



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**SYSTÉMOVÉ POJETÍ METODY NEJVYŠŠÍHO A
NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ PŘI OCEŇOVÁNÍ
NEMOVITOSTÍ**

SYSTEM CONCEPT OF METHOD HIGHEST AND BEST USE IN THE VALUATION OF REAL
ESTATE

DIZERTAČNÍ PRÁCE

DOCTORAL THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Pavel Klika

ŠKOLITEL

SUPERVISOR

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

BRNO 2017

Zadání dizertační práce

Student: **Ing. Pavel Klika**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Soudní inženýrství
Vedoucí práce: **prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.**
Akademický rok: 2016/17
Ústav/odbor: Ústav soudního inženýrství

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

Systémové pojetí metody nejvyššího a nejlepšího využití při oceňování nemovitostí

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zpracování výkladu k základním vybraným pojmům týkajícím se dané problematiky, zejména pokud existují různé definice.

Podrobná rešerše k tématu disertace v naší i zahraniční literatuře, včetně internetu. U každé citace uvést, k čemu autoři dospěli.

Závěrem rešerše konstatovat souhrn k tématu disertace, uvést z toho vyplývající problémovou situaci a problém, jehož řešení je cílem disertace.

Zpracování znalecké metodiky pro stanovení hodnoty nemovitých věcí metodou nejlepšího a nejvyššího využití za účelem zefektivnění práce znalců při stanovení tržní hodnoty nebo tzv. fair price. V rámci metodiky bude též zpracován přehled, z něhož bude vyplývat způsob použití této metodiky, tzn. její použití u jednotlivých typů staveb, které je možné na pozemek umístit a pro jednotlivé typy staveb na pozemcích již umístěných.

Analyzovány budou zejména způsoby zajišťování podkladů, volba metodiky postupu práce znalce a vlastní výpočty.

Návrh jednoduchého znaleckého standardu sloužícího znalcům při vypracovávání znaleckého posudku řešícího danou problematiku. Dále budou kategorizovány jednotlivé případy, bude specifikován způsob a rozsah zajišťování podkladů a bude specifikován postup samotného výpočtu.

Popsat přínos autora pro obor Soudní inženýrství po stránce vědecké, praktické, pedagogické

Cíle dizertační práce:

Systémovým přístupem zpracování znalecké metodiky pro stanovení hodnoty nemovitých věcí metodou nejlepšího a nejvyššího využití (High and Best Use, HABU) za účelem zefektivnění práce

znalců při stanovení tržní hodnoty nebo tzv. fair price.

V rámci metodiky bude též zpracován přehled, z něhož bude vyplývat způsob použití této metodiky, tzn. její použití u jednotlivých typů staveb, které je možné na pozemek umístit, a pro jednotlivé typy staveb na pozemcích již umístěných.

Osnova (v souladu s čl. 41 odst. 2 Studijního a zkušebního řádu VUT v Brně):

Úvod a definice používaných pojmů

Přehled o současném stavu problematiky, která je předmětem dizertační práce (v ČR i v zahraničí)

Formulace řešeného problému a cíle dizertační práce

Metody řešení a tvorba systémového přístupu při řešení problematiky používání HABU

Výsledky dizertační práce s uvedením nových poznatků, jejich analýza a jejich význam pro realizaci v praxi nebo pro další rozvoj vědního oboru

Návrh znaleckého standardu

Seznam použité literatury

Seznam vlastních prací vztahujících se k tématu dizertační práce

Souhrn v českém a anglickém jazyce (zpravidla v rozsahu jedné strany)

Seznam literatury:

[1] BRADÁČ A. a kol. Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství CERM, Brno, 1999, 725 s. ISBN 80-7204-133-9

[2] BRADÁČ A. et al. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2015. s. 1-778. ISBN: 978-80-7204-930-1.

[3] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

[4] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících

[5] Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících

[6] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

[7] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, s aktuální prováděcí vyhláškou

[8] Appraisal Institute: The Appraisal of Real Estate, 10. vydání. American Institute of Real Estate Appraisers, USA, 1992

[9] Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>

[10] International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards 2013 (ev. aktuální). <http://www.ivsc.org/>

[11] The European Group of Valuers Associations: European Property Valuation Standards 2016 (ev. aktuální). <http://www.tegova.org/>

[12] V. Z. MELEN. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. In: Soudní inženýrství č. 4/2006, s. 203 – 208.

[13] V. Z. MELEN. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku II. In: Soudní inženýrství č. 5/2008, s. 256 – 263

- [14] Průcha, P. Správní řád s poznámkami a judikaturou. Praha: Leges, 2012, Czech Republic. 396 s.
- [15] Havlan, P., Kliková, A., Hamplová, E., Valachová, K. Stavební zákon, praktická příručka. Praha: Linde, 2009, Czech Republic. 218 s. ISBN 978-80-7201-764-5.
- [16] Uniform standards of appraisal practice, USA: Congress as the Source of Appraisal Standards and Appraiser Qualifications, 2014.
- [17] KLEDUS, R. Obecná metodika soudního inženýrství. 1. vydání. Brno: ÚSI VUT v Brně, 2012. 105 s. ISBN 978-80-214-4562-8.

Termín odevzdání dizertační práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17.

V Brně, dne 28. 6. 2017



L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

V současné době, kdy v důsledku rozvoje mezinárodního investičního trhu roste vliv legislativy okolních zemí a zejména zemí EU na oceňování majetku, vzniká potřeba sjednotit nejenom oceňovací postupy, ale i jednotlivé pojmy, definice, přístupy, metody a požadavky na výkon profese znalce a odhadce. Jedním z často používaných pojmů v oblasti oceňování majetku je pojem High and Best Use (nejlepší a nejvyšší využití). Jedná se o pojem, který se objevuje jak v zahraniční literatuře, tak v literatuře české, zejména ve spojení s oceňováním majetku. Při ocenění majetku, kdy volíme přístup ocenění tak, že uvažujeme využití majetku v budoucnu, je úvaha o nejlepším využití zásadní. Pokud volíme ocenění tzv. výnosovým způsobem, tedy uvažujeme budoucí výnosy z majetku, měla by být úvaha o nejlepším a nejvyšším využití majetku neopomenutelnou součástí ocenění. Přestože se jedná o pojem zcela zásadní, neexistuje v zahraničí ani v ČR žádná literatura, která by podrobněji rozebrala postup vyhodnocení majetku na základě metody nejlepšího a nejvyššího využití.

Hlavním cílem této disertační práce je systémovým přístupem rozpracovat postupy ocenění pomocí metody nejlepšího a nejvyššího využití a vytvořit standard pro znalce, podle kterého by bylo možné zpracovat ocenění, respektive část ocenění nemovitého majetku tak, aby na základě takového ocenění bylo možné stanovit tržní hodnotu nemovitostí v souladu s mezinárodními standardy a moderními publikacemi o oceňování majetku.

Výsledkem této práce je tedy jak návrh podrobného postupu kvalifikovaného znalce pro vyhodnocení nejlepšího a nejvyššího využití nemovitostí, a to včetně zhodnocení vlivu věcných břemen váznoucích na pozemcích respektive stavebách, tak návrh znaleckého standardu k této metodice včetně ukázkových příkladů na vyhodnocení nejlepšího a nejvyššího využití nemovitostí v nejběžnějších případech ocenění. Poznatky a informace z této práce tak mají svůj přínos z hlediska oboru Soudní inženýrství jak v oblasti teorie, tak v oblasti praxe a pedagogické činnosti.

Abstract

Currently, development of the international investment market, the impact of the legislation of neighbouring countries and especially EU countries on property valuation is increasing. There is a need to unify not only the valuation procedures, but also terms, definitions, approaches, methods and requirements on the profession of the experts and assessors. One of the commonly used concepts of property valuation is the High and Best Use approach. This is a term that appears both in foreign and Czech literature, especially in connection to valuation of properties. When valuing a property and taking into account a valuation approach by considering the future use of the property, the consideration of the best use is crucial. When valuing using so called revenue way, i.e. we consider future property yields, the High and Best Use approach should be an indispensable part of the valuation. Although this is a very fundamental concept, there is no literature in the Czech Republic or abroad that would analyse in detail the process of property evaluation based on the High and Best Use method.

The main aim of this dissertation thesis is to systematically elaborate the methods of valuation using the High and Best Use approach and to create a standard for experts, according to which it would be possible to process the valuation, respectively a part of the valuation of immovable properties. On the basis of such valuation, it would be possible to determine the market value of the immovable property in compliance with international standards and modern property valuation publications.

The result of this dissertation thesis is both the proposal of a detailed procedure of a qualified expert's work on an evaluation of the High and Best Use, including the influence of the easements on land and buildings, of a property and the proposal of an expert standard on this methodology. It includes a sample examples of an evaluation of the High and Best Use of the properties in the most common cases. The knowledge and information from this thesis have its contribution in Forensic engineering area in the field of theory and practice and pedagogical activities.

Klíčová slova

Oceňování nemovitostí, HABU, nejvyšší a nejlepší využití, pozemek, stavba, zhodnocení, znehodnocení, věcná břemena, služebnosti

Keywords

Property valuation, HABU, highest and best use, land, construction, improvements, depreciation, encumbrances, easements

Bibliografická citace

KLIKA, P. Systémové pojetí metody nejvyššího a nejlepšího využití při oceňování nemovitostí. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 110 s. Školitel: prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem disertační práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 14.7.2017


.....

Ing. Pavel Klika

OBSAH

1	ÚVOD	11
2	DEFINICE JEDNOTLIVÝCH POJMŮ	13
2.1	POJMY Z OBLASTI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	13
2.1.1	HABU	13
2.1.2	Cena.....	13
2.1.3	Cena obvyklá	14
2.1.4	Cena zjištěná	14
2.1.5	Hodnota.....	15
2.1.6	Tržní hodnota	15
2.1.7	Metoda	16
2.1.8	Zastavěné území obce	16
2.1.9	Intravilán	16
2.1.10	Extravilán.....	16
2.1.11	Věc nemovitá	16
2.1.12	Pozemek	17
2.1.13	Stavební pozemek.....	17
2.1.14	Součást věci	18
2.1.15	Příslušenství věci	18
2.2	POJMY Z OBLASTI STAVEBNICTVÍ A PÉČE O NEMOVITOSTI.....	19
2.2.1	Oprava	19
2.2.2	Drobná oprava	19
2.2.3	Rekonstrukce	19
2.2.4	Modernizace.....	20
2.2.5	Vybavení stavby	20
2.2.6	Běžná údržba	20
3	PŘEHLED SOUČASNÉHO STAVU PROBLEMATIKY VYUŽITÍ METODY HABU	22
3.1	VYUŽITÍ METODY HABU V PODMÍNKÁCH ČR	22
3.2	HABU V ZAHRANIČÍ.....	24
3.2.1	European Valuation Standards 2016.....	24
3.2.2	International Valuation Standards 2017	26
3.2.3	Canadian Uniform Standards 2016	27
4	FORMULACE PROBLÉMU A CÍLE JEHO ŘEŠENÍ	28
4.1	FORMULACE PROBLÉMU	28
4.2	CÍLE A ŘEŠENÍ PROBLÉMU	28
5	MULTIKRITERIÁLNÍ ANALÝZA PROBLÉMU	29
5.1	VYMEZENÍ HRANIC PROBLÉMU	29
5.2	ANALÝZA STUPNĚ NALÉHAVOSTI PROBLÉMU – OČEKÁVANÝ PŘÍNOS.....	32
6	METODY ŘEŠENÍ.....	33
6.1	ROZPRACOVÁNÍ METODY HABU	33
6.1.1	Obecně k rozpracování metody HABU.....	33
6.1.2	Systémové pojetí	33
6.1.3	Podrobné postupy vyhodnocení HABU.....	37
6.1.3.1	Zemědělské pozemky	37
6.1.3.2	Stavební pozemky nezastavěné.....	43
6.1.3.3	Stavební pozemky zastavěné – bez změny užívání.....	44
6.1.3.4	Stavební pozemky zastavěné se změnou užívání	46
6.1.3.5	Stavební pozemky zastavěné – odstranění stavby	50
6.1.3.6	Vliv věcných břemen na hodnotu pozemku	54

6.1.4	<i>Obecné schéma metody HABU</i>	60
6.2	VARIANTY VÝNOSOVÉHO OCENĚNÍ	62
6.2.1	<i>Obecně k výnosovému oceňování</i>	62
6.2.2	<i>Výnosové ocenění objektů s předpokládaným pronájmem</i>	62
6.2.3	<i>Výnosové ocenění objektů, u nichž se nepředpokládá pronajmutí</i>	67
6.3	PODMÍNKY PRO POUŽITÍ V PODMÍNKÁCH ČR	68
7	NÁVRH ZNALECKÉHO STANDARDU	69
7.1	ZÁVAZNOST STANDARDU	69
7.2	OSNOVA STANDARDU	69
7.3	VÝPOČET CENY DLE METODY HABU	69
7.3.1	<i>Právní přípustnost řešení</i>	70
7.3.2	<i>Fyzická možnost řešení</i>	70
7.3.3	<i>Finanční opodstatněnost řešení</i>	70
7.3.4	<i>Obecný vzorec pro výpočet dle HABU</i>	73
7.3.5	<i>Cena při zachování stávajícího stavu</i>	73
7.3.6	<i>Cena při provedení rekonstrukce</i>	73
7.3.7	<i>Cena při změně užívání</i>	73
7.3.8	<i>Cena při odstranění stavby a následném pronájmu či prodeji</i>	73
7.3.9	<i>Cena při odstranění stavby a zřízení práva stavby</i>	74
7.3.10	<i>Cena při výstavbě stavby na prázdném pozemku</i>	74
7.4	STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ PRO DAŇOVÉ ÚČELY	74
7.5	STANOVENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY PRO KUPUJÍCÍHO	74
7.6	STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI JAKO NEPENĚŽITÉHO VKLADU PODLE ZÁKONA O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH	75
7.7	STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI PRO ÚČELY UVĚROVÉHO ŘÍZENÍ	78
7.8	STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY PRO ÚČELY DĚLENÍ MAJETKU	80
7.9	STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY PRO ROZHODOVÁNÍ U DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	83
8	VZTAH PROBLEMATIKY K OBORU „SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ“	84
9	VĚDECKÝ PŘÍNOS AUTORA	85
10	VZOROVÉ PŘÍKLADY	86
10.1	ZASTAVĚNÝ POZEMEK A	86
10.1.1	<i>Situace</i>	86
10.1.2	<i>Varianta 1: Celková rekonstrukce</i>	90
10.1.3	<i>Varianta 2: Změna užívání – přestavba na polyfunkční objekt (byty, garáže, kanceláře)</i>	92
10.2	ZASTAVĚNÝ POZEMEK B	94
10.2.1	<i>Situace</i>	94
10.3	NEZASTAVĚNÝ POZEMEK	100
10.3.1	<i>Situace</i>	100
10.3.2	<i>Varianta 1: Výstavba rodinného domu</i>	103
10.3.3	<i>Varianta 2: Výstavba bytového domu</i>	103

1 ÚVOD

Disertační práce na téma *Systémové pojetí metody nejvyššího a nejlepšího využití při oceňování nemovitostí* je vypracována v rámci doktorského studia v oboru Soudní inženýrství.

Metoda HABU, tedy metoda „Highest and best use“ („Nejvyšší a nejlepší využití“), není sama o sobě spojena pouze s oceňováním nemovitostí, ale její využití v této oblasti je převažující a v některých oblastech dokonce nezbytné. Jedná se o metodu oceňování majetku, kdy zjišťujeme hodnotu nemovitého majetku za použití jeho možného zhodnocení. Na základě několika kritérií pak stanovíme, jak nejlépe nemovitý majetek zhodnotit a jaká by byla cena resp. hodnota takto zhodnoceného majetku.

Metoda HABU je v české i zahraniční literatuře zmiňována zpravidla v návaznosti na pojem „Tržní hodnota“ majetku. Tržní hodnota majetku by dle definic měla odrážet možnost využití majetku na trhu. Při stanovení tržní hodnoty je třeba uvažovat s tím, že trh může vytvořit různé budoucí předpoklady využití majetku. Metoda HABU dokáže tento přístup zohlednit a měla by být, a dle zahraničních oceňovacích standardů i je, stěžejní pro odhad tržní hodnoty.

V legislativním prostředí České republiky zcela chybí definice tržní hodnoty, zpravidla se hovoří o obvyklých cenách a velmi často se tyto pojmy spojují, což není zcela správné. Dochází pak k situacím, že při stanovení obvyklé ceny, která by měla být stanovena na základě porovnání stejného nebo obdobného majetku, je někdy zohledněn předpokládaný budoucí stav a jindy nikoliv. V cenovém předpisu, tedy v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění, ani v prováděcí tzv. oceňovací vyhlášce k tomuto zákonu se metoda ani definice tržní hodnoty nevyskytuje a při ocenění dle metodik uvedených v těchto předpisech metodu nelze použít. Metoda HABU je velmi často opomíjena přesto, že pro stanovení tržní hodnoty by měla být stěžejní a její použití by mělo být alespoň v základních rysech použito v každém ocenění.

Pokud například budeme oceňovat volný pozemek užívaný a zapsaný jako orná půda ale v územním plánu bude jako vhodný k zastavění objektem pro bydlení, je zřejmé, že cena takového pozemku bude výrazně vyšší než cena běžné orné půdy. Také informovaný kupující bude ochoten zaplatit různé částky, když na tomto pozemku bude možné postavit jeden rodinný dům nebo bytový dům s 15 byty. Odhad hodnoty takového pozemku metodou HABU vymezí maximální hodnotu, kterou by informovaný kupující měl být ochoten zaplatit, aby jeho investice nebyla ztrátová.

Na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně je metoda HABU zařazena do výuky magisterského studijního programu a v kurzech celoživotního vzdělávání v rámci výuky předmětu Teorie oceňování nemovitostí, od roku 2014 jsou na toto téma zpracovávány diplomové práce. Nicméně chybí odborná práce, literatura či standard, která by pro účely oceňování nemovitostí pojednávala o metodě HABU komplexněji a systémovým přístupem.

Cílem disertační práce je podrobně zpracovat problematiku metody a pomocí systémového pojetí metodu srozumitelně zpřístupnit pro odbornou veřejnost tak, aby její využití napomohlo zvýšení odbornosti prováděných odhadů cen a hodnot nemovitostí.

V práci jsou rozpracovány možné případy použití, následně pak pro jednotlivé případy podrobné postupy použití této metody a jednotlivé kroky zpracované tak, aby neodporovaly legislativnímu prostředí ČR.

Aby práce byla srozumitelnější, je v závěru vytvořen standard pro zpracování ocenění metodou HABU a několik příkladů jejího použití. Je také stanoveno, kdy je použití metody vhodné, kdy méně vhodné, resp. nevhodné a kdy metodu není možno použít vůbec.

„Soudní inženýrství je vědeckou disciplínou, která se zabývá znaleckým a expertním posuzováním různorodých typů objektů v klasických inženýrských oborech. Je typem znalostního a systémového inženýrství, v němž se uplatňují poznatky z různých vědních oborů (technických, přírodovědných, ekonomických, právních a dalších), které se využívají pro technická, technicko-ekonomická a ekonomická posuzování reálných i abstraktních objektů, které mají především technický, přírodní a ekonomický charakter. Výsledky se využívají pro rozhodovací činnosti v oblasti soudnictví, v dalších řízeních před orgány veřejné moci, pro právní úkony, obchodní a rozhodovací činnosti občanů, firem a institucí.“ (2)

Vnitřní struktura soudního inženýrství se skládá z právní problematiky soudního inženýrství, obecné metodiky soudního inženýrství a speciálních metodik soudního inženýrství. Speciální metodiky soudního inženýrství se dále dělí na znaleckou analýzu silničních nehod, znaleckou činnost ve stavebnictví, znalecké oceňování majetku a na další znaleckou činnost dle jednotlivých oborů. Jeden z druhů oceňování majetku je oceňování nemovitostí, respektive podle nové legislativy oceňování nemovitých věcí (viz odstavec 2.1.11).

(Poznámka: Pro lepší srozumitelnost je analogicky s katastrálním zákonem v této práci pro nemovitou věc používán pojem „nemovitost“.)

Disertační práce je zaměřena právě na tento obor soudního inženýrství, tedy na znalecké oceňování majetku – oceňování nemovitostí. Práce bude využitelná nejenom soudními znalci, ale i experty zabývajícími se oceňováním nemovitého majetku na základě živnostenského zákona. Disertace bude také sloužit pro vzdělávání v oboru.

2 DEFINICE JEDNOTLIVÝCH POJMŮ

V této kapitole jsou uvedeny definice pojmů, spojených se zpracovávaným tématem disertační práce; v další kapitole autor vymezuje komplexní přehled o současném stavu problematiky v disertační práci řešené. Současný stav je hodnocen z rešerší provedených z dostupné literatury jak české, tak i zahraniční.

2.1 POJMY Z OBLASTI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

2.1.1 HABU

Jedná se o stěžejní pojem práce, a to o zkratku slovního spojení „Highest and best use (Nejvyšší a nejlepší využití)“, ve zkratce HABU. Někdy se také jako stejný pojem užívá „Highest or best use (Nejvyšší nebo nejlepší využití)“ a potom se zkratka používá ve formě HBU. Jedná se však o stejný pojem. Používaný překlad do českého jazyka potom je zpravidla jen „Nejvyšší a nejlepší využití“. Toto slovní spojení se vyskytuje v mnoha odvětvích, mimo jiné i v oblasti oceňování nemovitostí. V oblasti zkoumané v této práci se jedná o pojem, který označuje metodu ocenění, využívanou pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí. Metoda je pak založena nikoliv pouze na posouzení stavu a účelu užívání nemovitosti k datu ocenění, ale na „nejlepší možnosti využití nemovité věci“ bez ohledu na současný stav, tedy na posouzení stavu nemovitosti, kdy nemovitost může produkovat nejvyšší zisk, přitom s přihlédnutím k ev. nákladům, nutným pro uvedení do tohoto stavu..

Kanadský oceňovací institut (Appraisal Institute of Canada) definuje „Nejvyšší a nejlepší využití“ jako přiměřeně pravděpodobné a právně možné využití majetku, které je fyzicky a finančně proveditelné. To má pak za následek nejvyšší hodnotu.

Veškerá navrhovaná teoretická použití majetku musí projít řadou testů, než může být řešení přijato jako nejvyšší a nejlepší využití majetku. Zpravidla se v literatuře uvádí, že je třeba hodnotit, zda navrhované řešení je:

- právně přípustné,
- fyzicky možné,
- finančně proveditelné a
- maximálně produktivní.

2.1.2 Cena

Definici pojmu cena lze nalézt v různých publikacích věnovaných oceňování nemovitostí. Např. v publikaci *Teorie a praxe oceňování nemovitostí* je uvedeno:

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“ (3)

Další definici najdeme například v mezinárodních oceňovacích standardech IVS (přeloženo z originálu):

„Cena je částka, která je požadovaná, nabízená nebo zaplacená za zboží nebo službu. V okamžiku, kdy tato transakce byla uskutečněna, cena, ať již byla zveřejněna nebo je udržována v tajnosti, se stává historickou realitou. Cena vyjadřuje stav, při kterém došlo ke shodě mezi nabídkou a poptávkou.“ (12)

Nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů; dále jen nový občanský zákoník) (11), účinný od 1. 1. 2014, definuje cenu v § 492:

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

(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“ (11)

2.1.3 Cena obvyklá

Cena obvyklá je v současné době definována ve dvou cenových předpisech. Jedná se o zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (účinnost uvedeného znění od 18. listopadu 2009) k definici obvyklé ceny uvádí:

„§ 2 – Sjednávání ceny

(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.“ (5)

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definici obvyklé ceny uvádí v § 2 odst. 1:

„(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (6)

2.1.4 Cena zjištěná

Cena zjištěná je definována v zákoně č. 151/1997 Sb.; v § 2 odst. 3 zákona je definována takto:

„(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“

Dále je pak uvedeno v odst. 5

„(5) 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 z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitulace 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,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.“ (6)

2.1.5 Hodnota

Definici pojmu hodnota najdeme například v mezinárodních standardech IVS (přeloženo z originálu):

„Hodnota je ekonomický pojem vztahující se k ceně, která bude s největší pravděpodobností dohodnuta mezi kupujícími a prodávajícími za zboží nebo služby určené k prodeji. Hodnota není objektivním faktem, ale jde o takový odhad pravděpodobné ceny, která by v daném čase platila pro dané zboží a služby, přičemž tento odhad odpovídá určitému vymezení hodnoty. Hodnota jako ekonomický pojem odráží pohled trhu na ekonomické užitky, které získá ten, kdo vlastní dané zboží nebo využívá dané služby ke dni, ke kterému se provádí oceňování.“ (12)

V publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitostí je uvedeno

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, a kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“ (3)

2.1.6 Tržní hodnota

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 a bez donucení. (12)

Ocenění tržní hodnotou předpokládá existenci fungujícího volného trhu. Ocenění přihlíží k nejpravděpodobnějšímu nejvyššímu a nejlepšímu využití majetku. Vychází z tržních údajů a vyžaduje provedení průzkumu trhu.

