě různá zadání posudku. V prvním případě měl za úkol indikovat skutečnou cenu obvyklou (tržní hodnotu), za kterou by se oceňovaný objekt mohl za obvyklých podmínek na trhu prodat. Vzhledem k tomu, že se jednalo o poměrně starý, opotřebovaný a pro současnou zemědělskou výrobu technologicky nevhodný objekt, není nijak překvapující, že cena obvyklá byla stanovena relativně nízko. Zároveň znalec určoval cenu zjištěnou (podle platné vyhlášky, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) jako podklad pro stanovení základu pro stanovení daně z nabytí nemovitostí. Zde se znalec musel striktně držet legislativní normy – oceňovací vyhlášky a jeho závěry tedy musely být nutně odlišné od druhého posudku.

## Obvyklá cena (tržní hodnota)

Přesnou definici obvyklé ceny nalezneme v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Stručně řečeno, cena obvyklá je taková cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného, majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Věcně je s právním pojmem „obvyklá cena“ shodný ekonomický pojem „tržní hodnota“ (anglicky „Fair Market Value“). V uvedené definici je podstatné, že pokud se má doopravdy jednat o obvyklou cenu,

musí být skutečně splněny podmínky obvyklého obchodního styku, tedy s ochotným prodávajícím a kupujícím, s tím, že celý trh měl dostatečnou možnost se s podmínkami prodeje seznámit, a dodržení rovných podmínek pro všechny účastníky transakce. Z logiky věci proto vyplývá, že cena dosažená například v okamžiku stavu tísne prodávajícího, v době přírodních nebo jiných kalamit nebo při prodeji majetku mezi blízkými osobami prakticky nemůže být cenou obvyklou.

## Zjištěná cena (administrativní cena)

Cena zjištěná je v kontextu § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. cenou zjištěnou zvláštním předpisem, který stanoví odlišný způsob oceňování. V době centrálně plánované ekonomiky před rokem 1990 jiný způsob ocenění nemovitostí než právě tento neexistoval. Vzhledem k zásadě tvorby pevných cen v době socialismu byly exaktně stanoveny i ceny, za které se prodávaly nebo vyvlastňovaly i starší a opotřebované nemovitosti. Starší z nás by mohli vyprávět stovky příběhů, jak tato zásada napomohla vzniku černého trhu s nemovitostmi se všemi z toho vyplývajícími trestnými činy, jako byly podvody. Dnes, v době standardní tržní ekonomiky, je nejčastějším účelem administrativních cen zajistit, v souladu s Listinou základních práv a svobod, tzv. daňovou spravedlnost, tedy aby žádný plátcé daně nebyl oproti ostatním zvýhodněn nebo naopak znevýhodněn. Dalším použitím zjištěných cen může být také určování některých náhrad při vyvlastnění ve veřejném zájmu ve smyslu zákona č. 184/2006 Sb.

Jelikož dnes ceny nemovitostí jsou ceny volné (viz zákon č. 526/1990 Sb., o cenách) nic nebrání tomu, aby jeden občan prodal druhému byt 1 + kk na Jižním Městě v Praze buď za 1 Kč nebo za 50 milionů Kč. Obě uváděné hodnoty se v případě realizace prodeje stávají tržními cenami, částkami, za které byla nemovitost skutečně prodána. Pokud je povinností státu spravedlivě zjistit např. základ daně z nabytí nemovitostí, musí zároveň zajistit, aby někteří prodávající (plátcí této daně) neuváděli do kupních smluv adekvátně nízké kupní ceny a tímto podvodným jednáním se nesnažili snížit svoji daňovou povinnost. Pojistkou proti tomuto jednání jsou právě administrativní ceny – základem daně z nabytí nemovitostí je kupní cena, pokud ovšem není nižší než cena zjištěná.

## Tržní cena

V ekonomii jako vědní disciplíně se rozlišují pojmy „hodnota“ jako něco ekonomicky obecného (průměrné-



ILUSTRACE: LUCIE PÁNEKOVÁ

ho) a „cena“ jako pojem konkrétní. Tržní hodnota bytu 1 + kk na již zmíněném Jižním Městě v Praze je přibližně 1 700 000 Kč, v konkrétním případě prodeje bytu č. 936/11 v domě č. p. 936 Donovalské ulici, který proběhl dne 16. 11. 2014 se mohl prodej uskutečnit za 1 685 000 Kč. Tržní cenu nedokáže nikdo – znalec, odhadce, soud nebo kdokoli jiný – určit, jedná se vždy o neopakovatelnou a jedinečnou dohodu mezi prodávajícím a kupujícím. Tržní hodnota je potom jistým průměrem všech tržních cen porovnatelných majetků. Výsledkem toho, že se na reálním trhu kříží jak právní, tak i ekonomické pojmy, je to, že obvyklá cena se rovná tržní hodnotě, ale tržní hodnota se nerovná tržní ceně.