2.1.7 Metoda

Obecně lze pojem metoda charakterizovat jako postup nebo návod, jak získávat správné poznatky. Jedná se o prostředek poznání. Metodu lze označit jako cestu k určitému cíli. Každá věda má svou speciální metodu.

„Metoda je postup nebo způsob uplatňovaný k dosažení stanoveného teoretického i praktického cíle.“ (20)

2.1.8 Zastavěné území obce

Zastavěné území obce je definováno v zákoně č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) v ustanovení § 2 odst. 1 písm. d):

„(1) V tomto zákoně se rozumí

d) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“),“ (7)

Jako určitý protipól pojmu zastavěný pozemek stavební zákon uvádí pojem nezastavěný pozemek, což je pozemek v současném stavu bez stavby.

Dále je vhodné zmínit i pojem nezastavitelný pozemek, kterým se rozumí pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání; dále v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.

Zavedení charakteristiky nezastavitelného pozemku by mělo ochránit vybrané plochy na zastavěném území obce před nežádoucí výstavbou v případě, kdy obec nemá vydaný územní plán, a to až do doby vydání a schválení územního plánu. Jedná se tak o obecné vymezení pojmu nezastavitelný pozemek.¹⁾

2.1.9 Intravilán

Termín shodný s termínem zastavěné území obce (viz 2.1.8). Jedná se o vlastní zastavěné území.

2.1.10 Extravilán

Lze říci, že se jedná o území, které není intravilánem. Některé slovníky cizích slov uvádějí, že se jedná v územním plánování o okrajové, vnější území obce, mimo vlastní zastavění.

2.1.11 Věc nemovitá

Nemovité věci jsou definovány v novém občanském zákoníku v ustanovení § 498 v odstavci 1 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

¹⁾ Kliková, A. a kol., Meritum správní řád. 2. aktualizované vydání. Praha: Wolter Kluwers, 2016.

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.“

Platí tedy, že nemovitými věcmi jsou:

- pozemky,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením.
- stavby spojené se zemí pevným základem, jež byly podle předchozích předpisů nemovitými věcmi a z nějakého důvodu se k 1. 1. 2014 nestaly součástí pozemku, například nadále patří jiné osobě nežli vlastníkovi pozemku (a to až do doby, dokud budou patřit osobě odlišné od vlastníka pozemku),
- inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, vč. staveb a technických zařízení, která s nimi provozně souvisí – § 509 OZ,
- jednotky – byty či nebytové prostory (vč. spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku) - § 1159 OZ. U jednotky se jedná o zvláštní situaci, kdy jednotka je samostatnou nemovitou věcí, která obsahuje podíl na společných částech domu, dům však již může být součástí pozemku,
- stavby dočasné,
- věcná práva k pozemkům a podzemním stavbám. Nejčastěji to jsou práva služebnosti, reálná břemena, zástavní práva,
- jiná práva, která za nemovitostí prohlásí zákon. V OZ se to v současné době týká jen jediného případu, a to práva stavby. Jiným zákonem může být také zákon o pozemních komunikacích²⁾ kde za samostatnou nemovitou věc je prohlášena komunikace.

Zatímco samostatnými nemovitostmi jsou jen vymezené stavby, případně práva, jsou na druhé straně nemovitými věcmi všechny pozemky bez jakéhokoli omezení.

2.1.12 Pozemek

Pozemkem se přitom podle ustanovení § 2 písm. a) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona) rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí buď hranicí územní jednotky, nebo hranicí katastrálního území nebo hranicí vlastnickou či hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhu pozemků, případně rozhraním způsobu jejich využití.³⁾

2.1.13 Stavební pozemek

Dle § 9 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění se provádí členění pozemků pro účely oceňování na pozemky stavební, zemědělské, lesní, vodní plochy a jiné pozemky. Stavební pozemky jsou pak dále členěny na pozemky zastavěné stavbami, nezastavěné a plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami. Stavebním pozemkem pak je pozemek, který splňuje některé z uvedených podmínek v zákoně.

Pro nezastavěné stavební pozemky platí, že se jedná o pozemky

²⁾ § 9 odst. 1) zákona č. 13/1997 o pozemních komunikacích, v aktuálním znění

³⁾ Kindl, T., komentář k ustanovení § 498 nového občanského zákoníku, zdroj: Aspi

- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
- evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

Pro zastavěné stavební pozemky platí, že se jedná o pozemky

- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny.

Dle stavebního zákona se stavebním pozemkem rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, který je vymezen a určen k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem. Na tomto pozemku je možno umístit a realizovat určitý typ stavby.

2.1.14 Součást věci

Pojem součást věci je vymezen v občanském zákoníku v § 505 až § 509.

§ 505

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

Součástí pozemku je:

- prostor nad povrchem i pod povrchem (§ 506 OZ),
- stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Výjimku tvoří stavby dočasné (§ 506),
- podzemní stavba, i když zasahuje pod jiný pozemek, nejedná-li se však o nemovitou věc (§ 506 OZ),
- rostlinstvo vzešlé na pozemku (§ 507 OZ).

Součástí pozemku nejsou inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, vč. staveb a technických zařízení, která s nimi provozně souvisí (§ 509 OZ). Součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu není stroj (nebo jiné upevněné zařízení), ke kterému byla se souhlasem vlastníka do veřejného seznamu zapsána výhrada, že stroj není jeho vlastnictvím (§ 508 OZ).

2.1.15 Příslušenství věci

Pojem příslušenství věci je vymezen v občanském zákoníku v § 510 až § 513.

§ 510

(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.

§ 512

Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

§ 513

Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.

2.2 POJMY Z OBLASTI STAVEBNICTVÍ A PÉČE O NEMOVITOSTI

2.2.1 Oprava

Pojem oprava je definován v ustanovení § 47 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Opravou se dle tohoto ustanovení odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení majetku (pozwolný proces stárnutí majetku v důsledku jeho používání) nebo poškození majetku (jednorázový proces zestárnutí majetku) za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení. Opravou se řeší až následné fyzické opotřebení, resp. poškození majetku (stavby).

Stavební zákon tento pojem neupravuje. Konkrétní práce na stavebním objektu je potřeba zařadit buď pod stavební úpravu nebo jako přístavbu či nástavbu. Podle určení konkrétních prací jsou pak stanovovány formy povolení (popř. bez povolení) ze strany stavebního úřadu.

2.2.2 Drobná oprava

Drobné opravy jsou menší stavební činnosti, které neprovádí vlastník stavby, ale nájemce. Pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se tyto činnosti v případě pronájmu bytů nařízením vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, kde jsou drobné opravy definovány. Pro jiné než bytové prostory není tato problematika zákonem upravována a zpravidla se vychází i u jiných prostor z tohoto předpisu. Drobnou opravou se zpravidla myslí opravy povrchů podlah, opravy částí výplní otvorů, výměna ventilů, oprava armatur, měřidel atd. V nařízení je také stanoven finanční limit na drobné opravy, a to na 100 Kč/m² podlahové plochy bytu za rok (viz § 3 až § 6 tohoto nařízení vlády).

2.2.3 Rekonstrukce

Obecně můžeme pojmem rekonstrukce označit uvedení do původního stavu.

Dle ustanovení § 33 odst. 2 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů se rekonstrukcí rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů. Tato definice je však závazná pouze pro daňové účely.

Stavební zákon, ani související předpisy či ČSN tento pojem neupravují.

ÚRS Praha, a.s. ve svých pokynech k rozpočtování staveb uvádí, že rekonstrukcí pak rozumíme takové stavební úpravy, při kterých se vyměňují některé ze základních konstrukcí objektu např. stropy, krovy, schodiště, svislé nosné konstrukce s cílem uvedení objektu nebo jeho části do původního stavu. S rekonstrukcí se tak spojují práce, které prodlužují životnost staveb, odstraňují účinky opotřebení a poruchy stavby.

Původní jednotná klasifikace stavebních objektů (JKSO) pro označení novosti stavebního objektu nebo druhu stavební změny používala závazně kódu druhu stavební akce určeného pro 8. místo úplného identifikačního kódu. Číslo 3 označovalo rekonstrukci objektu investiční povahy, která byla ve vysvětlujících pokynech popsána jako „*stavební úpravy, jimiž se při zachování vnějšího půdorysného a výškového ohraničení stavebního objektu provádějí zásahy do stavebních konstrukcí, které mají za následek změnu technických parametrů, popř. i účelu stavebního objektu*“. Číslo 5 pak na osmé pozici kódu označovalo rekonstrukci objektu s rozšířením, ta byla popsána jako „*rekonstrukce, která je spojena s přístavbou nebo nástavbou, popř. současně přístavbou a nástavbou*“.

2.2.4 Modernizace

Dle ustanovení § 33 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů modernizací se pro účely tohoto zákona rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku. Opět tento pojem není upraven stavebním zákonem a pro posouzení způsobu povolení je nutno určit, o jaký konkrétní typ změny stavby se bude jednat.

2.2.5 Vybavení stavby

Vybavení stavby je pojem, který v legislativě ani v technických předpisech není definován. Jedná se však o často používaný termín, který je použit i v této disertační práci. Obecně lze vybavení charakterizovat jako soubor předmětů, sloužících k určitému účelu. U staveb je to obdobné. Vybavení stavby lze charakterizovat jako soubor zabudovaných předmětů, který slouží určitému účelu a zpravidla charakterizují typ stavby. Pokud budeme například hovořit o vybavení rodinného či bytového domu, bude se jednat o zařizovací předměty na chodcích, v koupelnách, vybavení kuchyní, prádeln a dalších obdobných prostorů. U objektů restaurací, hotelů ap. se bude jednat opět o zařizovací předměty, vybavení velkokapacitních kuchyní a u výrobních objektů se bude jednat kromě sociálních zařízení také o strojní vybavení atd. Jedná se zpravidla o konstrukce, které mají kratší životnost než samotná stavba; u těchto konstrukcí je nutno také hodnotit ve velké míře morální opotřebení vzhledem k možnostem jejich využití. Například starý stroj je nejen poruchový, ale nevládne vyrábět nové moderní výrobky, staré zařizovací předměty neodpovídají například novým ekologickým a estetickým požadavkům a tak podobně. Tyto vlastnosti mají tak významný vliv na cenu hodnocených staveb.

2.2.6 Běžná údržba

Údržbou se dle vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, rozumí soustavná činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází se poruchám a odstraňují se drobnější závady.

Zatímco opravou se řeší až následné fyzické opotřebení resp. poškození majetku, údržbou se tomuto opotřebení předchází.

Stavební zákon pak údržbu stavby definuje v ustanovení § 3 odst. 4 tak, že údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.

Smyslem udržovacích prací je zachovat stavbu ve stavu, který odpovídá projektové dokumentaci ověřené ve stavebním řízení, ve zkráceném stavebním řízení či dokumentaci přiložené k ohlášení, popřípadě dokumentaci skutečného provedení stavby⁴⁾. V podstatě se jedná o běžně prováděné opravy, kterými se nemění právní poměry stavby (na rozdíl od nástavby, přístavby, změny účelu užívání), neboť udržovací práce musí být v souladu s existujícím právním stavem stavby⁵⁾. Jelikož se jedná o udržování stavby ve stavu odpovídajícím ověřené projektové dokumentaci (resp. dokumentaci skutečného provedení stavby), nelze hovořit o udržovacích pracích, jestliže by vedly ke změně stavby oproti dokumentaci.⁶⁾

⁴ Hegenbart, M., Sakař, B. a kol. Stavební zákon. Komentář, C. H. Beck, Praha 2008, str. 15

⁵ Tamtéž, str. 386

⁶ Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 As 35/2009-69

3 PŘEHLED SOUČASNÉHO STAVU PROBLEMATIKY VYUŽITÍ METODY HABU

3.1 VYUŽITÍ METODY HABU V PODMÍNKÁCH ČR

V současných právních či technických předpisech platných v ČR není využití způsobu ocenění pomocí metody HABU zakotveno. V některých případech se tato metoda využívá jako podklad pro určení ceny obvyklé, jako jedna z náhradních metod ocenění. Často je tato metoda využívána i jako první „nacenění“ stavby pro účely developerských projektů. Lze říci, že pro účely developerských zájmů je tato metoda ocenění nemovitostí jednou z nejlepších. V metodě ocenění jsou spojeny důležité rozhodovací faktory, které developer při výstavbě musí zohlednit. Další velký význam má metoda při oceňování podniků. Podobných kritérií jako pro metodu HABU se využívá v některých metodikách při oceňování podniku (závodu), u kterých je řešena strategická analýza, na které stojí podstatná část finančního plánu, a tím i ocenění.

Pro účely ocenění nemovitých věcí při odhadu ceny majetku se však metoda HABU používá v prostředí ČR jen velmi zřídka. Jak již bylo v předchozím textu zmíněno, metoda není zakotvena v žádném z předpisů, a proto nejsou odhadci nijak vázáni metodou používat. Vzhledem k její velké pracnosti oproti jiným metodám a nízkým cenám za znalecké posudky vyžadované orgány veřejné moci je metoda místními znalci potlačována a povědomí o možnosti jejího využití je v praxi oceňování v ČR velmi malé. V současné době se nejvíce pro oceňování nemovitostí používá porovnávací, nákladový a výnosový způsob ocenění. Všechny tyto metody hodnotí pouze současný stav nemovitosti, pouze u ocenění budov a hal kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění se přihlíží k rozvojovým možnostem nemovitosti. U ostatních typů staveb je k budoucímu stavu možno přihlédnout v položkách zohledňujících „jiné vlivy“. Z pohledu budoucího investora (kupujícího) však nemovitost skýtá spoustu možností do budoucna, které by měl zvážit a dle kterých se dále rozhoduje o výši investice. Metoda HABU hodnotí nemovitost jako investici do budoucna a hodnotí její možné využití.

Jedinou českou publikací, která se zabývá konkrétněji postupem výpočtu hodnoty nemovitosti pomocí HABU, jsou dva články V. Melena, uveřejněné v časopise Soudní inženýrství v roce 2006 a 2008 (15), (16). Je mnoho publikací, které se zabývají oceňováním, ale postupy k výpočtu ani podrobněji rozebraná problematika nebyla nikde publikována. V posledních letech často publikace o oceňování odkazují na mezinárodní či evropské oceňovací standardy zejména u vymezení pojmu tržní hodnota. S pojmem tržní hodnota je právě spojován i pojem nejvyšší a nejlepší využití, tržní hodnota by právě měla tyto vlastnosti zohlednit. V literatuře je však zpravidla pouze konstatováno, že nejlepší a nejvyšší využití majetku je takové využití majetku, které je právně možné, které je fyzicky a finančně proveditelné. Metoda HABU je zmíněna například v knize Teorie a praxe oceňování nemovitostí (3) nebo v knize Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy (24). Poměrně více se metodě HABU věnuje Zazvonil v knize Odhad hodnoty nemovitostí (23). V knize jsou uvedena základní kritéria metody a jeden zjednodušený příklad na ocenění pozemku s rodinným domem.

V listopadu roku 2015 byl zpracován návrh novely zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který však nebyl přijat. V tomto návrhu byla metoda HABU již zmiňována, a to v ustanovení o tržní hodnotě. Zde bylo uvedeno:

„Tržní hodnota obecně zohledňuje nejvyšší a nejlepší využití majetku, které je ke dni ocenění fyzicky dosažitelné, právně přípustné a finančně proveditelné. Tržní hodnotu lze určit pro předem definované konkrétní podmínky, popřípadě pro určité subjekty. Tato skutečnost musí být v ocenění uvedena.“

V návrhu je metoda HABU zmiňována dále v ustanovení o tzv. reálné hodnotě:

„Reálná hodnota nefinančního majetku (jako např. nemovité věci) bere v úvahu tržní schopnost majetku generovat ekonomické přínosy při jeho nejvyšším a nejlepším využití, které je fyzicky možné, právně přípustné a finančně proveditelné ke dni ocenění.“

Obdobně u výnosového způsobu ocenění:

„Roční výnos se určí jako čistý výnos ze sjednaného nájemného, nebo z obvyklého nájemného, kterou lze objektivně z této věci získat při jejím nejlepším a nejvýhodnějším pronájmu.“,

a u ocenění porovnávacím způsobem pro určení zástavní hodnoty hypotečních bankovních úvěrů:

„Jsou-li oceňovány nemovité věci pro určení zástavní hodnoty hypotečních bankovních úvěrů, řídí se oceňování prioritně požadavky České národní banky, bank poskytujících úvěr a příslušnými směrnici Evropské unie. Oceňování hypotečních záruk je na bázi tržní hodnoty, nebo na bázi dlouhodobě udržitelné hodnoty (zástavní hodnota). Posouzení z hlediska nejvyššího a nejlepšího využití se neuplatní.“

Ve znaleckých posudcích se znalci k této metodě uchýlí zpravidla při výpočtu tržní hodnoty pozemků, ocenění však je provedeno velmi zjednodušeným způsobem, kdy znalec či odhadce řeší pouze jednu variantu možného využití pozemku, stanovenou na základě informací získaných z územního plánu. Velmi často neřeší ani podrobněji využití pozemku, nevyhodnotí konkrétní návrh užívání pozemku, často termín využití hodnotí pouze jako určení druhu pozemku. Například pokud pozemek užívaný jako orná půda je v územním plánu určen k výstavbě rodinných domů, je provedeno ocenění pozemku jako pozemku stavebního s vysvětlením „nejvyšší a nejlepší možné využití je pro výstavbu rodinných domů, jedná se dle této metody o stavební pozemek pro rodinné domy“. Tento postup je však zcela chybný a disertační práce by měla tyto nesrovnalosti odstranit. Při vyhodnocení nejlepšího a nejvyššího využití je třeba zkoumat kromě typu stavby, také hlavně skutečnou možnost umístění stavby jak z hlediska právního, tak z hlediska technického (velikost, tvar, využití atd.). Při rešerších znaleckých posudků jsem se setkal často i se znaleckými posudky, kdy byla metoda v popisu řešení znaleckého posudku uvedena v návaznosti na mezinárodní oceňovací standardy, výpočet však metodou HABU proveden nebyl.

Žádná z publikací však nedoporučuje podrobnější postup ocenění pro jednotlivé typy nemovitostí či účely užívání nemovitostí. Veškeré informace jsou obecné a nejsou systémově pojednány. Disertační práce by měla ukázat možnosti využití této metody a pomocí systémového přístupu umožnit její kvalitní využití právě pro oceňování nemovitostí.

Na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně bylo od roku 2014 do května roku 2017 na téma HABU 11 diplomových prací, vedoucím diplomových prací byl autor této práce. Práce byly zaměřeny na praktické využití metody; bylo v nich řešeno ocenění konkrétních objektů a prověřena možnost využití metody pro ocenění. Vyhodnocení výpočtů v diplomových pracích metodou HABU zpravidla potvrdilo počáteční předpoklady o nejlepším využití majetku, které bylo vyhodnoceno na základě analýzy trhu s nemovitostmi.

Na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně autor také jako vyučující zařadil do magisterského studijního programu a v kurzech celoživotního vzdělávání v rámci výuky v předmětu Teorie oceňování nemovitostí problematiku, která zahrnuje poznatky z výzkumné činnosti o metodě HABU a závěry získané při zpracování disertační práce.

3.2 HABU V ZAHRANIČÍ

V zahraničí je metoda HABU pro ocenění nemovitostí využívána výrazně častěji. O možnosti používání metody se zmiňují zejména oceňovací standardy jako je IVS⁷⁾, RedBook⁸⁾, EVS⁹⁾ a další. Nejvyšší a nejlepší využití je ve standardech IVS a EVS definováno jako nejpravděpodobnější využití majetku, které je fyzicky možné, řádně odůvodněné, právně přijatelné, finančně realizovatelné a které povede k nejvyšší hodnotě oceňovaného majetku. Z dostupných zdrojů se však nepodařilo zjistit, zda je v zahraničí metoda pro některé případy závazná ze zákona. Na základě rešerší a zjištěných skutečností o oceňování v zahraničí lze konstatovat, že je spíše doporučena jako jedna z metod.

Na druhou stranu lze říci, že je v některých zemích hojně užívána. Například při oceňování ve Velké Británii odhadci při stanovování ceny majetku, respektive nemovitosti, vždy nahlíží na tuto věc nikoliv pouze jako na současný majetek, ale jako na možnost budoucí investice. Z toho důvodu je vždy nutno využívat právě principů HABU. V některých zemích, zejména pak v severní Americe je hodnota majetku, stanovená pomocí metody HABU, označována jako synonymum pro tržní hodnotu. Některé, zejména americké standardy jako například The Appraisal of Real Estate (17) nebo USPAP (18) pak použití HABU pro oceňování majetku považují za stěžejní.

3.2.1 European Valuation Standards 2016

Poslední vydání evropských standardů (dále EVS) bylo vydáno v květnu roku 2016 (13). V tomto vydání je metoda HABU velmi často zmiňována, a to zejména v souvislosti s tržní hodnotou a tzv. „Hope Value“ – hodnotou naděje nebo „Fair Value“ – férovou hodnotou. Jedná se ovšem spíše o definování hodnot, a nikoliv o postup, jak hodnotu stanovit pomocí HABU.

Například v kapitole EVS 1 je mimo jiné uvedeno (volný překlad):

„Tržní hodnota nemovitosti odráží celkovou možnost využití majetku, tak jak je předpokládáno na trhu. Může se tedy vycházet z možných využitelných vlastností, které mohou být ovlivněny budoucími změnami a to například, zda se předpokládá nový vývoj legislativních předpisů, změna příslušné infrastruktury, vývoj na trhu případně další vlastnosti. To znamená, že tržní hodnota majetku může odrážet jakoukoliv „hodnotu naděje“, že trh může vytvořit různé budoucí předpoklady využití majetku, je pak třeba uvažovat o posouzení tržní hodnoty, která je omezena předpokladem nejvyššího a nejlepšího využití majetku.“

„Hodnota naděje“ se používá k popisu zvýšení hodnoty, kterou je trh ochoten zaplatit v naději na vyšší užitnou hodnotu a vývoj dosažitelné příležitosti, která je odlišná od současného stavu, tedy omezení rozvoje stávajících infrastruktur nebo další omezení. Jedná se

⁷⁾ International Valuation Standards (12)

⁸⁾ The Red Book - RICS Valuation Standards (14)

⁹⁾ European Valuation Standards (13)

o prvek se kterým se uvažuje v rámci stanovení tržní hodnoty nemovitosti. (V některých zemích se výraz „budoucí hodnota“ používá k popisu hodnoty dosažitelné k datu ocenění s potenciálem budoucích příležitostí.) Tento postup bude odrážet posouzení toho, že trh pravděpodobně nabídne při následujícím vývoji vyšší hodnotu, které by bylo dosaženo a jaké náklady by mohly být vynaloženy v hodnoceném časovém období a zhodnotí i jiné související faktory. Podstatné je také to, že při odhadu hodnoty se bude počítat také s možností, že zamýšlené využití nemovitosti nemusí být dosaženo. Samotné navýšení hodnoty není samostatnou hodnotou majetku, ale pomáhá vysvětlit tržní hodnotu majetku, kterou je třeba posuzovat na základě dostupných podkladů, stejně jako jakékoli jiné ocenění. Hodnota naděje není zvláštní hodnota, neboť představuje rozumná očekávání příležitosti na trhu s nemovitostmi.

Pojem „nejvyšší a nejlepší využití“ je používán v řadě zemí a někteří odhadci v Evropě mohou být požádáni, aby provedli ocenění nemovitosti za předpokladu jejího nejvyšší a nejlepší využití. V podstatě to znamená, že je stanoven způsob užívání, který je skutečně povolen k datu ocenění, a které nabízí nejvyšší hodnotu.

Hledáním „nejvyššího a nejlepšího využití“ nemovitosti je posouzení jiných vlastností než vlastností současné nemovitosti, protože ke dni ocenění se předpokládá, že se nejedná o nejlepší využití. Předpokládá se, že trh by mohl k tomuto datu rozumně počítat s tím, že by mohlo být možné i lepší využití nemovitosti než využití současné. Tento přístup ocenění je tedy hranicí pro tržní hodnotu stanovené na základě předpokladů.

Nejvyšší a nejlepší využití bylo více formálně definováno jako „*Důvodně pravděpodobné využití majetku, které je fyzicky možné, právně přípustné, finančně proveditelné a maximálně produktivní*“ a že generuje nejvyšší hodnotu.

Klíčové podmínky pro stanovení nejvyššího a nejlepšího využití, které mají být posouzeny ke dni ocenění, jsou následující:

- Jaké využití lze rozumně předpokládat.
- Jaké využití je legální – to je kritický bod s ohledem na tržní hodnotu. Zatímco společná definice pro tržní hodnotu a hodnotu naděje vyžaduje, aby využití bylo „právně přípustné“, je nutné pro nejvyšší a nejlepší využití uvádět v komentářích informace, aby bylo zřejmé, že hodnocené využití je pouze v rámci stávajícího územního plánování nebo jiného oprávnění. Neuvažuje se hodnotu naděje, že by trh mohl dosáhnout změny územního plánování.
- Fyzicky možné – posoudit vlastnosti, které jsou tzv. fyzickými okolnostmi ke dni ocenění, nebere se v úvahu možný vývoj lokality (například nové silnice či předpokládaná úprava území se zmírněním povodňových rizik), což by mohlo samo o sobě poskytnout nové možnosti, na základě kterých by někteří zájemci byli ochotni zaplatit větší hodnotu.
- Předchozí kritéria je nutno podložit relevantními podklady.
- Řešení musí být finančně proveditelné.
- Řešení, které nabízí nejvyšší hodnotu.

Tento poslední bod je někdy diskutován z hlediska využití, které nabízí nejvyšší čistý návrat investice v případech, kdy je využití vyšší hodnoty majetku kompenzováno vyššími náklady. Naopak totiž nižší užitná hodnota může podporovat vyšší nabídku. (Poznámka autora: tento odstavec uvádí, že u velkých investic může být problematické zajistit, aby se realizoval prodej.

Menší investice sice může generovat menší výnosy, ale může být méně riziková, a tedy ve výsledku výhodnější).

V kapitole EVGN 1 - Ocenění pro účely finančního výkaznictví je samostatná kapitola věnující se „Nejlepšimu a nejvyššímu využití“. Jedná se o podkapitolu v části věnující se tzv. Férové hodnotě. Zde je mimo jiné uvedeno (volný překlad):

V případě nefinančních aktiv, jako jsou nemovitosti, ocenění férovou hodnotou uvažuje se schopností účastníků trhu generovat ekonomický přínos pomocí aktiva při nejvyšším a nejlepším využití nebo prodejem tohoto aktiva na jiného účastníka trhu, který by používal toto aktivum nejvyšším a nejlepším využitím.

Nejvyšší a nejlepší využití je užívání aktiva, které je zároveň fyzicky možné, právně přípustné, finančně proveditelné a maximálně produktivní. Nejvyšší a nejlepší využití je stanoveno z pohledu účastníků trhu, a to i v případě, že aktivum předpokládá jiný způsob využití majetku. Nicméně, stávající využití se předpokládá, že je nejvyšší a nejlepší, pokud tržní nebo jiné faktory nenaznačují, že jiné využití účastníky trhu by maximalizovalo hodnotu nemovitosti.

Při stanovení nejlepšího a nejvyššího využití odhadce musí rozhodnout, zda potenciální alternativní využití projde trojitým testem:

„Fyzicky možné“: pro tento test, navrhované použití, musí být možné s ohledem na fyzikální vlastnosti a jiná omezení majetku. Pro potenciální přestavbu hodnocené nemovitosti odhadce bude zvažovat velikost a rozměry pozemku, přiměřenost přístupů, dostupnost služeb apod. Pro případnou změnu využití bude zvažovat velikost a uspořádání podlahových ploch, světlé výšky místností stávajícího objektu, osvětlení prostor přirozeným světlem, přiměřenosti požárních únikových cest atd.

„Právně přípustné“: to se týká jakéhokoliv právního omezení, které by ovlivnilo účastníky trhu ke dni ocenění. Nejzřetelnější příklady jsou v územně plánovacích dokumentech. V mnoha případech však nemusí být možná změna užívání například v krátkodobém až střednědobém horizontu, protože existují nájemní smlouvy na hodnocený majetek. Jako další příklad mohou být omezení požárními, hygienickými nebo bezpečnostními předpisy, které mohou zamezit provádění změn využívání stávajících budov.

„Finančně proveditelné“: pokud je navrhované využití fyzicky možné a právně přípustné, ale nepřináší účastníkům trhu přijatelnou finanční návratnost, řešení neprojde tímto testem.

3.2.2 International Valuation Standards 2017

Poslední vydání Mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) bylo vydáno v lednu roku 2017 (12). Oproti EVS je v IVS metoda HABU popisována výrazně méně podrobně. Jedná se opět spíše o definování hodnot, a nikoliv o postup, jak hodnotu stanovit pomocí HABU.

Metoda HABU je zmiňována v části IVS 104 Základy hodnot, v kapitole věnované tržní hodnotě. Mimo jiné je zde uvedeno (volný překlad):

Tržní hodnota aktiva bude odrážet jeho nejvyšší a nejlepší využití. Nejvyšším a nejlepším využitím je využívání aktiva, které maximalizuje jeho potenciál, je právně přípustné a finančně proveditelné. Nejvyšší a nejlepší využití se může uvažovat pro pokračování stávajícího stavu majetku nebo pro některé další alternativní využití. Jedná se o hodnotu, kterou by byl ochoten účastník trhu nabídnout v případě, že uvažuje při tvorbě ceny o nejvyšším a nejlepším využití hodnoceného aktiva.

Samostatná kapitola je v této části věnována HABU s názvem „Předpoklad hodnoty – nejvyšší a nejlepší využití“. Zde je mimo jiné uvedeno:

Nejvyšším a nejlepším využitím je z pohledu účastníka trhu využití, které by přineslo nejvyšší hodnotu daného aktiva. Přestože se koncept nejčastěji používá pro nefinanční aktiva, jelikož mnoho finančních aktiv nemá alternativní využití, mohou existovat okolnosti, kdy je třeba zvážit nejvyšší a nejlepší využití i u finančních aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí být fyzicky možné, finančně proveditelné, legálně přípustné a musí mít za následek nejvyšší hodnotu. Pokud se liší od současného využití, je třeba uvažovat s vlivem nákladů na konverzi aktiva na jeho nejvyšší a nejlepší využití na hodnotu aktiva.

Nejvyšším a nejlepším využitím pro aktivum může být jeho současné nebo stávající použití, když je optimálně využíváno. Nejvyšší a nejlepší využití se však může lišit od současného použití.

Krátká zmínka o HABU je v IVS také v části IVS 300 Porosty a vybavení. Dále je HABU zmiňováno v části IVS 400 Analýza nemovitého majetku a v části IVS 410 Vývoj nemovitosti, v kapitolách s názvem Základy hodnot s uvedeným odkazem na část 104.

3.2.3 Canadian Uniform Standards 2016

Poslední vydání kanadských oceňovacích standardů bylo vydáno v květnu roku 2016 (22). HABU je popisováno opět méně podrobně než v EVS. Opět se jedná spíše o definování hodnot, a nikoliv o postup, jak hodnotu stanovit pomocí HABU.

HABU je zmiňováno v kapitole s definicemi. Zde je uvedeno, že HABU je přiměřeně pravděpodobné použití nemovitého majetku, které je fyzicky možné, legálně přípustné, finančně proveditelné a maximálně produktivní, a které vede k nejvyšší hodnotě. V kapitole nazvané Praktické poznámky je pak k HABU uvedeno:

Nejvyšší a nejlepší využití majetku je ekonomický pojem, který hodnotí vzájemné působení čtyř kritérií: právní přípustnost, fyzickou možnost, finanční proveditelnost a maximální produktivnost.

Vyhodnocení nejvyššího a nejlepšího využití nemovitosti je kritickým hodnocením, které poskytuje souvislosti v oceňování, v němž účastníci a členové trhu vybírají srovnatelné informace o trhu.

Účastník trhu považuje nejvyšší a nejlepší využití pozemku, jako by se hodnotil odděleně od nejvyšších a nejlepších vlastností pozemku zlepšeného současnou stavbou. Je to proto, že nejvyšší a nejlepší využití prázdného pozemku vhodného pro další rozvoj určuje hodnotu pozemku, poněvadž stávající zvýšení hodnoty nemovitosti stavbou nemusí představovat nejvyšší a nejlepší využití daného místa. Nejvyšším a nejlepším využitím pozemků, resp. lokalit, je využití, které mezi všemi rozumnými alternativami způsoby využití poskytuje nejvyšší současnou hodnotu pozemku po zaplacení za práci, za nutný vstupní kapitál a koordinaci prací.

V několika dalších kapitolách je HABU zmíněno zpravidla ve spojení s analýzou možného využití pozemku.

4 FORMULACE PROBLÉMU A CÍLE JEHO ŘEŠENÍ

4.1 FORMULACE PROBLÉMU

Jak bylo výše uvedeno, v současných předpisech ČR není metoda HABU nijak zmiňována. Jedná se přitom o jednu z metod, která pro stanovení ceny neuvažuje pouze o stavu nemovitosti aktuálním, ale i o stavu nemovitosti v budoucnu, respektive o možnostech, jak v budoucnu nemovitost využít. Autoři odborných publikací či oceňovací standardy doporučují, aby při odhadu tržní hodnoty metoda HABU nebyla opomíjena. Ocenění tržní hodnotou přihlíží k nejpravděpodobnějšímu nejvyššímu a nejlepšímu využití majetku, a tedy metoda by měla být zahrnuta v každém ocenění tržní hodnotou nebo alespoň by měla být vyhodnocena základní kritéria nutná pro vyřešení HABU.

Lze tedy říci, že metoda by v případě jejího rozšíření výrazně mohla napomoci při rozhodování subjektů o koupi nemovitosti a zároveň například u bankovních institucí při rozhodování o výších úvěrů a podobně. Problémem v ČR je v současné době nízká informovanost o samotné metodě u odborné veřejnosti a žádný platný předpis či standard, ve kterém by metoda byla zmiňována, doporučována či nařizována. Pro zajištění toho, aby metoda HABU byla v ČR více využívána, je nutno pro tuto metodu zpracovat standard a systémovým přístupem vytvořit podmínky pro jeho používání.

4.2 CÍLE A ŘEŠENÍ PROBLÉMU

Cílem disertační práce je:

- popsat metodu nejvyššího a nejlepšího využití tak, aby byla srozumitelná pro odbornou veřejnost a
- nastavit pravidla pro její optimální použití v podmínkách ČR.

Řešením problému je systémovým přístupem vytvořený standard pro oceňování nemovitostí metodou nejvyššího a nejlepšího využití a jeho zveřejnění odborné veřejnosti, a to pro varianty:

- vydáním nezávazného standardu, jehož používání však nebude možné vymoci, například:
 - jako interní standard pro profesní znalecké sdružení (asociaci, spolek, komoru),
 - jako interní standard znaleckého ústavu (například ÚSI VUT v Brně),
- publikací doporučeného postupu v odborných publikacích a znaleckých periodikách, například:
 - Soudní inženýrství (ÚSI VUT v Brně ve spolupráci s AZO),
 - Odhadce a oceňování majetku (ČKOM),
 - Oceňování (IOM VŠE v Praze),
 - Znalec (KSZ ČR);
- zpracováním aktuálních studijních podkladů pro výuku této metody do osnov předmětů ve znaleckých kursech a v akreditovaných studijních programech.

5 MULTIKRITERIÁLNÍ ANALÝZA PROBLÉMU

5.1 VYMEZENÍ HRANIC PROBLÉMU

V návaznosti na výše uvedené je práce rozdělena do dvou částí, u kterých je samostatně řešeno několik problémových situací. První část se zabývá metodou HABU (popis metody a nastavení pravidel pro její použití), druhá část pak systémovým pojetím celé problematiky a vytvořením znaleckého standardu.

V první části, tedy v části věnované metodě HABU, je třeba řešit systémovým přístupem čtyři problémové situace pro správné použití metody.

První problémovou situací je, zda navrhované řešení v rámci použité metody je **„PRÁVNĚ PŘÍPUSTNÉ“**. U této otázky je zapotřebí si uvědomit, že řešíme možnost alternativního využití pozemku (pozemku nezastavěného nebo pozemku po odstranění stávající stavby), umístění nové stavby na pozemku případně přestavbu stavby na stavbu s jiným účelem užívání. Pro toto rozhodování je třeba se seznámit s legislativou ČR a určit, co je třeba zkoumat pro zajištění úspěšného řešení, tedy správného výběru stavby s nejlepším využitím. Hranice pro umístění typu stavby lze tak stanovit dále uvedeným postupem.

Prvotním úkonem je zjistit, zda pro hodnocené území je vypracován platný územní plán; možné alternativy jsou:

1. Když je územní plán:

- a) Je třeba zjistit typ stavby, kterou lze v určitém území umístit; vyhl. č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území stanovuje pravidla pro umísťování typů staveb do ploch území dle územního plánu (§23 a následující).
- b) Podle typů území a typu stavby je třeba zjistit, zda umístění stavby nepodléhá povinnosti zpracování studie EIA; v takovém případě je možné, že i stavbu v územním plánu povolenou nebude možno na pozemek umístit. Stavby a území podléhající této povinnosti jsou uvedeny v přílohách zákona č. 100/2001 Sb., zákon o posuzování vlivů na životní prostředí (9) (např. benzínová stanice, různé továrny atd.).
- c) Dalším omezením by mohly být památkové zóny a rezervace, či území v ochranném pásmu nemovité kulturní památky. Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči stanoví další podmínky, co lze v těchto případech realizovat, hodnotí se např. pohledy na významné památky. Orgán státní památkové péče může závazným stanoviskem stanovit další podmínky pro umístění stavby v těchto lokalitách. Mnohdy může z důvodu ochrany kulturního dědictví (tj. z důvodu ochrany veřejného zájmu) dojít k zákazu umístění určitého typu stavby.
- d) Chráněná krajinná oblast má další omezení, pro jednotlivá CHKO jsou stanoveny vyhláškami další podmínky upřesňující možnosti výstavby. Obdobně jsou řešeny další chráněné oblasti, národní park, národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace, přírodní památka, chráněné území evropského významu NATURA 2000.

- e) Pokud není žádná chráněná oblast, mohou umístění stavby omezit podmínky uvedené v závazných stanoviscích dotčených orgánů. Dotčené orgány můžeme vymezit jako specifické subjekty veřejné správy, které mají za úkol hájit specifické veřejné zájmy¹⁰⁾, jejichž ochrana je jim svěřena zvláštními právními předpisy¹¹⁾ (např. vodní zákon, zákon o ochraně životního prostředí, hasiči atd.).

Právní úpravu činnosti dotčených orgánů nalezneme v zákona č. 500/2004 Sb., správním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), který tento pojem vymezuje v ustanovení § 136. Správní řád určuje konkrétní znaky, které musí správní orgán splňovat, aby byl dotčeným orgánem. V první řadě se musí jednat o orgány, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis, který konkrétně určí veřejné zájmy, které má příslušný dotčený orgán chránit. Dalším znakem dotčených orgánů je jejich příslušnost k vydávání závazných stanovisek nebo vyjádření, které jsou podkladem pro rozhodnutí jiného správního orgánu.

Vedle těchto speciálních orgánů přiznává správní řád postavení dotčeného orgánu též územně samosprávným celkům, jestliže se věc, která je předmětem řízení, týká práva územně samosprávného celku na samosprávu.¹²⁾ Ochrana veřejných zájmů těmito orgány je vždy vázána na konkrétní typ území a typ stavby, které jsou posuzovány. Dle typu stavby a území pak přichází v úvahu konkrétní typy dotčených orgánů. V případě střetu veřejných zájmů je nutno uplatnit zásadu proporcionality, na základě které je nutno jednotlivé zájmy vyhodnotit a upřednostnit jeden z veřejných zájmů. Závazné stanovisko je vždy závazné pro další rozhodování stavebních úřadů, neboť v těchto řízeních rozhodují dle ustanovení § 149 správního řádu.

2. Když není územní plán:

- a) Stavby se mohou umísťovat do zastavěného území, které je definováno v § 2 odst. 1d stavebního zákona jako intravilán (v katastrálních mapách k 1. 9. 1966).
- b) Do nezastavěného území, tj. do extravilánu, je možné umísťovat stavby dle § 18 odst. 5 stavebního zákona; také dle § 188a mohou být umísťovány i další stavby s tím, že některé typy těchto staveb mohou být umístěny do extravilánu pouze se souhlasem zastupitelstva obce, které může stanovit podmínky pro umístění této stavby (jedná se především o pozemní komunikace a stavby pro bydlení).
- c) Další postup je shodný s postupem uvedeným pod body b) až e) u území, kde je zpracován územní plán.

¹⁰⁾ Přesná definice pojmu „veřejný zájem“ neexistuje. Je však možné říci, že pojem veřejný zájem lze obecně vymezit jako zájem dotýkající se většího počtu neurčitých osob, avšak tato skupina osob musí být určitým způsobem determinována, a to minimálně společnými zájmy, či zájmy týkajícími se téhož území či územního celku, apod.; dále zájem na zajištění bezpečnosti, hygieny, zdraví, ochrany životů osob; dále zájem vždy uplatňovaný konkrétními právními předpisy (nelze se dovolávat veřejného zájmu, pokud tak nestanoví právní předpis); a dále zájem musí být tzv. obecně prospěšný, tj. prospěšný většímu počtu osob a nikoliv pouze jedinci a dále nesmí být prospěšný soukromým účelům, ale vždy pouze pro účely veřejné.

¹¹⁾ Kliková, A. Možný soudní přezkum závazného stanoviska. In: Sborník Trnavské právnické dni 2014. 1. vyd. Krakow, Trnavská univerzita: Spółok Slovakow v Polsku - Towarzystwo Slowakow w Polsce, 2014. str. 135.

¹²⁾ Tamtéž, str. 136

Za důležité považuje autor na tomto místě uvést, že když není pro hodnocené území zpracován územní plán, je řízení o umístění stavby vždy veřejné a veřejnost může uplatňovat připomínky (veřejnost není účastníkem řízení, ale může se účastnit projednání, nahlížet do spisu a uplatňovat připomínky; protože není účastníkem řízení, nemůže se odvolávat proti rozhodnutí stavebního úřadu).

Druhá problémová situace, která může nastat, je, zda navrhované řešení v rámci použité metody je „**FYZICKY MOŽNÉ**“. Případné použití zvoleného návrhu musí být fyzicky možné vzhledem k velikosti, tvaru, topografii a dalším charakteristikám zvoleného území a staveb. Pro umístění stavby je třeba tedy kromě právního hodnocení stavby hodnotit také kritéria technická. Jedním ze základních kritérií, které zmiňuje i zahraniční literatura, je velikost pozemku. Není třeba možné na pozemek o velikosti 1 000 m² umístit stavbu skladu o zastavěné ploše 5 000 m². Dalšími podmínkami by mohly být například tvar pozemku, základové podmínky, hladiny spodních vod, povětrnostní vlivy, dopravní dostupnost atd. V práci jsou dále vyhodnocena základní kritéria, která je třeba pro využití metody HABU hodnotit.

Třetí problémovou situací je, zda navrhované řešení v rámci použité metody je „**FINANČNĚ PROVEDITELNÉ**“. Navrhované využití nemovitosti musí generovat dostatečné výnosy k tomu, aby pokryly vložené investice včetně nákladů na výstavbu resp. rekonstrukce, zvýšené o přiměřený zisk pro developerské společnosti zajišťující výstavbu. U staveb, kde se při jejich stávajícím užívání předpokládá nadále dobré ekonomické využití, se stává myšlenka dalšího zlepšování majetku a tedy i finanční proveditelnosti poněkud irelevantní. V případě, kdy ovšem hodnocený pozemek resp. stavba již negeneruje dostatečné finanční prostředky a je tedy tzv. na konci své ekonomické životnosti, se stává otázka finanční proveditelnosti maximálně důležitou.

Pro hodnocení finanční proveditelnosti se pak zjišťuje, zda hodnota prázdného pozemku nepřevyšuje hodnotu budoucího majetku (určeného jako nejlepší možné řešení) sníženého o náklady na přestavbu či demolici. V kladném případě se jedná o finančně proveditelné řešení. Ostatní varianty nepřevyšující tuto hodnotu se považují za finančně neproveditelné.

V některých případech totiž u navrhovaného využití mohou z nějakého důvodu náklady na úpravu původní stavby na stavbu navrhovanou přesáhnout navýšení ceny původní. Potom by se stala stavba bez úprav stavbou s nejvyšším a nejlepším využitím.

Příkladem může být průmyslově užívaná stavba, jejíž pozemek může být využit legálně na výstavbu výškových obytných budov, ale pořizovací náklady, demolice staveb, sanace pozemku a výstavba staveb nových budou natolik finančně nákladné, že hodnota v současné době užívané stavby je vyšší než rozdíl ceny stavby nové a nákladů. V tomto případě, je-li možné pokračovat v užívání stávající průmyslové stavby, pak by mohla být tato stavba stavbou s nejvyšším a nejlepším využitím.

Při řešení finanční opodstatněnosti je nutno řešit mnoho problémů. Nejedná se pouze o cenu, kterou je třeba zaplatit při nákupu stavby a náklady spojené se stavebními pracemi, ale také o výdaje spojené s financováním celého projektu jako jsou náklady spojené s úvěry, je nutno řešit i délku financování, jedním ze zásadních problémů je pak správné určení výnosů z hodnocené stavby v budoucím stavu. V některých situacích dochází ke stavu, kdy pro výpočet výnosů nelze využít běžných postupů pro oceňování nemovitostí, tedy výnosů stanovených na základě nájemného (např. bytové domy, sklady, administrativní objekty), ale

metoda se přibližuje spíše oceňování podniků, kde je nutno řešit výnosy z příjmů z provozování aktivit v objektu a nákladů jak na provoz stavby, tak na mzdy a další (penzióny pro důchodce, sanatoria, školky). Někdy je možné provedení kombinace obou variant, kdy může být vhodné jak prostory objektu pronajímat, tak přímo prostory provozovat. V takovém případě se jedná o dvě řešené varianty (např. restaurace, obchody).

Čtvrtou problémovou situací je, zda navrhované řešení v rámci použité metody je „**MAXIMÁLNĚ PRODUKTIVNÍ**“. Jedná se vlastně o závěrečné hodnocení, které z navrhovaných řešení je nejvhodnější. V této problémové situaci je nutné zhodnotit, které z navrhovaných řešení generuje nejvyšší čistý výnos.

Druhá část práce je věnována vytvoření standardu, tak, aby výstup byl srozumitelný a použitelný pro odbornou veřejnost.

5.2 ANALÝZA STUPNĚ NALÉHAVOSTI PROBLÉMU – OČEKÁVANÝ PŘÍNOS

Řešení výše nastíněného problému je dle názoru autora naléhavé. Nejedná se o problematiku, která by znamenala obrat v oceňování, ale zařazení metody do problematiky oceňování majetku by výrazně posílilo kvalitu výstupů oceňování. V současné praxi, kdy znalecká veřejnost není všeobecně dobře přijímána (zejména v oblasti oceňování majetku), každá nová metodika, která bude založena na relevantním podkladu, pomůže. Metoda HABU je navíc založena nejen pouze na současném stavu nemovitosti, ale také na možnosti jejího zhodnocení. Nenahlíží pouze na současný stav pozemku resp. staveb na pozemku, ale naopak nahlíží na nemovitou věc jako na pozemek, který je stavbou zhodnocován či znehodnocován. Tento přístup lze tedy srovnat s dikcí nového občanského zákoníku a disertační práce tak také napomůže změně chápání odborné veřejnosti vzhledem ke vztahu pozemku vs. stavby.