Vzhledem k uváděné definici by se v dokumentech vydávaných veřejnou správou neměly objevovat formulace typu: „Prodáme byt v Berouně za tržní cenu 2 mil Kč.“

### Zadlužitelná hodnota

V podmínkách současného českého reálního trhu se možná více než 80 % nemovitostí kupuje na hypotečární nebo jiný úvěr. Ti, kteří se na reálním trhu aktivně pohybují, by se proto měli seznámit i s pojmem „zadlužitelná hodnota“. Tento pojem (dříve se používal i pojem „cena v tísní“) zavedly na počátku 90. let minulého století banky a spořitelny jako jistou pojistku pro zabezpečení kvality portfolia zajišťovacích instrumentů. Český řečeno – zadlužitelná hodnota je cena obvyklá (tržní hodnota) snižená o bezpečnostní koeficient např. 10–20 %. V praxi banka žadateli o úvěr potvrdí, že cena obvyklá (tržní hodnota) nemovitosti, která je nabízena jako zástava úvěru, je skutečně 6 milionů Kč, ale poskytne úvěr

jen ve výši 5 milionů Kč. Důvody bank a spořitelny, proč se takto chovají, jsou v podstatě dva – jednak je třeba si uvědomit, že platnost závěrů znaleckého posudku je k určitému datu – třeba 1. 7. 2015 – a nikdo nemůže bance zaručit, že za dobu splácení úvěru do roku 2045 nedejde třeba vlivem ekonomické krize k plošnému poklesu cen nemovitostí. Druhým důvodem jsou zkušenosti bank s komplikacemi při realizaci (prodeji) zástav nesplacených úvěrů. Při prodeji pohledávky za dlužníkem se totiž bance obvykle nepodaří prodat „balík“ pohledávek za 100 % hodnoty.

### Úřední cena

V meziválečném období a v období Rakousko-uherské monarchie se používal termín „úřední cena“ – jednalo se o cenu určitým způsobem stanovenou např. soudním komisařem pro účely exekuční nebo konkurzní. I tehdy byl tento výraz z právního hlediska nesprávný, správně se jednalo o obecnou cenu nebo o odhadní hodnotu. I když První republika skončila před více než 75 léty, dodnes se znalci setkávají s požadavkem na stanovení „úřední ceny“ nebo se kupující dozví od prodávajícího, že „nechce na prodeji vydělat, chce za dům jenom úřední cenu“.

### Znalecký posudek o ceně zjištěné

Závěrem znaleckého posudku o ceně zjištěné (stanovení základu majetkové daně) je jednoznačně vždy jediné číslo, zaokrouhlené na desetikoruny (§ 50 vyhl. č. 199/2014 Sb.), které bylo zjištěno – vypočítáno jako jediná správná a možná aplikace cenového předpisu pro daný znalecký úkol. Prostor pro vlastní rozhodování je pro znalce proto poměrně omezený, a pokud je dvěma nebo více znalcům, zadán stejný znalecký úkol, neměly by se závěry jednotlivých znaleckých posudků příliš lišit.

### Znalecký posudek o ceně obvyklé

U znaleckého posudku o ceně obvyklé nebo u tržního ocenění je ve výsledku také uvedena jediná cena. Pokud ale pozorný čtenář, nejčastěji objednatel ocenění, čte daný elaborát, zjistí, že v textu se objevuje několik různých cen, z toho některé mohou být vyšší, jiné nižší, než je cena uvedená v závěru. Klient se tedy může znalce oprávněně ptát, co jednotlivá dílčí čísla znamenají, jak byly vypočteny a jaký mají dopad na výslednou hodnotu.

Závěrečná strana znaleckého posudku o ceně obvyklé pak může vypadat třeba takto:

1. Dílčí indikace ceny obvyklé zjištěná porovnávacím způsobem: **22 500 000 Kč**
2. Dílčí indikace ceny obvyklé zjištěná výnosovým způsobem: **16 400 000 Kč**
3. Dílčí indikace ceny obvyklé zjištěná nákladovým způsobem: **29 100 000 Kč**

Na základě provedené kontribuční analýzy je cena obvyklá stanovena ve výši: **20 000 000 Kč**

Jak je tedy možné, že se cena jediného majetku stanoví v jednom dni a pro jediný účel může takto lišit, někdy až o desítky procent. Je to tím, že znalec pro stanovení ceny obvyklé používá tři skupiny metod a to metody porovnávací, výnosové a nákladové.

To, co která metoda znamená, je zřejmé z následujícího schématu:

Nákladová metoda	Porovnávací metoda	Výnosová metoda
■ Minulost	■ Současnost	■ Budoucnost
S jakými náklady byl majetek vytvořen a jaké je uplatnění těchto nákladů na současném trhu.	Jaká je současná pozice oceňovaného majetku na trhu.	Jaký je vztah mezi obvyklou cenou a sumou budoucích výnosů z oceňovaného majetku.