6 METODY ŘEŠENÍ

6.1 ROZPRACOVÁNÍ METODY HABU

6.1.1 Obecně k rozpracování metody HABU

Pro naplnění cílů práce je nejprve podrobněji rozpracována metoda HABU, a to pro jednotlivé případy analýzy, typy pozemků a staveb a jednotlivé typy území. Jak již bylo nastíněno, metoda ocenění HABU slouží pro oceňování majetku, kdy se zjišťuje nejlepší možné využití tohoto majetku. Disertační práce je zaměřena na oceňování nemovitostí. Předpokladem pro správné použití je vyhodnocení možnosti zhodnocení pozemku, zpravidla stavbou na něm umístěnou. Je tedy zřejmé, že pro jednotlivá území bude posuzování zhodnocení pozemku velmi odlišné. V návaznosti na to je v disertační práci vypracován postup, kdy je možné dle právních předpisů umístit stavbu na pozemek, jaké podmínky musí stavba splňovat, či jaký druh stavby na pozemku může být umístěn. Na základě takto zpracovaného podrobného řešení pak jsou pro jednotlivé varianty vypracována pravidla pro použití metody v podmínkách ČR. Pravidla se týkají jak technických vlastností staveb na pozemku umísťovaných, tak vlastností hodnoceného území.

6.1.2 Systémové pojetí

Jedním ze základních systémových požadavků při řešení problémů je tzv. vytváření systému podstatných veličin. „Vytváření systému veličin na objektu je realizací vztahů mezi subjektem S (řešitelem problému) a dvěma různými objekty, a to objektem Ω , který je předmětem našeho zájmu, například tím, že se na něm řeší problém a systémem $\Sigma(\Omega)$, který je abstraktním objektem vytvořeným na objektu Ω .“

„Pro každou entitu Ω je charakteristické, že má určité okolí, tvar (geometrii), a že v okolí, zaujímá určitou polohu (topologii). S okolím má určité vazby, přes které se realizují interakce, které entitu aktivují a ovlivňují. Aktivace entity na ní vyvolává procesy, které mění její stavy. Entita se do svého okolí určitým způsobem projevuje, což má určité důsledky. Pokud jedinec z uvedených charakteristik entity, tedy z okolí, topologie, geometrie, vazeb, aktivace, ovlivňování, procesů, stavů, projevů a důsledků, tedy z množiny charakteristik vybere ty, které jsou pro řešení konkrétní situace podstatné, obdrží množinu podstatných parametrů a z ní systém podstatných veličin.“¹³⁾

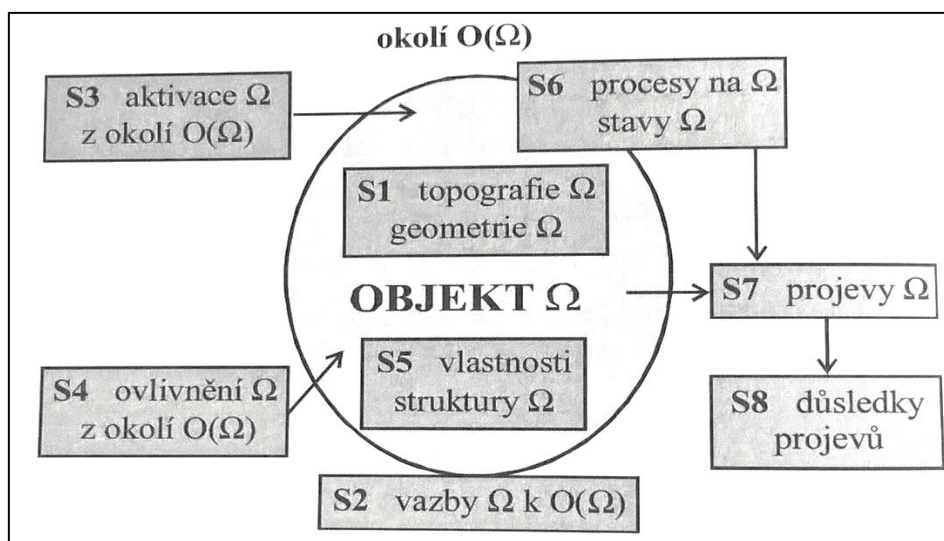
„Jednotlivé charakteristiky entity (od okolí entity až po důsledky projevů entity do okolí) vytvářejí po parametrizaci a formalizaci tyto podmnožiny veličin:

- Podmnožina S – obsahuje veličiny popisující prvky okolí entity.
- Podmnožina $S1$ – obsahuje veličiny, které popisují topologii a strukturu entity.
- Podmnožina $S2$ – její veličiny popisují podstatné vazby entity s okolím a na nich probíhající interakce.
- Podmnožina $S3$ – patří do ní veličiny, které vyjadřují takovou aktivaci entity z jejího okolí, která na entitě vyvolává procesy.

¹³⁾ Janíček, P. Systémová metodologie. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2014. ISBN 978-80-7204-887-8. (p. 59-A).

- Podmnožina S4 – tato podmnožina obsahuje veličiny, které ovlivňují entitu z okolí, konkrétně na ní probíhající procesy.
- Podmnožina S5 – patří sem veličiny vyjadřující vlastnosti prvků struktury entity, na níž se řeší problém.
- Podmnožina S6 – obsahuje veličiny popisující procesy probíhající na struktuře entity, uvádějící entitu do různých stavů, odlišných od stavů počátečních.
- Podmnožina S7 – patří sem projevové veličiny. Vyjadřují projevy entity, které odpovídají stavům, do nichž se entita dostala v důsledku procesů.
- Podmnožina S8 – zahrnuje veličiny popisující důsledky projevů entity na její okolí nebo na ni samotnou.¹⁴⁾

Obrázek 2 – Podmnožiny systému veličin $\Sigma(\Omega)$



zdroj: Janíček, P. Systémová metodologie.

Pro řádné vyřešení výše specifikovaného problému systémovým přístupem je nejprve nutné si ujasnit, co je v řešeném případě objektem a co okolím. V návaznosti na to je třeba vytvořit systém veličin a jeho podmnožiny, toto vše pak přehledně strukturovat, aby z výsledku bylo patrné řešení.

Jak je zakotveno i v současném občanském zákoníku, zjednodušeně řečeno je nemovitostí pozemek, stavby jsou jeho součástí. Je tedy zřejmé, a i metoda HABU takto uvažuje, že prioritní je pro hodnocení pozemek a pak teprve následně stavby na něm umístěné. Z hlediska systémového pojetí se pak jeví jako nejvhodnější členit jednotlivá řešení právě v návaznosti na druh pozemku a následně možnosti jeho dalšího využití. Dle současné legislativy je stavba součástí pozemku tak jak je uvedeno v úvodu odstavce. Je však třeba na tomto místě upozornit, že existuje několik typů staveb, které se součástí pozemku nestanou. Jedná se o podzemní stavby se samostatným účelovým určením, liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, stavby na pozemcích jiného vlastníka, stavby dočasné, stavby, které podle jiného právního předpisu nejsou součástí pozemku (například komunikace) atd. Metoda

¹⁴⁾ Janíček, P. Systémová metodologie. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2014. ISBN 978-80-7204-887-8. (p. 60-A)

HABU hodnotí pozemky jako celek bez ohledu na to, zda stavba je součástí pozemku či nikoliv. I stavba, která není součástí pozemku, charakterizuje možnost jeho využití a současný stav, kdy stavba není součástí pozemku, například vzhledem k odlišnému vlastnictví, se může v blízké budoucnosti změnit, a i tyto vlastnosti lze velmi dobře metodou zohlednit.

Pokud budeme uvažovat na základě systémového přístupu, pak nejprve vyhodnotíme, co je subjekt, objekt a okolí. Subjektem v případě řešení metody HABU je samotný znalec či odhadce, který metodu bude využívat. Objektem je na základě úvahy v předchozím odstavci pozemek, který oceňujeme, respektive stanovujeme jeho nejlepší a nejvyšší využití. Okolím jsou potom kritéria, která mají vliv na nejlepší a nejvyšší využití pozemku. Tato kritéria jsou v rámci HABU vyhodnocována v problémových situacích, zda je řešení právně přípustné, fyzicky možné, finančně opodstatněné a maximálně produktivní.

Pokud bychom systém veličin rozpracovali dle výše uvedeného schématu, potom bychom mohli zařadit do jednotlivých podmnožin tato hodnotící kritéria a vlastnosti:

Objekt Ω - pozemek

- S1 – Topografie a geometrie – tvar pozemku, jeho poloha, sklon a podobně.
- S2 – Vazby objektu k okolí – při řešení metody HABU se jedná o propojení vlastností pozemků s vlivy ekonomickými (hodnota pozemku, výše nájemného, náklady na stavební úpravy) a právními (vazba na územní plán a další předpisy upravující umísťování staveb možnosti využití pozemku).
- S5 – Vlastnosti struktury – současný stav pozemku nebo navrhované budoucí řešení, zda se jedná o pozemek volný resp. zastavěný a jakou stavbou.
- S6 – Procesy a stavy – pro řešený případ metody HABU je tato množina prázdná.

Okolí $O(\Omega)$

S3 aktivace entity z okolí – veličinou v této množině je v případě řešení metodou HABU zadání pro provedení ocenění.

S4 ovlivnění entity z okolí – veličinami vyjadřujícími ovlivnění entity, pozemku, jsou vlastnosti, které je nutné vyhodnotit v kritériích právně přípustné, fyzicky možné a finančně opodstatněné. Jedná se o zásadní část této práce, která je rozpracována v kapitole 6.1.3.

S7 projevy – projevem u řešení problémů při řešení ocenění metodou HABU je výše ekonomické návratnosti plánovaného využití majetku. Jedná se tedy o ekonomické vyhodnocení navrhovaných řešení. Řešením této veličiny je vyhodnocení posledního kritéria metody HABU, tedy kritéria „maximálně produktivní“.

S8 důsledky projevů – důsledkem je vyhodnocení hodnoty nemovitosti na základě metody HABU.

Jednou ze součástí systémového přístupu je vhodné vytvoření struktury, u které pak budeme řešit pro jednotlivé problémové situace jednotlivá dílčí řešení. Jak bylo výše uvedeno, jako vhodné se jeví členění podle druhů pozemků. Pro další zpracování byla vytvořena struktura, která je uvedena v tabulce č. 1.

Tabulka 1 – Strukturované rozdělení pozemků

Druh pozemku		Způsob budoucího využití	
Zemědělské pozemky			
Nadále jako zemědělský	původní stav		
	orná půda		
	louka, pastvina		
	kombinace, jiné		
Stavební	skládka		
	sportoviště		
	komunikace		
	rodinné domy		
	bytové domy		
	administrativa		
	průmysl		
	kombinace, jiné		
Stavební pozemky			
Stavební nezastavěné	původní stav		
	skládka		
	sportoviště		
	komunikace		
	rodinné domy		
	bytové domy		
	administrativa		
	průmysl		
	právo stavby		
	kombinace, jiné		
Stavební zastavěné	původní stav		
	běžná oprava		
	rekonstrukce či modernizace		
	přestavba se změnou užívání	bytové domy	
		administrativa	
		průmysl	
		kombinace, jiné	
	stavbu odstranit	pozemek pronajmou	
		pozemek prodat	
		zřídit právo stavby	
na pozemku postavit stavbu novou			
kombinace			

Pro každou z variant tab. 1 je vypracován podrobný postup a stanoveno, které kroky (resp. která konkrétní řízení na stavebních úřadech, zda je potřeba vyjmutí z půdního fondu atd.) je nutné provést, aby bylo možné případnou změnu stavby či užívání pozemku realizovat.

Varianty změn budou mít i různé postupy finanční analýzy pro rozhodování, zda je vybraná varianta „finančně proveditelná“. Je tedy třeba stanovit opět pro jednotlivé varianty postup tak aby bylo na závěr možné zhodnotit poslední problémovou situaci a to, která varianta je „maximálně produktivní“. Tímto způsobem budou naplněny pro každou z variant všechny podmnožiny systému podstatných veličin.

6.1.3 Podrobné postupy vyhodnocení HABU

6.1.3.1 Zemědělské pozemky

Ponechán jako zemědělský

Jedná se o výchozí stav, kdy nebude docházet ke změně ve způsobu užívání pozemku, popř. dojde k takové změně, kdy pozemek zůstane jako zemědělský, ale dojde ke změně typu zemědělské produkce. Z pohledu právní přípustnosti takovéto změny je nutné zmínit zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ZPF), který v ustanovení § 2 stanoví možnosti změny charakteru zemědělské půdy. „*Zemědělskou půdu evidovanou v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost (tj. louka) lze změnit na ornou půdu jen se souhlasem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu uděleným na základě posouzení fyzikálních nebo biologických vlastností zemědělské půdy, rizik ohrožení zemědělské půdy erozí, včetně polohy údolnic a provedených opatření ke snížení těchto rizik, jako jsou například svahové průlehy.*“

V takovém případě nebude zcela vhodné pro ocenění využití metody HABU. V současné době se využití zemědělských pozemků zpravidla mění v závislosti na poptávce o zemědělský produkt a často i v závislosti na velikosti dotace, kterou je možné v zemědělství využít. Pro samotné ocenění je pak předpokládán budoucí využití velmi málo rozhodující, a proto v takovém případě není ocenění metodou HABU nutné provádět.

Změna na stavební

Jedná se o velmi kontroverzní téma. Je velmi mnoho odpůrců přeměny zemědělské půdy na pozemky k zastavění. Jedná se však o jedinou variantu rozšíření stavební činnosti za současnou hranici zastavěných oblastí obcí. U této varianty je zcela zřejmé, že pokud by bylo možné zemědělskou půdu využít pro výstavbu, jedná se o velmi lukrativní obchod. Změna však skýtá velké množství problémů, které je třeba řešit; zda je změna ekonomicky výhodná, může vyřešit i postup dle metody HABU.

Právně přípustné

V případě zjišťování právní přípustnosti změny zemědělského pozemku na stavební je prvním krokem, tak jako u většiny postupů dle HABU, zkoumání územních plánů obce. Zásadní pro možnost změny je, zda uvažovaný pozemek je územním plánem zařazen do zastavěného, respektive zastavitelného území obce. Pokud se jedná o pozemky mimo oblast zastavěného území, je jejich využití pro stavební činnost velmi omezené. Mimo zastavěné území obce lze dle stavebního zákona umísťovat pouze stavby rekreační, stavby pro bydlení a inženýrské stavby¹⁵⁾. Uvedené stavby lze v nezastavěném území umístit pouze tehdy, pokud jejich umístění územní plán nevylučuje. V zastavěném území obce pak závisí na jednotlivých lokalitách, v jakých plochách se hodnocený pozemek nachází.

¹⁵⁾ § 18 odst. 5 stavebního zákona

Obecně lze uvést, že v územním plánu jsou plochy rozděleny do několika kategorií. Každý územní plán definuje plochy odlišně. Jako příklad zde autor uvádí výňatek z textové části územního plánu Města Brna, vyhlášky č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna:

- Stavební (plochy převážně zastavěné nebo určené k zastavění), dále členěné podle účelu využití na plochy pro bydlení, smíšené plochy, plochy pracovních aktivit, plochy pro rekreaci, plochy pro technickou vybavenost a podobně.
- Nestavební – volné (plochy převážně nezastavěné, ve kterých je přípustná nebo podmíněně přípustná výstavba), dále členěné na plochy krajinné zeleně, plochy městské zeleně, plochy pro individuální rekreaci, vodní a vodohospodářské plochy, zemědělský půdní fond (dočasné využití ploch ZPF se řídí zákonem č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF), pozemky určené k plnění funkce lesa (dočasné využití ploch pro plnění funkce lesa se řídí zákonem č. 289/1995 Sb. o lesích) a podobně.

Každá z vymezených ploch pak definuje přípustné a podmíněně přípustné stavby. Pokud lze tedy dle územního plánu na hodnocený pozemek umístit stavbu, můžeme dále rozdělit pozemky dle účelu předpokládané budoucí stavby, u které musíme hodnotit další právní přípustnost, mimo samotný územní plán.

Protože je zde zvažována možná změna ze zemědělské půdy na nezemědělskou, je nezbytné dodržovat i zákon o ZPF, který stanoví podmínku odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu. Podmínky jsou mimo jiné uvedeny v ustanovení § 9 zákona o ZPF. K odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Možnost umístit na takovémto pozemku stavbu je omezena podmínkou výše uvedeného souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.¹⁶⁾ Obecně je přípustnost odnětí vymezena zákonem a dále je vždy nutno posuzovat i konkrétní záměr, pro který má být půda ze zemědělského půdního fondu odňata.

Lze tedy shrnout, že základními podmínkami pro možnost umístění stavby na pozemek původně zemědělský jsou umožnění umístění stavby územním plánem a dále vynětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

¹⁶⁾ Poznámka: Zákon o ZPF stanoví výjimky z povinnosti souhlasu v ustanovení § 9 odst. 2:

Souhlasu podle odstavce 1 není třeba, má-li být ze zemědělského půdního fondu odňata zemědělská půda

a) v zastavěném území pro

- 1. stavbu včetně souvisejících zastavěných ploch o výměře do 25 m², nebo*
- 2. veřejně prospěšnou stavbu umístěvanou v proluce o velikosti do 0,5 ha,*

b) pro umístění

- 1. signálů, stabilizačních kamenů a jiných značek pro geodetické účely, vstupních šachet podzemního vedení a stožárů nadzemních vedení, mobilních sítí, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 30 m²,*
- 2. přečerpávacích stanic, vrtů, studní a stanic nadzemního nebo podzemního vedení a větrných jam, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 55 m², nebo*

3. záměrů na nezastavěné části zastavěného stavebního pozemku,

c) pro obnovu přirozených a přírodě blízkých koryt vodních toků, nebo

d) k nezemědělským účelům po dobu kratší než jeden rok včetně doby potřebné k uvedení zemědělské půdy do původního stavu, je-li termín zahájení nezemědělského využívání zemědělské půdy nejméně 15 dní předem písemně oznámen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu uvedenému v § 15,

e) uložení tuhých statkových hnojiv na zemědělské půdě před jejich použitím.

Dalším obecným požadavkem pro možnost umístit stavbu na předmětném pozemku je povolení změny využití pozemku stavebním úřadem dle ustanovení § 80 stavebního zákona.¹⁷⁾

Dalším všeobecným požadavkem pro umístění staveb je získání povolení k umístění stavby, a to buď ve formě územního rozhodnutí (vydáváno v klasickém řízení nebo ve zjednodušeném řízení dle ustanovení § 95 stavebního zákona) anebo ve formě územního souhlasu. Výjimky, kdy povolení k umístění ani územní souhlas není potřeba, jsou vyjmenovány v ustanovení § 79 odst. 3 stavebního zákona.

Po získání výše uvedených povolení musí stavebník ještě dle typu stavby získat povolení k realizaci stavby, tj. buďto stavební povolení, popř. certifikát autorizovaného inspektora či postačí ohlášení stavby.¹⁸⁾

Jak bylo uvedeno výše v kapitola 4.1, je vždy nezbytné možnost stavby nechat posoudit z hlediska ochrany veřejných zájmů dotčeným orgánům. Otázka, který z dotčených orgánů se má vyjadřovat ke konkrétní věci, je vždy odvislá od druh konkrétní stavby.

Níže autor uvádí vybrané typy staveb, které by bylo potenciálně možné na pozemek po splnění výše popsanych podmínek umístit.

Stavba skládky

- Posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.
- Biologické hodnocení podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.
- Odnětí pozemků ze ZPF dle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu.
- Podmínky zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny.
- Podmínky povolení k provozu zařízení k nakládání s odpady podle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech.
- Podmínky pro získání povolení od dalších dotčených orgánů.

¹⁷⁾ Poznámka: Stavební zákon v ustanovení § 80 odst. 2 uvádí výjimky z povinnosti získat povolení změny využití pozemku:

Rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas nevyžadují

a) terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím¹⁾, pokud nedochází k nakládání s odpady,

b) odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,

c) změny druhu pozemku o výměře do 300 m²,

d) terénní úpravy v přirozených korytech vodních toků a na pozemcích sousedících s nimi, jimiž se podstatně nemění přirozená koryta vodních toků,

e) úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody, provedené na pozemku rodinného domu nebo na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží ke skladování hořlavých látek nebo výbušnin, a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejich provedení bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.

S tím, že výjimky se nevztahují na území, na kterých se prokazatelně nalézají archeologické nálezy a na záměry posuzované z hlediska vlivů na životní prostředí a na záměry ve zvláště chráněných územích.

¹⁸⁾ Poznámka: Pro komplexnost je nutné uvést, že jak územní rozhodnutí, tak stavební povolení je možné nahradit tzv. veřejnoprávní smlouvou, kterou může stavebník uzavřít se stavebním úřadem (ustanovení § 78a a 116 stavebního zákona).

Sportoviště

Problematika sportoviště je komplikovanější, neboť je nezbytné určit i typ sportoviště. Dle veřejného ochránce práv se může jednat o sportoviště nerušící a sportoviště, která se dostávají do rozporu s požadavkem na pohodu bydlení. Intenzivní provoz zejména o víkendech je občany vnímán jako rušivý a obtěžující zejména pro hlučnost a prašnost. I nově budované areály mimo obytné zóny představují zátěž pro okolí, ať už z důvodu vybudování staveb dopravní obslužnosti (příjezdové cesty, parkoviště), koncentrace většího počtu lidí, hluku apod. Na veřejného ochránce práv se proto stále častěji obrazejí lidé se stížnostmi či dotazy na provoz sportovních areálů typu střelnice, krosová či motokrosová dráha.¹⁹⁾

Z hlediska stavebního práva jsou základem vybudování takového sportoviště obvykle terénní úpravy, k nimž je však třeba mít povolení stavebního úřadu. Ostatní orgány státní správy pak musí posoudit, zda je umístění takového sportoviště v souladu s ochranou přírody a krajiny, ochranou zemědělského půdního fondu, ochranou před hlukem apod. Podmínkou je samozřejmě i soulad s územním plánem.²⁰⁾

Pozemní komunikace

Pozemní komunikace je zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o pozemních komunikacích) vymezena jako dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti. Povolení umístění a realizace pozemní komunikace vychází z toho, o jaký typ pozemní komunikace se jedná²¹⁾. U všech kategorií pozemních komunikací je nezbytné získat povolení k umístění a dále povolení realizace stavby pozemní komunikace. Povolení k umístění je vydáváno stavebním úřadem. Povolení realizace je vydáváno silničním správním úřadem, který je určen v závislosti na kategorii pozemní komunikace.²²⁾

V případě novostavby, resp. rozšiřování pozemních komunikací, je podle přílohy č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí toto posouzení nezbytné.

Otázka, které dotčené orgány se mají v dané věci vyjadřovat, je pak stanovena nejenom kategorií pozemní komunikace, ale i konkrétní lokalitou, ve které by se měla pozemní komunikace umísťovat.

¹⁹⁾ <http://www.ochrance.cz/aktualne/tiskove-zpravy-2011/motokrosova-draha-je-zasahem-do-krajiny-musi-mit-povoleni/> (ke dni 12. 9. 2016)

²⁰⁾ <http://www.ochrance.cz/aktualne/tiskove-zpravy-2011/motokrosova-draha-je-zasahem-do-krajiny-musi-mit-povoleni/>

²¹⁾ Pozemní komunikace se dělí na tyto kategorie:

- a) dálnice,
- b) silnice,
- c) místní komunikace,
- d) účelová komunikace.

²²⁾ Ministerstvo dopravy je silničním správním úřadem u stavby dálnic. Krajský úřad vykonává působnost u silnic I. třídy s výjimkou věcí, které posuzuje Ministerstvo dopravy. Obecní úřad obce s rozšířenou působností vykonává působnost ve věcech silnic II. a III. třídy a veřejně přístupných účelových komunikací s výjimkou věcí, o kterých rozhoduje Ministerstvo dopravy nebo krajský úřad. Obce vykonávají působnost u komunikací místních.

Rodinné domy

Rodinné domy je dle stavebního zákona nezbytné dělit dle jejich velikosti na stavby do 150 m² celkové zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím, a stavby větší. Stavbu do 150 m², splňující i další výše popsané požadavky, je možné umístit na pozemek formou územního souhlasu (dle § 96 stavebního zákona) a povolit její realizaci formou ohlášení stavby (dle § 104-107 stavebního zákona).²³⁾ Stavby nesplňující daná kritéria je možné umístit formou územního rozhodnutí a povolit formou stavebního povolení.

Pro rodinné domy není nezbytné posuzování vlivů na životní prostředí.

Odpověď na otázku, které dotčené orgány se mají v dané věci vyjadřovat, je závislá na konkrétním území, ve kterém se má stavba umístit a na výskytu případných chráněných zájmů v dané lokalitě (např. v případě výskytu chráněného živočicha či rostliny je nezbytné závazné stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny).

Bytové domy

Umístění bytového domu je možné pouze formou územního rozhodnutí o umístění stavby a povolení realizace pak formou stavebního povolení. Taktéž zde není nutné posuzovat vliv na životní prostředí. Otázka dotčených orgánů je pak řešena shodně jako u rodinných domů.

Administrativní objekt

Umístění administrativního objektu je možné pouze formou územního rozhodnutí o umístění stavby a povolení realizace pak formou stavebního povolení. Rovněž zde není nutné posuzovat vliv na životní prostředí. Otázka dotčených orgánů je pak řešena shodně jako u rodinných domů.

Průmyslová stavba

Umístění průmyslové stavby je možné pouze formou územního rozhodnutí o umístění stavby a povolení realizace pak formou stavebního povolení.

Posuzování vlivu na životní prostředí je závislé na konkrétním typu průmyslové stavby, která má být umístěna a postavena. Příloha č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí stanoví, které konkrétní typy průmyslové výroby vyžadují vždy posouzení vlivů na životní prostředí. V příloze zákona jsou mimo jiné uvedeny například tyto průmyslové stavby:

- Přehrady, nádrže a jiná zařízení určená k zadržování nebo k akumulaci vody a v ní rozptýlených látek, jestliže objem zadržované nebo akumulované vody přesahuje 10 mil. m³.
- Čistírny odpadních vod s kapacitou nad 100 tis. ekvivalentních obyvatel a kanalizace pro více než 50 000 napojených obyvatel.
- Zařízení k intenzivnímu chovu drůbeže nebo prasat s více než 85 000 místy pro kuřata, 60 000 místy pro slepice, 3 000 místy pro jatečná prasata (nad 30 kg) nebo 900 místy pro prasnice.
- Kafilerie nebo veterinární asanační ústavy.
- Stavby pro těžbu a úpravu nerostných surovin.

²³⁾ Podrobněji k jednotlivým povolovacím procesům např. In: Kliková, A. Meritum správní řád. Praha: Wolter Kluwers, 2016

- Zařízení ke spalování paliv s tepelným výkonem nad 200 MW.
- Nadzemní vedení elektrické energie o napětí nad 110 kV a délce od 15 km.
- Dálkové produktovody pro přepravu plynu, ropy, páry a dalších látek včetně toků oxidu uhličitého za účelem jejich ukládání do přírodních horninových struktur a připojených kompresních stanic, o délce nad 20 km a průměru nad 800 mm.
- Průmyslové závody na výrobu buničiny ze dřeva nebo podobných vláknitých materiálů, výrobu papíru a lepenek s výrobní kapacitou vyšší než 200 tun za den.
- Cementárny, vápenky nebo výroba magnezitu.
- Průmyslová výroba farmaceutických produktů chemickou nebo biochemickou cestou.
- Zařízení k výrobě biocidů, pesticidů a průmyslových hnojiv.
- Letiště se vzletovou a přistávací dráhou v délce 2 100 m a více.

Otázka dotčených orgánů je pak řešena obdobně jako u pozemních komunikací, tj. je nutné určit konkrétní typ průmyslové výroby, lokalitu, ve které má být stavba umístěna a v ní možný výskyt chráněných zájmů.

Kombinace

V případě umísťování více typů staveb na jeden pozemek je nutné vždy určit právní režim povolování dle typů všech umísťovaných staveb a je možné postupovat buď ve formě povolování tzv. souboru staveb anebo povolováním jednotlivých typů staveb samostatně. Ustanovení § 4 odst. 1 věta druhá stavebního zákona uvádí, že pokud je předmětem žádosti nebo ohlášení spolu se stavbou hlavní také soubor staveb, stavební úřad všechny stavby projedná v režimu stavby hlavní. Občas dochází k výkladovým problémům, a to konkrétně problém zákonného vymezení stavby hlavní a tzv. souboru staveb; aby se jednotlivé výklady těchto pojmů sjednotily, přistoupil ústřední orgán vykonávající správu na úseku stavebním – Ministerstvo pro místní rozvoj – k vydání metodického pokynu, který jednotlivé pojmy určitým způsobem vymezil. Toto metodické doporučení odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj definovalo jednotlivé pojmy ustanovení § 4 stavebního zákona, např. pojem soubor staveb, který není ve stavebním zákoně definován, ale jedná se o dlouhodobou praxi ustálený výraz, který se vžil pro více staveb vzájemně souvisejících svým účelem a místem; a stavba hlavní, která vždy souvisí s funkčním určením stavebního pozemku. Další stavby souboru staveb jsou buď podmiňující nebo doplňkové, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí a zabezpečují funkčnost stavby hlavní (její užitelnost) nebo doplňují základní funkci stavby hlavní.²⁴⁾ Na základě tohoto metodického pokynu je pak možné určit, zda v případě kombinace staveb se jedná o soubor staveb, který je možné povolit společně, nebo zda je jednotlivé stavby nezbytné povolovat samostatně.

Fyzicky možné

U zemědělských pozemků, kde je přípustná stavba a při hodnocení kritéria „právně přípustné“ je hodnocení budoucího využití kladné lze předpokládat, že hodnocení, zda je řešení „fyzicky možné“, bude pouze vyhodnocením, zda na pozemek lze vzhledem k jeho velikosti a velikosti stavby stavbu umístit.

²⁴⁾ Kliková, A. Připravované změny nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., In: Sborník ExFos 2009. USI VUT Brno. 2009

Finančně opodstatněné

Při řešení finanční opodstatněnosti je nutné volit několik možných přístupů. Je vždy nutné namodelovat stav nemovitosti do budoucna a předpoklad dalšího nakládání s ní. Tento postup lze přirovnat k metodikám při oceňování podniku (závodu), u kterých je řešena strategická analýza. Metoda HABU nepředpokládá pouze prodej nemovitosti, ale i její kratší či delší užívání. Je také třeba zohlednit, zda k prodeji je nutné zvolit nákup pomocí hypotečního úvěru a podobně. Všechna tato kritéria se následně mohou projevit i ve výsledné hodnotě nemovitosti.

V případě finanční opodstatněnosti je v případě změny zemědělského pozemku na pozemek stavební nutné řešit budoucí využití stavby a náklady na výstavbu jak samotné stavby, tak výstavbu komunikací pro zajištění přístupu ke stavbě a inženýrských sítí, na které bude stavba napojena. Finanční opodstatnění se pak soustředí pouze na výnosové ocenění. Výnosy z nemovitosti pak musí pokrýt náklady na nákup nemovitosti (pozemku), splácení hypotečního úvěru a náklady spojené s provozem nemovitosti.

Pokud je tato varianta vyhodnocena jako finančně opodstatněná, je hodnota nemovitosti rovna ceně stanovené například cenovým porovnáním pozemku s již provedenou stavbou, od které je nutné odečíst výši nákladů na stavební činnost a náklady na provedení změny účelu využívání pozemku ze zemědělského na pozemek stavební.

6.1.3.2 Stavební pozemky nezastavěné

Jedná se o obdobnou situaci jako u pozemku zemědělského, u kterého předpokládáme změnu na pozemek stavební. Výhodu u této varianty samozřejmě je, že není nutné zjišťovat, zda vůbec je na pozemku možné umístit stavbu. Pokud se jedná o pozemek stavební, je zcela zřejmé, že na pozemku nějakou stavbu umístit lze. V této variantě je jistě pro ocenění nemovitosti použití metody HABU velmi výhodné. Je zcela zřejmé, že cena pozemku roste s možností jeho využití, a tedy budoucí využití volného pozemku je zcela zásadní pro tvorbu ceny.

Právně přípustné

V případě zjišťování právní přípustnosti staveb na volných stavebních pozemcích je prvním krokem opět zkoumání územních plánů obce. Obdobně jak je uvedeno v předchozí kapitole, využití pozemku dle územního plánu závisí na tom, v jakých plochách se hodnocený pozemek nachází (stavební, nestavební atd.).

Pokud tedy lze dle územního plánu na hodnocený pozemek umístit stavbu, můžeme opět rozdělit pozemky dle účelu předpokládané budoucí stavby, u kterých musíme hodnotit další právní přípustnost, mimo samotný územní plán.

Po splnění výše uvedených podmínek by bylo na pozemek možné umístit například shodně s předchozím odstavcem 6.1.3.1 například stavbu skládky, sportoviště, komunikace, stavbu rodinného domu, bytového domu, administrativní objekt, průmyslovou stavbu či kombinaci více druhů staveb. Pro umísťování konkrétních staveb na stavební nezastavěné pozemky platí stejná specifika, jak je uvedeno v kapitole 6.1.3.1 – umísťování staveb na zemědělských pozemcích.

Fyzicky možné

U volných stavebních pozemků je kritérium, zda je řešení „fyzicky možné“, pouze vyhodnocením, zda na pozemek lze vzhledem k jeho velikosti a velikosti stavby stavbu umístit.

Finančně opodstatněné

Vzhledem k variantě, kdy je stavba umísťována na volný pozemek, je třeba u vyhodnocení finanční opodstatněnosti řešit pouze náklady na výstavbu jak samotné stavby, tak komunikací pro zajištění přístupu ke stavbě a inženýrských sítí, na které bude stavba napojena. Finanční opodstatnění se pak soustředí pouze na výnosové ocenění. Výnosy z nemovitosti pak musí pokrýt náklady na nákup nemovitosti (pozemku), splácení hypotečního úvěru a náklady spojené s provozem nemovitosti.

Pokud je tato varianta vyhodnocena jako finančně opodstatněná, je hodnota nemovitosti rovna ceně stanovené například cenovým porovnáním pozemku s již provedenou stavbou, od které je nutné odečíst výši nákladů na stavební činnost.

6.1.3.3 Stavební pozemky zastavěné – bez změny užívání

Ponechání původního stavu

Jedná se o variantu, která může být uvažována vždy jako výchozí. U této varianty se nepředpokládá, že by nebylo možné nemovitost užívat, protože je již legálně k určenému účelu užívána.

Právně přípustné

Pokud již je nemovitost užívána, není v legislativním prostředí české republiky uvedeno, že by nebylo možné stavbu dále užívat, pokud nenastanou změny, které by užívání znemožnily.²⁵⁾ Pokud by však stavba na pozemku byla v tak špatném stavebně technickém stavu, že by její provoz ohrožoval okolní prostředí, je možné, že by došlo i na základě platné legislativy k zákazu užívání staveb. V takovém případě by i již existující stavba nemusela být právně přípustná.

U zastavěných pozemků je tedy nutno vzhledem k právní přípustnosti sledovat:

- zda stavebně technický stav neznemožňuje užívání stavby; toto má zásadní vliv i na kritérium „fyzicky možné“,
- zda stavba na pozemku při svém užívání neohrožuje své okolí (nadměrný hluk, exhalace, a podobně),
- případně znečištění pozemků nevhodnými látkami unikajícími ze stavby (např. při stavbě užívané k výrobě).

Fyzicky možné

Pokud předpokládáme, že stavba bude užívána ve stavu původním a nevykazuje havarijní stavebně technický stav, lze předpokládat, že u zastavěného stavebního pozemku je kritérium „fyzicky možné“ automaticky splněno. Při hodnocení je tedy nutné posoudit pouze, zda stavebně technický stav objektu není v tak havarijním stavu, že ho nelze užívat (zásadní statické poruchy, prostředí nesplňující povinné normové hodnoty atd.).

²⁵⁾ Jediná varianta, kdy nelze dále stavbu užívat, je zánik povolení k užívání, resp. kolaudace na dobu určitou.

Finančně opodstatněné

V případě finanční opodstatněnosti je varianta ponechání v původním stavu jednou z nejjednodušších variant. Není nutné řešit budoucí využití stavby a není nutné řešit náklady na stavební úpravy či demolice. Finanční opodstatnění se pak soustředí pouze na výnosové ocenění. Diskontované výnosy z nemovitosti pak musí pokrýt náklady na nákup nemovitosti, splácení hypotečního úvěru a náklady spojené s provozem nemovitosti.

Pokud je tato varianta vyhodnocena jako finančně opodstatněná, je cena rovna ceně stanovené například cenovým porovnáním, tedy dle současné legislativy ceně obvyklé.

Běžná oprava

Jedná se o variantu, která může být také téměř vždy uvažována. U této varianty se nepředpokládá, že by nebylo možné nemovitost užívat. Při hodnocení této varianty je třeba dobře zvážit stavební činnosti, spojené s běžnou opravou. V této variantě by se mělo jednat pouze o stavební činnosti, které nevyžadují povolení ze strany stavebního úřadu.

Právně přípustné

U této varianty je nutné provádět stejná hodnocení jako u varianty ponechání ve stávajícím stavu.

Fyzicky možné

Pokud předpokládáme, že stavba bude užívána ve stavu původním a bude provedena pouze běžná oprava, nepředpokládá se havarijní stavebně technický stav, lze předpokládat, že u zastavěného stavebního pozemku je kritérium „fyzicky možné“ automaticky splněno.

Finančně opodstatněné

V případě finanční opodstatněnosti je u varianty „běžná oprava“ oproti variantě „ponechání v původním stavu“ navíc nutné uvažovat s náklady na provedení oprav. Není však nutné řešit budoucí využití stavby. Finanční opodstatnění se pak soustředí pouze na výnosové ocenění a výpočet nákladů na provedení běžné opravy. Výnosy z nemovitosti pak musí pokrýt náklady na nákup nemovitosti, splácení hypotečního úvěru, náklady na opravy a náklady spojené s provozem nemovitosti.

Pokud je tato varianta vyhodnocena jako finančně opodstatněná, je hodnota nemovitosti rovna ceně stanovené například cenovým porovnáním stavby po provedených opravách, od které je nutné odečíst výši nákladů na provedené opravy.

Rekonstrukce či modernizace

Jedná se o variantu, která může být také téměř vždy uvažována. U této varianty se také nepředpokládá, že by nebylo možné nemovitost užívat. Rekonstrukce či modernizace by měla být prováděna za účelem zvýšení výnosnosti stavby vzhledem k jejímu lepšímu využití po provedené změně.

Právně přípustné

U této varianty je nutné zhodnotit, o jaký typ rekonstrukce či modernizace se konkrétně jedná a podle toho zvolit příslušnou variantu povolovacích procesů.

Fyzicky možné

Pokud předpokládáme, že stavba bude užívána ve stavu původním a bude provedena pouze rekonstrukce či modernizace, pak i při havarijním stavu původní stavby budou nefunkční konstrukce nahrazeny, a tedy po provedených změnách bude stavbu možné užívat. U rekonstrukce či modernizace se nepředpokládají žádné přístavby či nadstavby, lze tedy předpokládat, že u zastavěného stavebního pozemku je kritérium „fyzicky možné“ automaticky splněno.

Finančně opodstatněné

V případě finanční opodstatněnosti je u varianty „rekonstrukce či modernizace“ oproti variantě „ponechání v původním stavu“ navíc nutné uvažovat s náklady na provedení změn stavby. Není však nutné řešit budoucí využití stavby. Finanční opodstatnění se pak soustředí pouze na výnosové ocenění a výpočet nákladů na provedení stavebních činností. Diskontované výnosy z nemovitosti pak musí pokrýt náklady na nákup nemovitosti, splácení hypotečního úvěru, náklady na stavební činnost, náklady na stavební řízení a náklady spojené s provozem nemovitosti.

Pokud je tato varianta vyhodnocena jako finančně opodstatněná, je hodnota nemovitosti rovna ceně stanovené například cenovým porovnáním stavby po provedených rekonstrukcích (modernizacích), od které je nutné odečíst výši nákladů na provedené stavební činnosti a náklady spojené se stavebním řízením.

6.1.3.4 Stavební pozemky zastavěném se změnou užívání

Jedná se asi o nejnáročnější případ oceňování metodou HABU. U této varianty je třeba hodnotit velkou řadu kritérií. Možnosti změnit užívání stavby jsou velmi rozsáhlé. U této varianty je možné předpokládat i provedení rozsáhlejších stavebních úprav jako jsou přístavby, nástavby či jiné rozšíření hodnocené nemovitosti, nebo dokonce souboru nemovitostí. Pro správné určení návrhu budoucí varianty je pak zcela rozhodující zkušenost zpracovatele ocenění, kdy volí pouze ty varianty, které mají předpoklad, aby prošly všemi hodnotícími kritérii. V opačném případě by bylo prováděno velké množství vyhodnocení, které by přes svoji pracnost nevykazovalo vhodné výsledky. U této varianty zpravidla nepředpokládáme, že by docházelo ke změnám malých objektů, jako jsou rodinné domy či objekty pro individuální rekreaci. Pokud dochází ke změnám užívání staveb, zpravidla se jedná o větší stavby či komplexy budov. Proto zde budou uvedeny pouze vybrané varianty, u kterých připadá změna užívání v úvahu.

Opět předpokládáme, že není nutné zjišťovat, zda vůbec je na pozemku možné umístit stavbu, když na pozemku stavba je již umístěna.

Právně přípustné

V případě zjišťování právní přípustnosti změny užívání existujících staveb je prvním krokem opět zkoumání územních plánů obce. Obdobně jak je uvedeno v předchozí kapitole, využití pozemku dle územního plánu závisí na jednotlivých lokalitách, v jakých plochách se hodnocený pozemek nachází (stavební, nestavební atd.).

Pokud tedy lze dle územního plánu na hodnocený pozemek umístit stavbu, můžeme opět rozdělit pozemky dle účelu předpokládaného užívání budoucí stavby, u nichž musíme hodnotit další právní přípustnost, mimo samotný územní plán.

Pokud má dojít ke změně účelu užívání stavby a jedná se o takovou změnu, která může mít vliv na okolí stavby, je nezbytné získat územní rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území. Toto rozhodnutí stanoví podmínky pro možnou změnu užívání stavby, která bude mít vliv na životní prostředí nebo bude mít vyšší nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území vyžadují vždy takové změny v užívání stavby, pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo mají nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.²⁶⁾

Změna v účelu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změna v činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, nebo změna doby trvání dočasné stavby, je přípustná jen na základě souhlasu nebo povolení stavebního úřadu.

Změna v účelu užívání stavby může být podmíněna i změnou dokončené stavby, která vyžaduje ohlášení nebo stavební povolení, stavební úřad projedná změnu dokončené stavby a teprve následně bude řešit změnu v užívání.

Změnu v užívání stavby, která není podmíněna změnou dokončené stavby, oznamuje stavebnímu úřadu osoba, která má ke stavbě vlastnické právo nebo prokáže právo změnit užívání stavby. Je-li oznámení úplné a oznámená změna v účelu užívání splňuje podmínky podle § 126 odst. 3 stavebního zákona, nedotýká se práv třetích osob, nevyžaduje podrobnější posouzení účinků na okolí, nevyžaduje zkušební provoz nebo není třeba stanovit podmínky pro užívání nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů, stavební úřad vydá souhlas se změnou v užívání stavby do 30 dnů ode dne podání oznámení. Dojde-li stavební úřad k závěru, že oznámení není úplné nebo změna v užívání stavby nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu se změnou v užívání stavby, rozhodne usnesením, že oznámenou změnu v užívání projedná v řízení. V tomto případě se následně vede správní řízení o povolení změny užívání stavby, jehož výsledkem je správní rozhodnutí²⁷⁾.

Fyzicky možné

Při řešení problematiky, zda je provedení změny fyzicky možné, je jedním z prvních hodnocení velikosti pozemku, kdy uvažovaná stavba nesmí přesáhnout velikost pozemku či maximální možné zastavění pozemku.

Dalším problémem může být stavebně technický stav objektu a vhodnost konstrukce pro uvažovanou změnu užívání.

Bytové domy

U stavby bytového domu není předpoklad většího zatížení původních konstrukcí, pokud stavba nevykazuje značné opotřebení a pokud v uvažované variantě není plánováno výrazné navýšení a tím i zatížení konstrukce, lze předpokládat, že pro stavbu bytového domu nebude nutné zvláštní posouzení původní stavby a bude možné odhadnout, zda realizovaný projekt je fyzicky

²⁶⁾ Kliková, A. a kol. Meritum správní řád. Praha: Wolters Kluwer. 2017. ISBN 978-80-7478-943-4.

²⁷⁾ Kliková, A. a kol. Meritum správní řád. Praha: Wolters Kluwer. 2017. ISBN 978-80-7478-943-4.

možný. V případě zvláště velkého opotřebení stavby či nadstavby dalších podlaží je nutné pro vyhodnocení provést předběžné statické posouzení.

Administrativní objekt

U administrativního objektu bude vyhodnocení obdobné jako u bytového domu. Jedná se o jiný způsob užívání, ovšem z hlediska zatížení konstrukce není mezi bytovým a administrativním objektem velký rozdíl. Jedná se také o způsoby užívání, u kterých se velmi často využívají objekty se stejným konstrukčním řešením, a zpravidla se jedná o objekty s kombinací těchto účelů užívání.

Průmyslový objekt

Mezi průmyslové objekty se řadí velké množství staveb od lehkého průmyslu, jako jsou autoopravny či jiná řemeslná výroba až po velké výrobní objekty s těžkým průmyslem. Zpravidla se při změně užívání staveb nevyskytují situace, kdy z původně jinak užívaného objektu se stane objekt pro těžký průmysl; takové stavby vyžadují velmi specifické požadavky na konstrukční systémy a změna z jiného objektu je tak natolik nákladná, že se spíše jedná o demolice a znovupostavení stavby na volném pozemku. U průmyslových objektů i pro menší provozovny je však při hodnocení kritéria „fyzicky možné“ nutné zvážit umístění strojů a jiného zařízení, které nezřídka vykazují velké zatížení konstrukce. Samozřejmostí je opět zajištění objektu v případě velmi špatného stavebně technického stavu a statické posouzení v případě provedených velkých stavebních zásahů do nosné konstrukce a v případě nadstavby. Vyhodnocení je však velmi individuální právě dle uvažovaného způsobu využití.

Kombinace, jiné

U jiných staveb je třeba postupovat zcela individuálně a v případě kombinace předchozích variant je nutné vždy kombinovat všechna uvedená posouzení.

Finančně opodstatněné

Bytové domy

V případě finanční opodstatněnosti je u varianty přestavby objektu na bytový dům nutné řešit několik otázek.

První z otázek je samotný návrh stavební úpravy. Na výnos stavby má velký vliv nejen množství pronajimatelných bytů, ale je i velmi rozdílné, zda bude v nově navrženém řešení stavby větší množství malých například jednopokojových bytů či naopak velkých nadstandardních bytů. Při volbě návrhu stavby je pak vhodné před samotným návrhem provést finanční rozvahu výnosnosti bytů v hodnocené lokalitě.

Na základě návrhu stavebních úprav je nutné vypočítat náklady potřebné na provedení stavebních úprav. Ty lze stanovit nákladovým způsobem ocenění. Je několik variant, ale vzhledem k předběžnému, a ne zcela podrobnému návrhu budoucího řešení (podrobný návrh by znamenal provedení projektu na navrhovanou variantu alespoň v úrovni projektu pro stavební povolení) se nepředpokládá přesnější metoda jako třeba položkový rozpočet či použití agregovaných položek. Pro určení nákladů lze dobře využít ocenění pomocí cenových ukazatelů či metodiky cenového předpisu.