### Porovnávací metoda

Tato metoda obecně přináší nejlepší výsledky při indikaci obvyklé ceny. Některými autory je dokonce označována za metodu „královskou“ a ostatní metody jsou chápány pouze jako jisté korektory hodnoty zjištěné touto metodou. Platné znění již několikrát citovaného zákona č. 151/1997 Sb. doslova uvádí: „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ Nevýhodou použití této metody je její velká pracnost, a to jak ve fázi přípravy (tvorba databází porovnatelných prodejů), tak i při vlastní tvorbě posudku (složitě adjustační výpočty). Z velké pracnosti potom vyplývají velké náklady znalce a finálně i na cenu znaleckého posudku.

Z povahy této metody vyplývá, že na to, aby byla použitelná, musí být splněny dvě následující podmínky:

- S daným typem majetku se musí reálně obchodovat.
- Informace o skutečných kupních cenách musí být dostupné a ověřitelné.

Tato metoda je logicky nevhodnější pro takové typy nemovitostí, které si jsou relativně podobné (shodné nemovitosti neexistují) a často je s nimi obchodováno – typickým příkladem jsou byty, garáže, rodinné domy a rekreační objekty. Naprosto dominantní je tato metoda u ocenění pozemku. Naopak je prakticky nepoužitelná u jedinečných staveb typu mostů, tunelů apod.

### Výnosová metoda

Výnosová metoda hledá vztah mezi budoucími užítky z majetku (např. výnos z nájemného) a cenou, kterou je ochoten trh akceptovat.

Řešení se opírá o analýzu rizik, výnosů a návratnosti a používá řadu postupů známých z finanční matematiky.

### Nákladová metoda

Nákladová metoda hledá vztah mezi náklady a jejich uplatněním na trhu. Opět můžeme vyjít z investorské úvahy, např. proč bych si měl kupovat nový rodinný dům za 10 mil. Kč, když si mohu koupit sousední volný pozemek za

1 mil. Kč a stavební firma mi postaví kopii nabízeného rodinného domu za 4 miliony Kč. Stejně tak, žádná normální stavební firma nebude stavět rodinný dům za 10 mil. Kč, když ví, že ho dokáže prodat maximálně za pět milionů Kč.

### Kombinace metod

Všechny uváděné metody mají svoje výhody a nevýhody. Ve většině případů je proto výhodné provést jistou kombinaci jednotlivých metod, aby se pokud možno eliminovaly jejich nedostatky, a naopak aby vynikly jejich přednosti. Často je taková kombinace dokonce nařízena např. usnesením soudu, kde soud nařídí znalci, že pro stanovení ceny obvyklé musí použít minimálně dva způsoby ocenění. Podobně je tomu u závazných metodik bank a spořitelny, které předepisují spolupracujícímu odhadci, jaké metody a jakou kombinaci musí použít.

Naprosto teoreticky a na ideálním realitním trhu by měly všechny uvedené metody vést k jedinému výsledku. To, že tomu tak není, je ovlivněno velkou řadou faktorů, z nichž lze například uvést:

- Preference vlastnictví bytů oproti nájůmům – v České republice dává většina lidí, někdy poněkud neuváženě, přednost vlastnictví bytů před dlouhodobým nájmem. Na trhu tak objektivně vzniká cenová bublina, kdy reálně dosahované prodejní ceny bytů jsou vyšší než kumulované náklady na nájem.
- Neochota k individuální výstavbě – řada lidí si raději koupí předražený hotový rodinný dům, než aby si koupili volný pozemek a nechali si postavit dům podle svých představ. Vycházejí přitom třeba ze špatných zkušeností s některými stavebními firmami.
- Nedostatek pozemků – v atraktivních lokalitách – např. lázeňská města, středy velkých měst apod. – je nedostatek volných pozemků. Pokud v těchto exponovaných lokalitách někdo potřebuje nemovitost, nemá možnost si ji postavit na volném pozemku a musí koupit již hotový objekt a třeba jej následně upravit a přestavět. Pokud je něčeho nedostatek a zájem kupujících trvá nebo stoupá, dochází zákonitě k růstu cen nad investiční náklady.

Znalec, který musí tyto a mnoho dalších faktorů při své práci respektovat, následně v závěru své práce dochází k rozdílným dílčím hodnotám tak, jak jsou uvedeny výše v textu.

Na dotaz klienta, např. žadatele o úvěr, proč není cena obvyklá totožná třeba s indikací porovnávacím způsobem, může znalec zodpovědně prohlásit, že je to právě proto, že aktuálně došlo k reálnému odchýlení prodejních cen a nájmu, ale že tato situace není dlouhodobě udržitelná a „normální“ obvyklá cena se jednoho dne bude rovnat i indikaci výnosovým způsobem. Stejně tak může dojít k situaci, kdy se v minulosti skutečně a prokazatelně realizované náklady na postavení dnes nefunkčního vodního mlýna nepodaří na dnešním trhu uplatnit prostě proto, že danou nemovitost si někdo koupí jen jako rekreační objekt a mlýnice bude jen nutné břemeno k atraktivní obytné části objektu.

V žádném znaleckém posudku nebo tržním ocenění tedy nejsou tím nejdůležitějším různé dílčí výpočty a indikace, ale to, co je uvedeno v závěru posudku – **výsledná cena obvyklá.** ■