Následuje tak jak u ostatních variant výnosové ocenění, kde výnosy z nemovitosti musí pokrýt náklady na nákup nemovitosti, splácení hypotečního úvěru, náklady na přestavbu a náklady spojené s provozem nemovitosti. V této fázi je také nutné provádět rozvahu, zda bude objekt

celý pronajímán nebo zda se provede prodej celé nebo části stavby (bytových, resp. nebytových jednotek). Stejně tak je nutné uvažovat s životností stavby, zejména pak jejího vybavení, a morální opotřebení. Pokud budeme uvažovat s pronájmem bytů, lze u novostavby, respektive stavby po kompletní rekonstrukci počítat s časovým úsekem cca 30 let. Po tomto čase je nutné ve většině případů provádět opět celkovou rekonstrukci nebo modernizaci objektu. Pokud tedy budeme uvažovat při výpočtu výnosovým způsobem dobu delší než 30 let, musíme uvažovat i s dalšími náklady mimo běžnou údržbu.

Pokud je tato varianta vyhodnocena jako finančně opodstatněná, je hodnota nemovitosti rovna ceně stanovené cenovým porovnáním stavby po provedených opravách, od které je nutné odečíst výši nákladů na provedené přestavby a na stavební řízení.

Administrativní objekt

U přestavby na administrativní objekt lze postupovat obdobně jako u varianty přestavby na bytové domy. Oproti bytovým domům je však nutné předpokládat kratší životnost vybavení stavby a její rychlejší morální zastarání. U administrativních objektů je vyšší míra zatížení provozem a vzhledem k rychle se vyvíjejícímu technickému vybavení takových objektů je také velmi rychlé morální zastarání stavby. U administrativních objektů lze předpokládat, že po 10 až 20 letech bude třeba provádět větší zásahy do stavby a provedení výměny minimálně vybavení stavby.

Pokud je tato varianta vyhodnocena jako finančně opodstatněná, je hodnota nemovitosti rovna ceně stanovené cenovým porovnáním stavby po provedených opravách, od které je nutné odečíst výši nákladů na provedené přestavby a na stavební řízení.

Průmyslový objekt

V případě lehkého průmyslu můžeme při výpočtu postupovat opět obdobně jako u bytových domů. Opět u výnosového ocenění je třeba zvážit možnosti pronájmu takového objektu. V případě, že se jedná o provozy, u kterých se s nájmem zpravidla uvažuje (menší řemeslné provozovny), budeme počítat výnosy z potenciálně možného získaného nájemného. U průmyslového objektu musíme uvažovat s kratší morální životností stavby. Je nutné předpokládat větší míru nepronajmutí, protože specificky upravené stavby hledají obtížněji svého uživatele, popřípadě při změně uživatele je nutné provádět investice pro přizpůsobení jeho činnosti.

V případě průmyslových objektů se však velmi často setkáváme s variantou, kdy nelze s nájemným pro specifičnost stavby uvažovat. Některé druhy staveb se nepronajímají a v takovém případě pro výpočet finanční opodstatněnosti je nutné provádět výnosový způsob ocenění nikoliv z výnosů z nájmu ale z výnosů z provozování stavby. Jedná se tedy spíše o oceňování podniků, což není obsahem této disertační práce.

Pokud je tato varianta vyhodnocena jako finančně opodstatněná, je hodnota nemovitosti rovna ceně stanovené cenovým porovnáním stavby po provedených opravách, od které je nutné odečíst výši nákladů na provedené přestavby, popřípadě nákup zařízení, a na stavební řízení.

Kombinace, jiné

Mezi jiné stavby opět může patřit velké množství objektů. Zpravidla se však při řešení podmínek hodnocení finanční opodstatněnosti řeší obdobné situace jako u předchozích variant. Jednou z častých úvah na změnu stavby v případě větších objektů se objevují objekty sociální péče zejména pro nízkopříjmové skupiny obyvatel či starší osoby se zhoršeným zdravotním stavem vyžadujícím specifické požadavky. U těchto objektů se v případě finanční opodstatněnosti použije obdobný postup jako u bytového domu. Jedná se vlastně o kombinaci bytového domu s objektem služeb. Je pak třeba zejména dobře vyhodnotit náklady spojené s užíváním stavby. Kromě běžných nákladů na údržbu, správu a podobně zde přibývají náklady na zajištění služeb například lékař, zajištění jídla, náklady na ošetřující personál a další. Podrobněji bude uvedeno v příkladu.

Pokud je tato varianta vyhodnocena jako finančně opodstatněná, je hodnota nemovitosti rovna ceně stanovené cenovým porovnáním stavby po provedených opravách, od které je nutné odečíst výši nákladů na provedené přestavby a na stavební řízení.

6.1.3.5 Stavební pozemky zastavěné – odstranění stavby

Jedná se opět o variantu, která je téměř vždy proveditelná. Odstranění objektu není možné v případě, že se jedná o kulturní památku. Je dána jejich ochrana ze zákona na základě mezinárodních smluv. Odstranění takové stavby by připadalo v úvahu pouze v případě, že by bylo zrušeno její prohlášení za kulturní památku Ministerstvem kultury. Taková varianta je však velmi výjimečná. Odstranění stavby může být také omezeno u staveb v památkově chráněné lokalitě, tj. u staveb v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, či v památkové zóně nebo památkové rezervaci. Možnost odstranit stavbu vychází z obsahu vlastnického práva. Na základě toho je vlastník oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Součástí oprávnění s věcí nakládat je i právo ji zničit. Při odstraňování staveb je nutné počítat s náklady s tím spojenými. Kromě samotných demoličních činností je třeba uvažovat s náklady na řízení s demolicí spojené. U většiny staveb je nutné zpracování dokumentace bouracích prací a ohlášení odstranění stavby stavebnímu úřadu, v některých případech je nutné získat povolení k odstranění stavby.

Pokud stavbu lze dle zákona odstranit, může nastat několik situací, které jsou popsány níže. Nejjednodušší variantou je, když po odstranění stavby bude samotný pozemek prodán nebo pronajat. Naopak výrazně složitější pro stanovení hodnoty pozemku je situace, kdy na nový volný pozemek zřídíme stavbu novou.

Z důvodu zjištění možného výnosu pozemku po odstranění stavby je nutné určit, jak lze dále s pozemkem nakládat. Je možné pozemek pronajmout, prodat, zřídit právo stavby, postavit stavbu novou, případně kombinace těchto možností.

Právně přípustné

U všech variant následujícího využití pozemku, tak jak je uvedeno níže, je nutné vyhodnotit podmínky pro možné odstranění stavby. Jak bylo v úvodu této kapitoly uvedeno, překážkou pro odstranění stavby může být její památková ochrana. Odstranění staveb řeší ustanovení § 128 stavebního zákona. V případě, že se jedná o stavbu, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, památkové zóně nebo ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, je odstranění možné. Je však třeba získat závazné stanovisko orgánu státní památkové péče, které stanoví podmínky pro odstranění této stavby.

Řízení o povolení odstranění se vede také v případě, kdy se ohlášený záměr odstranit stavbu týká nemovitosti, v níž je obsažen azbest, a závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví stanoví pro odstranění stavby podmínky.

Pozemek pronajmout

V případě, že pozemek bude po odstranění stavby pouze pronajímán, není nutné se obracet na stavební úřad a řešit věc prostřednictvím správních orgánů. Právo pronajmout pozemek je základním právem spojeným s vlastnictvím a právní úpravu nalezneme v ustanoveních občanského zákoníku. Pravidla pronájmu jsou soukromoprávními ujednáními.

Pozemek prodat

V případě, že pozemek bude po odstranění stavby prodán, není opět nutné řešit otázky spojené s povolováním ze strany správních orgánů. Opět se jedná o základní právo vyplývající z ústavních práv.

Zřídít právo stavby

Právo stavby je novým druhem nemovitosti, který byl do našeho právního řádu zařazen novým občanským zákoníkem. Právní literatura německy mluvících zemí se shoduje na tom, že toto právo má dvojí povahu. Na jedné straně je to věcné právo tvořené souborem dílčích práv udělených stavebníkovi. Je to právo postavené fakticky a právně, byť jen dočasně, na úroveň vlastnického práva. Na druhé straně ale právo stavby podléhá ustanovením o nemovitých věcech a je s ním zacházeno obdobně jako s věcí.²⁸⁾

Na základě práva stavby lze na pozemku umístit stavbu jiného vlastníka²⁹⁾. Stavba je pak součástí práva stavby, nikoli pozemku. Právo stavby je specifikováno v novém občanském zákoníku v ustanoveních § 1240 až § 1256. Právo stavby je spojeno právě s umístěním a realizací nové stavby. Pokud je zřízeno právo stavby k pozemku, je zřízeno ve prospěch jiné osoby, než je vlastník pozemku.

Pokud řešíme kritérium „právně přípustné“, je nutné uvažovat, jaká stavba by na základě práva stavby byla na pozemku přípustná. Pro hodnocení kritéria je pak třeba vycházet ze stejných podmínek, jako by se jednalo o zřízení stavby na nezastavěném stavebním pozemku. Tato kritéria již byla uvedena v odstavci 6.1.3.2.

Právo stavby musí být omezeno na dobu určitou. Není-li smluvně omezeno, je to na dobu 99 let. Je nutné zdůraznit, že tato časová omezenost práva stavby neznámá automaticky to, že by stavba byla povolena jako dočasná. Den skončení práva stavby je uveden v katastru nemovitostí.

Na pozemku postavit stavbu novou

Jedná se o obdobnou situaci jako u zřízení stavby na nezastavěném stavebním pozemku. Pokud jsou splněny podmínky pro odstranění stavby, je nutné dodržet podmínky pro stavbu novou, které jsou uvedeny v odstavci 6.1.3.2.

²⁸⁾ Zima, P. Právo stavby. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2015, 245 s., str. 22

²⁹⁾ Poznámka: Je nutné uvést, že právo stavby je právem a nikoliv povinností, tj. stavebník (resp. oprávněný z práva stavby) nemusí ve skutečnosti stavbu realizovat. Je pouze oprávněn ji realizovat.

Kombinace

Pokud budou splněny podmínky pro odstranění stavby, připadá v úvahu jako další možnost rozdělení pozemku na více částí a využívání pozemku k různým účelům. Pro každou část pak platí kritéria uvedená v předchozích odstavcích.

Fyzicky možné

Pozemek pronajmout a Pozemek prodat

V případě pronajímání či prodeje volného pozemku není nutné toto kritérium vyhodnocovat. Vzhledem k tomu, že na pozemku nepředpokládáme stavbu, je kritérium automaticky splněno.

Zřídit právo stavby a Na pozemku postavit stavbu novou

Jedná se o obdobnou situaci jako u zřízení stavby na nezastavěném stavebním pozemku. Je nutné dodržet podmínky pro stavbu novou, které jsou uvedeny v odstavci 6.1.3.2.

Kombinace

U jiných staveb je třeba postupovat zcela individuálně a v případě kombinace předchozích variant je nutné vždy kombinovat všechna uvedená posouzení.

Finančně opodstatněné

Pozemek pronajmout

Při pronajímání pozemku po odstranění stavby je nutné řešit, zda výnos z pronájmu pozemku pokryje náklady na nákup pozemku se stavbou a její odstranění. Jedná se o situaci, kdy stavba znehodnocuje pozemek. Výpočet se tak stává velmi jednoduchým. Jedná se vlastně o prostou výnosovou metodu, kde výnosem je nájemné z pozemku snížené pouze o daň z nemovitosti. Pokud je pozemek pronajat, zpravidla se nepředpokládá, že by vlastník měl další náklady spojené s vlastnictvím pozemku. U pozemku, kde se vyskytují venkovní úpravy jako zpevněné plochy a oplocení, nebo trvalé porosty, by mohly být nákladem vlastníka, náklady na údržbu těchto drobných staveb a trvalých porostů. Při pronajímání takového pozemku však zpravidla tyto náklady hradí nájemce. Od této hodnoty je nutné pak odečíst cenu pořizovací a náklady spojené s odstraněním stavby.

Pokud je tato varianta vyhodnocena jako finančně opodstatněná, je hodnota nemovitosti rovna ceně stanovené cenovým porovnáním pozemku po odstranění stavby, od které je nutné odečíst výši nákladů na odstranění stavby a s tím spojená řízení.

Pozemek prodat

Při prodeji pozemku se jedná o obdobnou situaci jako u pronájmu. Zde však jako výnos není nájemné z pozemku, ale cena pozemku získaná jeho prodejem. Tedy obvyklá cena volného pozemku.

Pokud je tato varianta vyhodnocena jako finančně opodstatněná, je hodnota nemovitosti rovna ceně stanovené cenovým porovnáním pozemku po odstranění stavby, od které je nutné odečíst výši nákladů na odstranění stavby a s tím spojená řízení.

Zřídit právo stavby

V této variantě je třeba specifikovat velké množství podmínek, při kterých výpočet finanční opodstatněnosti bude proveden. Kromě podmínek pro odstranění stavby, které jsou u všech variant v kapitole identické, je třeba stanovit, zda bude zřizováno právo stavby bez stavby,

nebo bude postavena stavba a proveden prodej práva stavby se stavbou. Dalším důležitým kritériem je pak doba trvání práva stavby, které by mělo mít optimální délku. Aby bylo splněno kritérium finančního opodstatnění, je nutné, aby cena práva stavby převýšila náklady na pořízení pozemku se stavbou, odstranění stavby a zřízení práva stavby.

V případě, že bude hodnocena situace, kdy na pozemku bude odstraněna stavba, bude zřízeno právo stavby a proveden prodej práva stavby bez stavby, jedná se o jednodušší variantu. U tohoto typu práva stavby vstupuje do nákladů pouze náklady na pořízení pozemku, odstranění stavby a řízení s tím spojené a náklady na řízení spojené se zřízením práva stavby. Tuto hodnotu pak odečítáme od ceny práva stavby.

V případě, kdy předpokládáme prodej práva stavby se stavbou, vstupuje do nákladů kromě nákladů na pořízení pozemku a odstranění stavby také náklady na pořízení stavby nové. Tuto hodnotu pak odečítáme od ceny práva stavby.

Pokud je tato varianta vyhodnocena jako finančně opodstatněná, je hodnota nemovitosti rovna ceně stanovené jako součet ceny práva stavby a ceny pozemku, od které je nutné odečíst výši nákladů na odstranění stavby, zřízení práva stavby a s tím spojená řízení. Cenu pozemku však nemůžeme uvažovat v cenách k datu ocenění. Je třeba uvažovat, že cena pozemku je snížena o cenu práva stavby. Právo stavby ve svém specifikovaném rozsahu zamezuje vlastníkovu pozemek užívat a jeho cena k datu ocenění je snížena o hodnotu práva stavby. Pokud budeme uvažovat situaci, že pozemek takto zatížený bude vlastníkovu k dispozici v době ukončení práva stavby, lze cenu pozemku stanovit jako cenu pozemku současnou, odúročenou na úroveň roku, ke kterému předpokládáme zánik stavby.

Pro ocenění práva stavby bylo již zkoumáno několik postupů, ocenění práva stavby je uvedeno například v cenovém předpise³⁰⁾ a podrobně byly postupy řešeny v disertační práci Ing. Jiřího Adámka, Ph.D.³¹⁾ Cena práva stavby se stanovuje výnosovým způsobem. Jedná se o výnosovou hodnotu s předpokladem konstantních výnosů po určitou dobu. V případě, že se jedná o právo stavby bez stavby, do výnosů se uvažuje nájemné z pozemku. V případě, že se jedná o právo stavby se stavbou, do výnosů vstupuje nájemné z pozemku i stavby.

Na pozemku postavit stavbu novou

Jedná se o obdobnou situaci jako u zřízení stavby na nezastavěném stavebním pozemku. Pokud jsou splněny podmínky pro odstranění stavby, je nutné dodržet podmínky pro stavbu novou, které jsou uvedeny v odstavci 6.1.3.2.

Pokud je tato varianta vyhodnocena jako finančně opodstatněná, je hodnota nemovitosti rovna ceně stanovené cenovým porovnáním po odstranění stavby a provedení stavby nové, od které je nutné odečíst výši nákladů na odstranění stavby, náklady na pořízení nové stavby a s tím spojená řízení.

³⁰⁾ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů

³¹⁾ ADÁMEK, J. Aspekty oceňování práva stavby. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2013. 263 s. Vedoucí disertační práce Ing. Lubomír Weigel, CSc.

Kombinace

U jiných staveb je třeba postupovat zcela individuálně a v případě kombinace předchozích variant je nutné vždy kombinovat všechna uvedená posouzení.

6.1.3.6 Vliv věcných břemen na hodnotu pozemku

Věcná břemena jsou v občanském zákoníku³²⁾ upravena v hlavě II – Věcná práva, dílu 5 – Věcná práva k cizím věcem, oddílu 2 – Věcná břemena, a to od § 1257 do § 1308.

Věcná břemena jsou členěna na služebnosti a reálná břemena. Na základě služebnosti je vlastník nemovitosti, na níž služebnost vázne, povinen něco strpět (pati) nebo něčeho se zdržet (omittere). Reálné břemeno spočívá v omezení spočívající v povinnosti vlastníka nemovitosti, na níž reálné břemeno vázne, něco konat (facere) nebo někomu něco dávat.

Je zřejmé, že pokud na nemovitosti vázne věcné břemeno, ať služebnost nebo reálné břemeno, může mít vliv na hodnotu této nemovitosti. Pokud budeme řešit hodnocení nemovitosti metodou HABU, přichází v úvahu vyhodnocení obou těchto věcných břemen. U věcných břemen je nutné si uvědomit, že prodejem nemovitosti, na níž věcné břemeno vázne, věcné břemeno nezaniká a povinnosti přechází na nového vlastníka.

Reálná břemena

U reálného břemene se však jedná spíše o situaci, kdy již na nemovitosti reálné břemeno vázne. V případě, že na nemovitosti nevázne reálné břemeno, nelze předpokládat, že by vlastník bez zvláštních důvodů zřizoval reálné břemeno ve prospěch jiné osoby. Takové reálné břemeno by bylo čistě spekulativní a nebylo by možné je podložit relevantními důvody. Pokud by na nemovitosti reálné břemeno vázlo, snižovalo by hodnotu nemovitosti o částku odpovídající hodnotě reálného břemene. Reálné břemeno se zřizuje jako vykupitelné, a tedy hodnota reálného břemene, která by se od hodnoty nemovitosti odečítala, by se stanovila ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Pokud by byly ve smlouvě uvedeny pouze podmínky výkupu reálného břemene za přiměřenou náhradu, vypočte se hodnota reálného břemene jako hodnota náhrady podle podmínek uvedených ve smlouvě.

Služebnosti

Jiný případ nastává v případě vyhodnocování nutnosti zřídit služebnost. Služebnosti zpravidla řeší problémy s ne zcela vhodným umístěním hodnoceného pozemku resp. stavby. Služebností lze řešit přístup přes pozemek jiného vlastníka nebo umístění inženýrských sítí a to, jak sítí, které slouží ve prospěch hodnocené nemovitosti, tak sítí jiného vlastníka, které musí vlastník hodnocené nemovitosti na svém pozemku strpět. Velký vliv na hodnotu nemovitosti mají například služebnosti bytu a další. Občanský zákoník uvádí větší množství služebností, které jsou v této kapitole seřazeny a je vyhodnocen jejich vliv na hodnotu nemovitosti. Je třeba si uvědomit, že při hodnocení nemovitostí metodou HABU uvažujeme jak se stavem současným, tak se stavem budoucího možného využití nemovitosti. Z tohoto důvodu je i u věcných břemen třeba uvažovat, zda se jedná o služebnost na hodnoceném pozemku zřízenou, nebo o služebnost, kterou bude při budoucím využití pozemku nutné zřídit.

Vliv věcného břemene na hodnotu služebnosti je vyjádřen vždy hodnotou samotné služebnosti. Jednoduchým přístupem lze říci, že služebnost nemovitost znehodnocuje,

³²⁾ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zehodnocuje nebo nemá žádný vliv. Potom se hodnota služebnosti odečte či přičte k hodnotě nemovitosti. Je třeba však velmi dobře vyhodnotit, zda služebnost váznoucí na pozemku nebo služebnost, kterou je třeba zřídit na pozemku jiného vlastníka, která například zajistí přístup k hodnocené nemovitosti, má vliv na hodnotu nemovitosti hodnocené či nikoliv.

Hodnota služebnosti se zpravidla stanovuje porovnávacím způsobem s obdobnými služebnostmi nebo výnosovým způsobem jako součet budoucích diskontovaných ročních užitků ze služebnosti. Existují i alternativní výpočty hodnoty služebnosti jako je nákladový způsob, kterým se stanoví například náklady na zřízení nové cesty či průjezdu domem v jiném místě tak, aby nebylo třeba služebnost zřizovat. Samotný postup výpočtu hodnoty služebnosti však není předmětem této disertační práce, a proto zde není uveden. Téma je velmi rozsáhlé a vydalo by na další samostatnou disertační práci.

Služebnost inženýrské sítě (§ 1267 - § 1268)

„Právo vlastním nákladem zřídit nebo vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě, za mimořádných okolností stačí jen oznámení.“(11)

Vliv služebnosti, která je již zřízena na hodnoceném pozemku

Služebnost inženýrské sítě je jedním z nejčastějších věcných břemen. U této služebnosti je v rámci HABU nutné věnovat pozornost při vyhodnocení dvou kritérií, a to, zda je řešení fyzicky možné a finančně opodstatněné. Provozování inženýrských sítí na hodnoceném pozemku může zásadně ovlivnit návrh budoucího využití pozemku. Zpravidla ve vzdálenosti ochranných pásem nelze zřizovat žádnou stavbu kromě komunikací. Nevhodně umístěná služebnost tak může zcela zamezit vhodnému využití pozemku. Díky takto nevhodně umístěné služebnosti se pak může stát navrhované řešení fyzicky nemožné. Do finanční analýzy je pak zapotřebí uvažovat s tím, že služebnost hodnotu nemovitosti snižuje. Hodnota pozemku by byla pak snížena o hodnotu služebnosti. Je pak i otázkou, zda by nebylo při výpočtu hodnoty této nebo obdobné služebnosti vhodné využít metodu HABU. Výpočet hodnoty služebnosti by pak mohl být určen jako hodnota nemovitosti stanovené metodou HABU bez služebnosti, od které bude odečtena hodnota nemovitosti stanovená metodou HABU se zřízenou služebností.

Vliv služebnosti, která bude muset být vzhledem k budoucímu využití zřízena

Pokud budeme řešit tuto variantu, bude se jednat o pozemek stavební nebo pozemek, který plánujeme na pozemek stavební změnit. U zemědělského pozemku se takovéto využití nepředpokládá. Zde je třeba uvažovat se dvěma variantami. Jednou z variant je zřízení služebnosti na hodnoceném pozemku, zpravidla se jedná o zřízení přípojek či elektrického sloupku a podobně. Samotné zatížení pozemku je minimální, sítě se zřizují ve vztahu k plánované stavbě, a tedy nebrání budoucímu rozvoji pozemku. Druhou variantou je zřízení služebnosti na pozemku jiného vlastníka z důvodu zajištění napojení hodnoceného pozemku na síť. V takovém případě je hodnocený pozemek touto služebností spíše zhodnocen, protože služebnost bude zřízena ve prospěch tohoto pozemku. V prvním případě se zřízení služebnosti v analýze HABU neprojeví. Zřízení přípojek bude pouze nákladovou položkou do nákladu pořízení. Samotná služebnost pak vliv nemá žádný a zřizuje se bezúplatně. V případě druhém, tedy zřízení služebnosti na pozemku jiného vlastníka, je vliv vcelku zásadní. Je třeba tuto variantu řešit již v kritériu právně přípustné, následně i fyzicky možné, a nakonec i v kritériu finančně opodstatněné. Zřízení takovéto služebnosti bývá zpravidla velmi problematické.

Pokud projdeme prvními dvěma kritérii, bude třeba do nákladů započíst kromě nákladů na pořízení samotných sítí i hodnotu služebnosti, kterou bude muset vlastník hodnocené nemovitosti zaplatit vlastníku nemovitosti, na níž bude služebnost zřízena. Věcné břemeno sice zhodnotí hodnocený pozemek, ale vliv takového zhodnocení je poměrně malý, lze totiž říci, že pokud nebude mít pozemek možnost napojení na inženýrské sítě, bude možné pozemek užívat velmi omezeně.

Opora cizí stavby (§ 1269)

„Kdo je povinen nést tíži cizí stavby, přispěje také poměrně na udržování zdí nebo podpěr, není však povinen k podpěře panujícího pozemku.“ (11)

Vliv služebnosti, která je již zřízena na hodnoceném pozemku

U této služebnosti je v rámci HABU nutné věnovat pozornost vyhodnocení kritérií, zda je řešení fyzicky možné a finančně opodstatněné. Oporu cizí stavby není možné při navrhovaném budoucím využití zrušit. Je tak třeba zajistit, aby opora byla zachována a toto vyhodnotit v kritériu fyzicky možné. Ve finanční opodstatněnosti pak v případě této zřízené služebnosti je třeba počítat s vícenáklady pro zajištění opory cizí stavby. Hodnota samotné služebnosti pak zásadní vliv na hodnotu hodnocené nemovitosti nemá.

Vliv služebnosti, která bude vzhledem k budoucímu využití zřízena

Při budoucím návrhu užívání pozemku nelze dopředu uvažovat se zřízením takovéto služebnosti. Zpravidla lze řešit konstrukční řešení staveb tak, aby služebnost nebylo nutné zřizovat.

Služebnost okapu (§ 1270) a Právo na svod dešťové vody (§ 1271)

„Služebnost okapu

Kdo má služebnost okapu, má právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc buď volně nebo ve žlabu; svou střechu smí zvýšit jen tehdy, neztíží-li tím služebnost.

Kdo má služebnost okapu, musí svodní žlab, byl-li zřízen, udržovat v dobrém stavu. Také musí, napadne-li mnoho sněhu, sníh včas odklidit.“

„Právo na svod dešťové vody

Kdo má právo na svod dešťové vody ze sousední střechy na svůj pozemek, hradí sám náklady na zařízení k tomu potřebná.

Je-li k svodu potřebná strouha nebo podobné zařízení, nese náklady na jejich zřízení a údržbu vlastník panujícího pozemku.“ (11)

Vliv služebnosti, která je již zřízena na hodnoceném pozemku

U těchto služebností je v rámci HABU nutné věnovat pozornost při vyhodnocení kritéria, zda je řešení fyzicky možné. Smlouva o zřízení služebnosti může mít omezující podmínky pro úpravu stavby. V takovém případě je nutné tyto podmínky v rámci analýzy HABU vyhodnotit. Na finanční analýzu by měla tato služebnost vliv pouze v případě, že by bylo nutné tuto služebnost zrušit a vyplatit. Potom by se stala nákladem, který by bylo nutné přičíst k ostatním nákladům ve vyhodnocení finanční opodstatněnosti.

Vliv služebnosti, která bude muset být vzhledem k budoucímu využití zřízena

Při budoucím návrhu užívání pozemku nelze dopředu uvažovat se zřízením takovýchto služebností. Zpravidla lze řešit řešení staveb tak, aby služebnost nebylo nutné zřizovat.

Právo na vodu (§ 1272)

„Kdo má právo na vodu na cizím pozemku, má k ní také přístup.

Kdo má právo svádět vodu z cizího pozemku na svůj nebo ze svého pozemku na cizí, může na svůj náklad zřídit a udržovat zařízení k tomu potřebná; jejich rozsah se řídí potřebou panujícího pozemku.“ (11)

Vliv služebnosti, která je již zřízena na hodnoceném pozemku

U této služebnosti je v rámci HABU nutné opět věnovat pozornost při vyhodnocení kritéria, zda je řešení fyzicky možné. Při navrhovaném využití pozemku je třeba, aby zařízení či přístup k vodě byly zachovány. Na finanční analýzu by služebnost měla vliv v případě, že by bylo třeba zařízení vybudované na základě služebnosti zřídit znovu tak, aby neomezovalo nové využívání nemovitosti. V takovém případě by se navýšily náklady na pořízení stavby. V případě, že je nutné na základě služebnosti zanechat přístup na pozemek, a tedy ke zdroji vody, je třeba v rámci finanční analýzy uvažovat se snížením hodnoty hodnocené nemovitosti o hodnotu služebnosti, spočívající v přístupu ke zdroji vody.

Vliv služebnosti, která bude vzhledem k budoucímu využití zřízena

Při budoucím návrhu užívání pozemku nelze dopředu uvažovat se zřízením takového služebností. Zpravidla lze řešit budoucí využití tak, aby služebnost nebylo nutné zřizovat.

Služebnost rozlivu (§ 1273)

„Služebnost rozlivu zakládá vlastníku vodního díla, které umožňuje řízený rozliv povodně, právo rozlévat na služebném pozemku vodu. Služebnost zahrnuje i právo vlastníka vodního díla mít a udržovat na služebném pozemku obslužná zařízení, a je-li to výslovně ujednáno, provádět na nich i na vodním díle úpravy za účelem jejich modernizace nebo zlepšení jejich výkonnosti.“ (11)

Vliv služebnosti, která je již zřízena na hodnoceném pozemku

U této služebnosti v rámci HABU je nutné opět věnovat pozornost při vyhodnocení kritéria, zda je řešení fyzicky možné. Při navrhovaném využití pozemku je třeba, aby zůstala zachována funkce pozemku, který je využíván k zaplavování vodou při vysokých hladinách vody v toku. Zpravidla se jedná o suché poldry. U takového pozemku je jeho využití výrazně omezeno a pozemek nelze využít k výstavbě domů ani k výsadbě trvalých porostů. Pozemek, na kterém je zřízena služebnost rozlivu, může být užíván pouze jako zemědělský a z hlediska HABU nemá smysl provádět jeho další hodnocení. Ocení se tedy pouze jeho využití ve stavu k datu ocenění. Pokud budeme stanovovat hodnotu pozemku, je otázkou, jaký vliv má služebnost rozlivu na hodnotu pozemku. Při běžném stavu toku lze pozemek pro zemědělskou výrobu užívat, při rozlivu jsou ztráty v zemědělské výrobě vzniklé rozlivem kompenzovány státem. Pro zhodnocení vlivu služebnosti na takovýchto pozemcích by bylo nutné zpracovat podrobnou studii. Je však třeba uvést, že vliv na hodnotu pozemku služebnost má; je otázkou, v jaké výši. Hodnota služebnosti by se pak od hodnoty pozemku nezátíženého služebností měla odečíst.

Vliv služebnosti, která bude vzhledem k budoucímu využití zřízena

Při budoucím návrhu užívání pozemku nelze dopředu uvažovat se zřízením takového služebnosti. Zřizování služebností rozlivu je spojeno zejména s protipovodňovými opatřeními, která se běžně v rámci analýzy HABU neuvažují.

Služebnost stezky, průhonu a služebnost cesty (§ 1274 až § 1277)

„Služebnost stezky zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali.

Služebnost stezky neobsahuje právo vjíždět na služební pozemek na zvířatech ani vláčet po služebním pozemku břemena.“

„Služebnost průhonu zakládá právo hnát zvířata přes služební pozemek. Se služebností průhonu je spojeno i právo jezdit jinými než motorovými vozidly.

Je-li služebným pozemkem pozemek určený k plnění funkcí lesa, zakazuje se zřídit služebnost průhonu dobytka. Rozhodne-li orgán veřejné moci, že je služební pozemek určen k plnění funkcí lesa až po zřízení takové služebnosti, služebnost zaniká.“

„Služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služební pozemek jakýmikoli vozidly.

Ve služebnosti cesty není obsaženo právo průhonu.

Osoba, které přísluší služebnost cesty, přispívá poměrně k udržování cesty včetně lávek a mostů. Vlastník služebného pozemku přispívá, jen když tato zařízení užívá.“ (11)

Vliv služebnosti, která je již zřízena na hodnoceném pozemku

Služebnost cesty, průhonu a stezky podobně jako služebnost inženýrské sítě je jedním z nejčastějších věcných břemen. U této služebnosti je v rámci HABU nutné věnovat pozornost při vyhodnocení kritérií, zda je řešení fyzicky možné a finančně opodstatněné. Služebnost cesty, průhonu či stezky na hodnoceném pozemku může zásadně ovlivnit návrh budoucího využití pozemku. Využívaná komunikace na základě služebností musí být zachována a na části pozemku, kde vázne služebnost, nelze zřizovat žádnou stavbu kromě komunikací. Nevhodně umístěná služebnost tak může zcela zamezit vhodnému využití pozemku. Díky takto nevhodně umístěné služebnosti se pak může stát navrhované řešení fyzicky nemožným. Do finanční analýzy je zapotřebí uvažovat s tím, že služebnost snižuje hodnotu nemovitosti a uvažovat i s náklady na údržbu komunikací, pokud není smlouvou o služebnosti stanoveno jinak. Hodnota pozemku by pak byla snížena o hodnotu služebnosti a náklady na údržbu komunikací by byly nákladovou položkou do finanční analýzy HABU.

Vliv služebnosti, která bude vzhledem k budoucímu využití zřízena

Pokud budeme řešit tuto variantu, bude se jednat o pozemek, který nemá přístup z veřejné komunikace a služebnost bude vznikat za účelem zajištění přístupu. Jedná se tedy o zřízení služebnosti na pozemku sousedním, který je ve vlastnictví jiného vlastníka a námi hodnocený pozemek je pozemkem panujícím. Zřízení této služebnosti je třeba řešit již v kritériu, zda je řešení právně přípustné, následně i fyzicky možné, a nakonec i v kritériu finančně opodstatněné. Pokud projdeme prvními dvěma kritérii, bude třeba do nákladů započíst kromě nákladů na pořízení komunikace i hodnotu služebnosti, kterou bude muset vlastník hodnocené nemovitosti zaplatit vlastníku nemovitosti, na níž bude služebnost zřízena.

Služebnost bytu (§ 1297 a § 1298)

„Je-li zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako služebnost užívání.

Vlastníku náleží právo volně nakládat se všemi částmi domu, na které se služebnost bytu nevztahuje, a nesmí mu být znesnadněn potřebný dohled.“ (11)

Vliv služebnosti, která je již zřízena na hodnoceném pozemku

Služebnost bytu je jedním z nejčastějších věcných břemen. U této služebnosti je v rámci HABU nutné věnovat pozornost při vyhodnocení kritérií, zda je řešení fyzicky možné a zda je finančně opodstatněné. Služebnost bytu na hodnocené nemovitosti může zásadně ovlivnit návrh jejího budoucího využití. Využívaný byt na základě služebností musí být zachován. Pokud by došlo ke změně stavby na pozemku i při zachování bytu, bylo by pak otázkou, jak by byly hrazeny náklady na úpravu bytu zatíženého služebností. Jedná se spíše o právní hodnocení a návrh finančního vypořádání vlastníka stavby a oprávněného ze služebnosti by byl závislý na právním jednání mezi zúčastněnými. Z technického hlediska však změna stavby v případě zatížení pozemku služebností bytu je možná. Při návrhu způsobu užívání v rámci analýzy HABU je však nutné zachování služebnosti.

Je zřejmé, že služebnost bytu může zásadně ovlivnit finanční opodstatněnost. Pokud je na nemovitosti zřízena služebnost bytu, neplynou z těchto prostor žádné výnosy, a tedy o tento výnos je výnos z celé nemovité věci nižší. Při finanční analýze je pak třeba také vyhodnotit, jak je ve smlouvě o služebnosti upraveno, kdo a v jaké výši nese náklady na zachování věci (bytu). Pokud není upraveno jinak, ze zákona se na nákladech podílí vlastník a oprávněný v poměru spoluužívání nemovitosti. V analýze HABU se tedy služebnost bytu projeví v kritériu finančně opodstatněné jako snížení výnosů z nemovitosti a úprava (v závislosti na smlouvě o zřízení služebnosti, zpravidla snížení) nákladů na údržbu nemovitosti. Hodnota nemovitosti je ve výsledku snížena o hodnotu služebnosti.

Vliv služebnosti, která bude muset být vzhledem k budoucímu využití zřízena

Při budoucím návrhu užívání nemovitosti nelze dopředu uvažovat se zřízením takovéto služebnosti. Pokud by však měla být na základě budoucího návrhu zřízena, na finanční analýzu nebude mít tato služebnost zásadní vliv. Při zřízení služebnosti lze předpokládat, že služebnost bude zřízena za úplaty. Úplata by pak měla kompenzovat snížení výnosů z nemovitosti.

Tabulka 2 – Vliv služebností na hodnotu pozemku

Pol. č.	Název služebnosti	OZ § č.	Vliv zřízené služebnosti na hodnotu nemovitosti	Vliv zřizované služebnosti na hodnotu nemovitosti
1	Inženýrské sítě	§ 1267 až § 1268	HN = HNb – HS, služebnost má zásadní vliv na kritérium fyzicky možné	Na hodnotu nemá vliv, zohlední se ve finanční analýze HABU a kritériu právně přípustné
2	Opора cizí stavby	§ 1269	Na hodnotu nemá vliv, zohlední se ve finanční analýze HABU (náklady na zachování opory)	Neuvažuje se
3	Okapu a svod dešťové vody	§ 1270 a § 1271	Na hodnotu nemá vliv, zohlední se v kritériu fyzicky možné v analýze HABU (omezující faktory výstavby pro zachování služebnosti)	Neuvažuje se
4	Na vodu	§ 1272	HN = HNb – HS (v případě, že je nutné zachovat přístup), pokud není nutný přístup pak se služebnost zohlední v kritériu fyzicky možné v analýze HABU (omezující faktory výstavby pro zachování služebnosti) a ve finanční analýze zvýšením nákladů na zachování služebnosti)	Neuvažuje se
5	Rozlivu	§ 1273	HN = HNb – HS, služebnost má zásadní vliv na možnost využití pozemku, lze řešit pouze ocenění ve stavu k datu ocenění	Neuvažuje se
6	Stezky, průhonu a cesty	§ 1274 až § 1277	HN = HNb – HS, služebnost má zásadní vliv na kritérium fyzicky možné	Na hodnotu nemá vliv, zohlední se ve finanční analýze HABU a kritériu právně přípustné
7	Bytu	§ 1297 až § 1298	HN = HNb – HS, služebnost má zásadní vliv na kritérium finančně opodstatněné, z bytu neplnou výnosy, jiné náklady na údržbu	Nebude mít tato služebnost zásadní vliv, úplata za služebnost by měla kompenzovat snížení výnosů z nemovitosti

HN ... hodnota nemovitosti

HNb ... hodnota nemovitosti bez zřízené služebnosti

HS ... hodnota služebnosti

6.1.4 Obecné schéma metody HABU

Z výše uvedených informací lze sestavit obecné schéma pro metodu HABU. Vzhledem k velmi různé variabilitě při ocenění jsou uvedeny nejčastější varianty, které by při ocenění nemovitostí mohly nastat.

$$C_{HABU} = \max C_i$$

C_{HABU} ... optimální cena nemovité věci stanovená metodou HABU [Kč]

C_i ... cena nemovitosti podle jednotlivých variant [Kč] (uvažují se jen ty, které splňují čtyři podmínky (kritéria) HABU)

Cena C_i podle jednotlivých variant:

a) Cena při zachování stávajícího stavu

$$C_i = COB$$

kde

COB ... obvyklá (tržní) cena nemovitosti, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním, případně výnosovou metodou, ke dni odhadu

b) Cena při provedení rekonstrukce

$$C_i = COB - NO$$

kde

COB ... obvyklá (tržní) cena nemovitosti po provedené rekonstrukci, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním, případně výnosovou metodou

NO ... náklady na rekonstrukci nemovitosti a stavební řízení

c) Cena při změně užívání

$$C_i = COB - NZ$$

kde

COB ... obvyklá (tržní) cena nemovitosti po provedené změně, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním, případně výnosovou metodou

NZ ... náklady na stavební či jiné úpravy nemovitosti a změny v příslušných položkách u státní správy

d) Cena při odstranění stavby a následnému pronájmu či prodeji

$$C_i = COB - D$$

kde

COB ... obvyklá (tržní) cena nemovitosti po provedené změně, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním

D ... náklady na odstranění stavby a řízení o odstranění stavby

e) Cena při odstranění stavby a zřízení práva stavby

$$C_i = COB - D + PS$$

kde

COB ... obvyklá (tržní) cena nemovitosti po provedené změně, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním odúročená na hodnotu v době zániku práva stavby

D ... náklady na odstranění stavby

PS ... cena práva stavby (s nebo bez stavby) snížená o náklady na jeho zřízení

f) Cena při výstavbě stavby na prázdném pozemku

$$C_i = COB - (NV + NZ)$$

kde

COB ... obvyklá (tržní) cena nemovitosti po provedené změně, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním, případně výnosovou metodou

NV ... náklady na výstavbu a stavební řízení

NZ ... náklady na změnu druhu pozemku na pozemek stavební

6.2 VARIANTY VÝNOSOVÉHO OCENĚNÍ

6.2.1 Obecně k výnosovému oceňování

Výnosová metoda oceňování je rozpracována v mnoha publikacích. Pro účely oceňování nemovitostí je přehledně uvedena například v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitostí kde je uvedeno:

„Podstata ocenění výnosovým způsobem tkví ve zjištění, jakou částku bychom museli investovat na určitý úrok, aby přinášela stejné výnosy, jako předpokládané budoucí nájemné z dané věci. Výpočet se provádí zpětně – součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit“³³⁾.

Tato úvaha přesně kopíruje myšlenku kritéria „finančně produktivní“ u metody HABU, kdy je nutné, aby výnosy byly takové, aby převýšily vložené náklady. Náklady pak představují v rámci uvedené definice investovanou částku. Stejně tak je třeba odúročení budoucích výnosů, protože nákladová investice je jednorázovou částkou, kdežto výnosy mohou být velmi dlouhodobé. Pokud bychom neprovedli odúročení výnosů, nebyly by hodnoty srovnatelné. Pro vyřešení otázky, zda navrhované budoucí řešení je finančně produktivní, je výnosová metoda zásadní.

Výpočet finanční opodstatněnosti výnosovou metodou lze rozdělit na dvě kategorie podle způsobu výpočtu výnosů. Jedná se o situace, kdy se u objektů předpokládá, že budou pronajímány a naopak, kdy se u objektů předpokládá, že pronajímány nebudou.

6.2.2 Výnosové ocenění objektů s předpokládaným pronájmem

U objektů, u nichž se předpokládá, že budou pronajímatelné, se jedná o klasickou výnosovou metodu, kdy hrubým výnosem je zjištěné nájemné za jednotlivé hodnocené stavby. Od tohoto nájemného je pro stanovení čistého ročního výnosu nutné odečíst náklady, spojené s provozováním nemovitosti, jako je daň z nemovitosti, náklady na údržbu a správu nemovitostí, běžnou údržbu a opravy, pojištění atd. Další důležitou veličinou, která výrazně ovlivní výnosovou hodnotu, je míra kapitalizace. Při oceňování nemovitostí míra kapitalizace vyjadřuje míru výnosnosti stavby, která je vyjádřena jako poměr mezi čistým výnosem a obvyklou cenou nemovitosti. Pro její stanovení je třeba získat údaje jak o pronájmech nemovitostí v daném sektoru, tak o jejich prodejních cenách. Do výpočtu pak navíc vstupuje míra rizika, která hodnotu míry kapitalizace ovlivňuje. Tyto hodnoty je velmi obtížné pro běžného odhadce získat, proto se vychází zpravidla z hodnot získaných od různých zdrojů. O stanovení míry kapitalizace pojednává například disertační práce Ing. Jana Horalíka, Ph.D.³⁴⁾ Jedním ve znalecké praxi neznámějším zdrojem je například cenový předpis.³⁵⁾ Pokud budeme chtít, aby výpočet byl na stranu bezpečnou, je možno využít hodnoty úrokových sazeb

³³⁾ BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 Brno. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

³⁴⁾ HORALÍK, J. Vícekriteriální optimalizace ve výnosovém oceňování nemovitostí. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 112 s. Vedoucí dizertační práce doc. Ing. Leonora Marková, Ph.D.

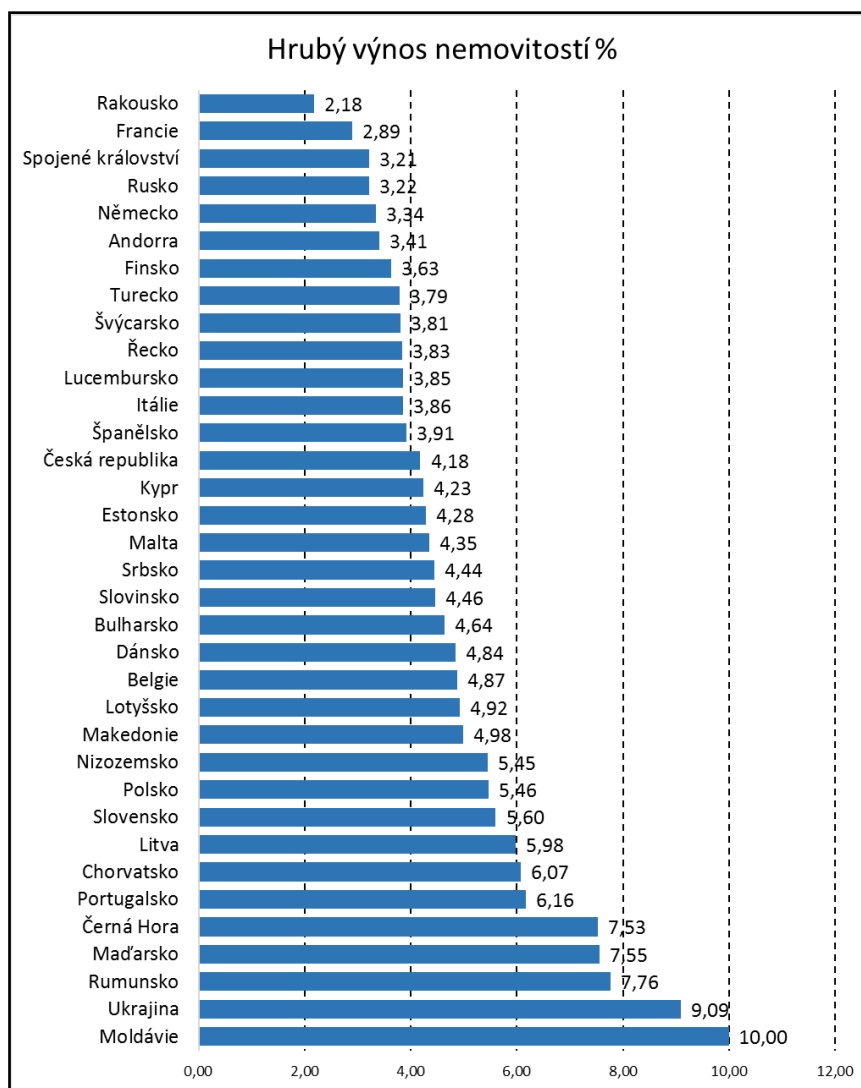
³⁵⁾ Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, příloha č.22

dlouhodobých vkladů. Jak je uvedeno v definici, hodnota stanovená výnosovým způsobem je částkou, kterou bychom museli investovat na určitý úrok, aby přinášela stejné výnosy, jako předpokládané budoucí nájemné. Pokud bychom získali z pronájmů menší částku než z úroků, je vhodnější investovat finanční prostředky do dlouhodobých vkladů. Úrokové sazby lze tedy považovat za minimální hodnotu míry kapitalizace. Pro stanovení úrokových sazeb lze vycházet například i z dobře dostupných údajů o výnosech ze státních dluhopisů. Dlouhodobě se průměrná hodnota státních dluhopisů pohybuje kolem hodnoty 3 %, jak je uvedeno v následující tabulce č. 3.

Tabulka 3 Výnosy státních dluhopisů s průměrnou zbytkovou splatností 2, 5 a 10 let (zdroj ČNB)

Rok	Výnosy s prům. splatností 2 roky	Výnosy s prům. splatností 5 let	Výnosy s prům. splatností 10 let	Průměrný výnos z dluhopisů	Průměrný výnos v období
2006	2,89 %	3,37 %	3,80 %	3,35 %	2,45 %
2007	3,54 %	3,78 %	4,30 %	3,87 %	
2008	3,94 %	4,17%	4,63 %	4,25 %	
2009	2,53 %	3,84 %	4,84 %	3,73 %	
2010	1,64 %	2,76 %	3,88 %	2,76 %	
2011	1,56 %	2,54 %	3,71 %	2,60 %	
2012	0,94 %	1,78 %	2,78 %	1,83 %	
2013	0,32 %	1,12 %	2,11 %	1,18 %	
2014	0,20 %	0,71 %	1,58 %	0,83 %	
2015	-0,10 %	0,11 %	0,58 %	0,20 %	
2016	0,24 %	-0,05 %	0,41 %	0,20 %	

Pro srovnání také autor uvádí graf s průměrnými hodnotami hrubého výnosu z nemovitostí jiných zemí Evropy.



Graf 1 Hrubý výnos (yield) nemovitostí zemí Evropy (pronájem bytových apartmánů)
 (zdroj <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Spain/rent-yields>)

Pro výpočet výnosů z navrhovaného řešení je třeba velmi dobře navrhnout dobu, po kterou bude nemovitost pronajímána. V navrhovaných řešeních může nastat několik možností:

- Nemovitost nebude pronajímána, bude proveden ihned prodej.
- Nemovitost bude pronajímána po dlouhou dobu v nezměněném stavu.
- Nemovitost bude pronajímána po dlouhou dobu s předchozími stavebními úpravami.
- Nemovitost bude pronajímána po určitou kratší dobu s následným prodejem.
- Kombinace předchozích variant.

Ad a) V případě, že nemovitost nebude pronajímána, nebude výpočet výnosovou metodou využit, jediným výnosem bude samotný prodej nemovitosti. Může však nastat situace, kdy prodej bude proveden výrazně později než provedené investice. Prodej velkých objektů může být časově náročný, někdy i více let. Může dojít i k výraznému prodloužení času mezi nákupem nemovitosti a provedenou změnou na budoucí využití staveb či pozemku. V případě předpokladu delších termínů je třeba uvažovat i s úročením jednotlivých hodnot výnosů i nákladů. Je však na zvážení zpracovatele, zda tento postup použije. U výpočtu se jedná pouze o návrhy budoucího využití staveb, není možné získat přesné podklady a vstupní hodnoty.

Úročení v krátkém termínu vykazuje nevelké změny hodnot, které v celkovém hodnocení nejsou zcela zásadní.

Ad b) Pokud předpokládáme pronájem po dlouhou dobu bez provedení předchozích oprav, použijeme pro výpočet výnosu ze stavby základní vzorec, užívaný již našimi předky.

$$C_v [\text{Kč}] = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [\% p.a.]}} \times 100 \%$$

Rovnice 1 Vztah výnosové hodnoty – věčná renta (1)

Tento vztah platí jen za dvou předpokladů, a to že výnosy jsou po celou dobu konstantní a předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá.

Pokud budeme uvažovat dále, že nemovitost bude pronajímána po velmi dlouhou dobu, je třeba počítat s proměnným výnosem buď každoročně, nebo po určitých časových úsecích. Obecný vztah pro výpočet výnosovým způsobem je

$$C_v = \frac{Z_1}{q^1} + \frac{Z_2}{q^2} + \dots + \frac{Z_n}{q^n} = \sum_{t=1}^n \frac{Z_t}{q^t}$$

Rovnice 2 Vztah výnosové hodnoty – obecný vztah (1)

Z_t ... čistý výnos v roce t

Z ... čistý výnos v n -tém roce

q ... úročitel, $q = 1 + \frac{u}{100}$

u ... roční úroková míra

i ... úroková míra setinná $i = \frac{u}{100}$

n ... doba předpokládaného pronajímání

Vzhledem k předpokladu dlouhého pronajímání lze také využít vztah, který předpokládá po určité době již konstantní příjmy. Pokud zvolíme dostatečně dlouhou dobu s proměnnými příjmy, lze tento vztah využít. Ideální předpokládaná doba návratnosti investice se pohybuje kolem 10 let. První fáze s proměnnými příjmy by tedy neměla být kratší. Naopak by doba neměla být delší jak 30 let. 30 let je časový úsek, po kterém se zpravidla v odborné literatuře předpokládá morální opotřebení stavby a celková rekonstrukce. Po této době je velmi obtížné dopředu odhadovat jak výnosy, tak náklady.

$$C_v = \left(\sum_{t=1}^n \frac{Z_t}{q^t} \right) + \left(\frac{Z}{i} \times \frac{1}{q^n} \right)$$

Rovnice 3 Vztah výnosové hodnoty – odložená věčná renta (1)

U dlouhodobého pronajímání bez předchozích oprav je však nutné se dobře zamyslet nad náklady. Je zcela zřejmé, že při dlouhodobém pronajímání bude nutné do nemovitosti investovat v čase nemalé prostředky. Jak již bylo v této kapitole uvedeno, předpokladem je, že do 30 let bude u stavby provedena zásadní rekonstrukce či modernizace. Tento časový interval se mění v závislosti na typu stavby. Jistě u staveb s vysokým provozem jako jsou průmyslové objekty či objekty hotelů či ubytoven bude interval spíše kratší, naopak u objektů

s menšími nároky jako jsou například objekty muzeí, bude interval delší. Rozhodující je také stavebně technický stav stavby. Při výpočtu výnosové hodnoty je tedy do nákladů nutné s částkou na opravy, které nejsou zahrnuty do běžných oprav, po takovémto období uvažovat. To může mít zásadní vliv na výsledné hodnoty. Zpravidla se uvažuje, že částka na celkovou opravu bude srovnatelná s cenou stavby. Pro stanovení výše roční ukládané částky, kdy příslušné částky se ukládají koncem roku a počítá se s úrokem a s úroky z úroků, platí pro výši nutné roční úložky X vztah pro střadatele:

$$X = \frac{C \times i}{q^n - 1}$$

Rovnice 4 Střadatel (1)

X ... roční úložka

C ... časová cena stavby

i ... reálná úroková míra

Při takovém výpočtu je však nutné velmi obezřetně při výpočtu nákladů vyhodnotit, jak velkou částku budeme uvažovat na běžnou údržbu. Velká část udržovacích prací může být zahrnuta v celkové rekonstrukci a modernizaci objektu. Pokud tedy uvažujeme s náklady na rekonstrukci objektu, doporučuji částku na údržbu a opravy uvažovat nižší aby nedošlo ke zdvojení některých nákladů.

Ad c) Pokud předpokládáme pronájem po dlouhou dobu s předchozími provedenými stavebními úpravami, použijeme pro výpočet výnosu ze stavby vzorec pro výpočet věčné renty (Rovnice 1) nebo odložené věčné renty (Rovnice 3). Opět platí, že vztah pro věčnou rentu lze použít pouze za předpokladu, že výnosy jsou po celou dobu konstantní a předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá. Proto se jeví pro výpočet lepší využít spíše vzorec pro odloženou věčnou rentu.

U dlouhodobého pronajímání s provedením předchozí modernizace či rekonstrukce je opět důležité zamyslet se nad náklady, které vstupují do výnosového ocenění. Jedná se především o náklady na rekonstrukci a další náklady spojené s údržbou. Náklady na rekonstrukci či modernizaci objektu se zpravidla v takovémto případě vypočtou rozpočtem pomocí agregovaných položek na základě návrhu předpokládané modernizace nebo jiným nákladovým způsobem. Tyto náklady se pak odečtou od výsledné částky, stanovené výnosovým způsobem. Náklady na údržbu opravené nemovitosti je však třeba do budoucna také zohlednit. Předpokládáme pronájem po dlouhou dobu a za delší časové období budou mít náklady na údržbu nemalý vliv. Je třeba uvažovat však s relativně malou roční částkou, protože první roky po rekonstrukci budou tyto náklady nulové nebo velmi malé.

Ad d) Pokud v předpokladu uvažujeme, že nemovitost bude pronajímána po určitou kratší dobu s následným prodejem, je pro výpočet výnosů třeba využít vztah:

$$C_V = \left(\sum_{t=1}^n \frac{Z_t}{q^t} \right) + \frac{R}{q^n}$$

Rovnice 5 Vztah výnosové hodnoty – obecný vztah s prodejem na konci (1)

R ... cena prodávané nemovitosti ve stavebně technickém stavu v roce n

Lze říci, že tento vztah bude asi nejpoužívanější pro hodnocení finanční opodstatněnosti dle metody HABU. Na kratší dobu lze dobře odhadnout výši výnosů i nákladů. Lze odhadnout i cenu prodávané nemovitosti po uplynutí kratší doby. Pro stanovení základních údajů jako je výnos a míra kapitalizace platí stejné zásady, jaké byly uvedeny v předchozím odstavci. Je třeba však velmi dobře zvážit, jaké časové období zvolit. Při krátkodobém pronajímání se výrazně výnosy neprojeví, při dlouhém pronajímání nemovitost ztrácí vzhledem k opotřebení svoji hodnotu a cena při prodeji na konci období bude výrazně nižší, nebo bude nutné provedení velké investice. Pro stanovení délky, po kterou budeme nemovitost pronajímat, může být opět určující doba, po kterou předpokládáme, že nebude nutná rekonstrukce, nebo předpokládaná doba, kterou určíme jako hraniční pro návratnost investice. Při výpočtu finanční opodstatněnosti je možné uvažovat s více variantami a vyhodnocovat každou samostatně.

Při volbě variant je třeba vymezit základní myšlenku, zda před prodejem předpokládáme rekonstrukci objektu či nikoliv. Pokud budeme uvažovat s delší dobou pronájmu, lze předpokládat, že provedení rekonstrukce před prodejem provozem znehodnocené nemovitosti bude výhodné. Potom bychom postupovali obdobně jako je uvedeno v odstavci ad c). Pokud bude pronajímání uvažováno na kratší dobu (do 10 let), není provedení větší rekonstrukce nutné. Tato úvaha zpravidla výrazně změní hodnotu vypočtenou výnosovým způsobem. Pokud budeme uvažovat s rekonstrukcí v průběhu pronájmu, je nutné do výpočtu čistého výnosu započítat jako náklad roční částku ukládanou na provedení rekonstrukce. Potom bychom postupovali obdobně jako je uvedeno v odstavci Ad b). Při odhadu ceny nemovitosti v roce n , která bude prodána, pak uvažujeme se stavem po rekonstrukci, tedy s minimálním stavebně technickým i morálním opotřebením.

Pokud s rekonstrukcí neuvažujeme, částku na provedení rekonstrukce do nákladů nezapočteme. Je však nutné při odhadu ceny nemovitosti v roce n počítat se stavebně technickým opotřebením a výrazným morálním opotřebením.

Ad e) S výhodou lze využívat i kombinaci předchozích variant. Zpravidla se využívá kombinace prodeje části nemovitosti a pronájmu neprodané části. Tento postup je vhodný zejména u objektů, který lze rozdělit na jednotky (administrativní areály, bytové domy, polyfunkční objekty). Pro tuto variantu je nutné hodnotit všechna kritéria uvedená v předchozích odstavcích. Hodnocenou nemovitost pouze rozdělíme podle zvolené varianty na části a každou část hodnotíme samostatně. Výsledná hodnota je pak součtem cen jednotlivých částí.

6.2.3 Výnosové ocenění objektů, u nichž se nepředpokládá pronajmutí

Při výpočtu ceny nemovitostí s využitím metody HABU se můžeme dostat do situace, kdy hodnotíme nemovitost, u které se nájemné nepředpokládá. Jedná se například o některé průmyslové objekty, může se jednat také například o solární elektrárny nebo objekty občanské vybavenosti typu škola, školka, dům pro seniory a podobně. U těchto objektů je třeba výnosy počítat z výnosu z provozování takového objektu. Velmi často tak vede výpočet spíše k ocenění podniku (závodu), což není předmětem této disertační práce. U některých objektů však lze využít podobné principy, jaké byly uvedeny v kapitole 6.2.2. Jedná se o objekty typu školka, dům pro seniory a podobné. Je třeba si však dobře uvědomit, co je výnosem a co je nákladem. Velmi často u těchto objektů do výnosů vstupují i různé formy dotací či příspěvků státu a podobně. Výnosy jsou u těchto objektů počítány z příjmů od uživatelů tohoto zařízení a z případných dotací a příspěvků. Jako náklady jsou potom uvažovány nejen částky, které jsou nutné na provoz zařízení, tedy daň z nemovitosti, náklady na údržbu, správu a další, ale je

třeba uvažovat, že v částce, kterou uživatelé zařízení platí, je velké množství služeb. Je třeba vyčíslit mzdy zaměstnanců takového zařízení, náklady na úklid, náklady na energie, velmi často také náklady na stravu a praní prádla. Výpočet výnosů u těchto staveb je velmi individuální a postup pro výpočet výnosů nelze zobecnit.

6.3 PODMÍNKY PRO POUŽITÍ V PODMÍNKÁCH ČR

Jak již bylo uvedeno v úvodních kapitolách, věnujících se podmínkám v ČR, není nikde stanoveno, pro jaký účel je třeba metodu HABU využít a také nikde není její využití zakázáno. V návrhu novely zákona o oceňování majetku³⁶⁾ byla v době zpracování této práce metoda HABU několikrát citována. Principy metody byly v tomto návrhu zmiňovány u „Reálné hodnoty finančního aktiva“, dále byla metoda uváděna u definice tržní hodnoty:

„... Tržní hodnota obecně zohledňuje nejvyšší a nejlepší využití majetku, které je ke dni ocenění fyzicky dosažitelné, právně přípustné a finančně proveditelné ...“,

u definice reálné hodnoty:

„... Reálná hodnota nefinančního majetku (jako např. nemovité věci) bere v úvahu tržní schopnost majetku generovat ekonomické přínosy při jeho nejvyšším a nejlepším využití, které je fyzicky možné, právně přípustné a finančně proveditelné ke dni ocenění. ...“,

a obdobně je princip metody uvažován i pro stanovení nájemného pro účely výnosového způsobu oceňování nemovitostí:

„... Roční výnos se určí jako čistý výnos ze sjednaného nájemného, nebo z obvyklého nájemného, kterou lze objektivně z této věci získat při jejím nejlepším a nejvýhodnějším pronájmu. ...“.

Pro to, aby bylo zcela zřejmé, kdy je metodu možné použít, vypracoval autor této disertační práce návrh znaleckého standardu, který je uveden v kapitole 7 této práce.

³⁶⁾ Návrh novely zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku z 5. 11. 2015

7 NÁVRH ZNALECKÉHO STANDARDU

Znalecký standard

Oceňování nemovitých věcí metodou nejlepšího a nejvyššího využití (HABU)

7.1 ZÁVAZNOST STANDARDU

Znalecký standard „Výpočet ceny nemovitých věcí metodou HABU“ je doporučen pro ocenění nemovitých věcí metodou **nejlepšího a nejvyššího využití**. Metodu uvedenou v tomto standardu lze využít i při oceňování nemovitých věcí dle mezinárodních standardů IVS a evropských standardů EVS.

7.2 OSNOVA STANDARDU

Při rozhodování o způsobu ocenění je vždy velmi důležitý účel znaleckého posudku. Na základě předpokládaného účelu lze pak provádět i členění standardu.

- Stanovení ceny zjištěné pro daňové účely
- Stanovení obvyklé (tržní) ceny pro kupujícího
- Stanovení ceny nemovitosti jako nepeněžitého vkladu podle zákona o obchodních korporacích
- Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely úvěrového řízení
- Stanovení obvyklé ceny pro účely dělení majetku
- Stanovení obvyklé ceny pro rozhodování u developerských projektů

7.3 VÝPOČET CENY DLE METODY HABU

Pro výpočet ceny dle metody HABU se volí několik variant využití nemovitosti. Výsledná cena je pak rovna hodnotě, která je maximálně produktivní, tedy nejvyšší hodnotě z vypočtených variant. Pro to, aby byla cena uvažována, je třeba, aby předpokládané varianty prošly také zkouškami, zda je řešení:

- právně přípustné,
- fyzicky možné a
- finančně opodstatněné.

7.3.1 Právní přípustnost řešení

Pro vyhodnocení je třeba vyhodnotit, zda navržené varianty jsou v souladu s vybranými předpisy a vyjádřeními dotčených orgánů.

Je třeba řešit soulad zejména s těmito právními normami:

- zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád,
- zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu,
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích,
- zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí,
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích,
- vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území,
- vyhlášky obcí,
- příslušné ČSN.

7.3.2 Fyzická možnost řešení

Případné použití zvoleného návrhu musí být fyzicky možné vzhledem k velikosti, tvaru, topografii a dalším charakteristikám zvoleného území a staveb. U volných nezastavěných pozemků se vyhodnocení, zda je řešení fyzicky možné, zjednoduší na vyhodnocení, zda stavba nemá větší zastavěnou plochu než pozemek nebo zda nepřekračuje maximální možnou plochu zastavění dle územního plánu. U dalších variant je třeba hodnotit stavebně technický stav staveb a statické řešení, soulad navrženého řešení s ČSN a dalšími závaznými technickými předpisy.

7.3.3 Finanční opodstatněnost řešení

Navrhované využití nemovitosti musí generovat dostatečné budoucí výnosy k tomu, aby pokryly vložené investice včetně nákladů na výstavbu, resp. rekonstrukce, v případě nových staveb zvýšené o přiměřený zisk pro developerské společnosti, zajišťující výstavbu.

Pro výpočet výnosů se zpravidla využije výpočet pomocí výnosové metody ocenění, kdy jako výnosy je uvažováno nájemné z hodnocené nemovitosti. U nemovitostí, u kterých se nepředpokládá pronájem, vede metoda na postup oceňování podniků, což není předmětem tohoto standardu.

Výnosy dle předpokládaných variant návrhů lze rozdělit na:

- a) Nemovitost nebude pronajímána, bude proveden ihned prodej.
- b) Nemovitost bude pronajímána po dlouhou dobu v nezměněném stavu.
- c) Nemovitost bude pronajímána po dlouhou dobu s předchozími stavebními úpravami.
- d) Nemovitost bude pronajímána po určitou kratší dobu s následným prodejem.
- e) Kombinace předchozích variant.

Ad a) Jediným výnosem je cena, za kterou je možné nemovitost prodat.

Ad b) Pro výpočet výnosů se využije výpočet tzv. věčnou rentou za předpokladu, že předpokládáme konstantní příjmy:

$$C_v = \frac{Z}{u} \times 100 \%$$

V případě, že předpokládáme proměnné příjmy po určitou dobu a následně konstantní příjmy, využijeme vzorce:

$$C_V = \left(\sum_{t=1}^n \frac{Z_t}{q^t} \right) + \left(\frac{Z}{i} \times \frac{1}{q^n} \right)$$

Z_t ... čistý výnos v roce t

Z ... čistý výnos v n -tém roce

q ... úročitel, $q = 1 + \frac{u}{100}$

u ... roční úroková míra

i ... úroková míra setinná $i = \frac{u}{100}$

n ... doba předpokládaného pronajímání

Pro stanovení čistého výnosu z nájmu je nutné uvažovat s náklady:

- Daň z nemovitosti (vypočtená dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí).
- Pojištění stavby (odpovědnost, živelní).
- Roční ukládaná částka na předpokládanou celkovou rekonstrukci či velkou opravu.
- Náklady na běžné opravy a údržbu.
- Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor, pokud jsou tyto náklady součástí nájmu.
- Správa nemovitosti.
- Provize za pronajmutí a snížení na neúplné pronajmutí.

Ad c) Pro výpočet výnosů se využije výpočet tzv. věčnou rentou za předpokladu, že předpokládáme konstantní příjmy:

$$C_V = \frac{Z}{u} \times 100 \%$$

V případě, že předpokládáme proměnné příjmy po určitou dobu a následně konstantní příjmy, využijeme vzorce:

$$C_V = \left(\sum_{t=1}^n \frac{Z_t}{q^t} \right) + \left(\frac{Z}{i} \times \frac{1}{q^n} \right)$$

Z ... čistý výnos v n -tém roce

q ... úročitel, $q = 1 + \frac{u}{100}$

u ... roční úroková míra

i ... úroková míra setinná $i = \frac{u}{100}$

n ... doba předpokládaného pronajímání

Pro stanovení čistého výnosu z nájmu je nutné uvažovat s náklady:

- Daň z nemovitosti (vypočtená dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí).
- Pojištění stavby.
- Průměrné roční náklady na opravy a údržbu (do oprav a údržby nespádají stavební úpravy většího rozsahu a drobné opravy, které jsou specifikovány v kapitole 2.2.2).
- Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor, pokud jsou tyto náklady součástí nájmu.
- Správa nemovitosti.
- Provize za pronajmutí a snížení na neúplné pronajmutí.

Náklady na provedení stavebních úprav (rekonstrukce či modernizace) se odečtou od výsledné hodnoty stanovené výnosovým způsobem.

Ad d) Pokud nemovitost bude pronajímána po určitou kratší dobu s následným prodejem, využije se pro výpočet výnosů vztah:

$$C_V = \left(\sum_{t=1}^n \frac{Z_t}{q^t} \right) + \frac{R}{q^n}$$

R ... cena prodávané nemovitosti ve stavebně technickém stavu v roce n

Výnosem je opět nájemné z hodnocené nemovitosti, do nákladů vstupují opět stejné hodnoty, pouze částka na celkovou rekonstrukci se uvažuje v případě:

- pokud budeme uvažovat s kratší dobou pronájmu než 10 let, když před prodejem nepředpokládáme rekonstrukci objektu, není provedení větší rekonstrukce nutné, bude částka nulová,
- pokud budeme uvažovat s delší dobou pronájmu než 10 let, když před prodejem předpokládáme rekonstrukci objektu, bude částka vypočtena jako

$$X = \frac{C \times i}{q^n - 1}$$

X ... roční úložka

C ... časová cena stavby

i ... reálná úroková míra

Ad. e) V případě hodnocení kombinace předchozích variant hodnocenou nemovitost rozdělíme podle zvolených variant na části a každou část vyhodnotíme samostatně. Výsledná hodnota je pak součtem jednotlivých částí.

Náklady, které porovnáváme s výnosy pro účely finanční opodstatněnosti návrhu řešení, lze rozdělit do tří kategorií:

Finanční prostředky nutné k pořízení nemovitosti (kupní cena zvýšená o případné úroky z úvěrů). Jedná se o obvyklou cenu nemovitosti, stanovenou zpravidla cenovým porovnáním.

Náklady na provedení stavebních úprav a demolice, nutných k provedení změny. Náklady se stanoví nákladovým způsobem ocenění buď pomocí agregovaných položek (vyžaduje přesný návrh nového řešení), nebo pomocí cenových ukazatelů či s využitím cenového předpisu.

Náklady na řízení spojené se změnou původního stavu. Zpravidla se uvažuje odhadem do 10 % reprodukční hodnoty stavby dle obtížnosti řešení stavby.

7.3.4 Obecný vzorec pro výpočet dle HABU

Obecně lze pak cenu dle HABU počítat vzorcem:

$$C_{HABU} = \max C_i$$

C_{HABU} ... optimální cena nemovité věci stanovená metodou HABU [Kč]

C_i ... cena nemovitosti podle jednotlivých variant [Kč] (uvažují se jen ty, které splňují čtyři podmínky (kriteria) HABU)

Pro jednotlivé varianty pak platí vzorce uvedené v následujících odstavcích.

7.3.5 Cena při zachování stávajícího stavu

$$C_i = COB$$

kde

COB ... obvyklá (tržní) cena nemovitosti, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním, případně výnosovou metodou, ke dni odhadu

7.3.6 Cena při provedení rekonstrukce

$$C_i = COB - NO$$

kde

COB ... obvyklá (tržní) cena nemovitosti po provedené rekonstrukci, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním, případně výnosovou metodou

NO ... náklady na rekonstrukci nemovitosti a stavební řízení

7.3.7 Cena při změně užívání

$$C_i = COB - NZ$$

kde

COB ... obvyklá (tržní) cena nemovitosti po provedené změně, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním, případně výnosovou metodou

NZ ... náklady na stavební či jiné úpravy nemovitosti a změny v příslušných položkách u státní správy

7.3.8 Cena při odstranění stavby a následném pronájmu či prodeji

$$C_i = COB - D$$

kde

COB ... obvyklá (tržní) cena nemovitosti po provedené změně, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním

D ... náklady na odstranění stavby a řízení o odstranění stavby

7.3.9 Cena při odstranění stavby a zřízení práva stavby

$$C_i = COB - D + PS$$

kde

COB ... obvyklá (tržní) cena nemovitosti po provedené změně, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním odúročená na hodnotu v době zániku práva stavby

D ... náklady na odstranění stavby

PS ... cena práva stavby (s nebo bez stavby) snížená o náklady na jeho zřízení

7.3.10 Cena při výstavbě stavby na prázdném pozemku

$$C_i = COB - (NV + NZ)$$

kde

COB ... obvyklá (tržní) cena nemovitosti po provedené změně, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním, případně výnosovou metodou

NV ... náklady na výstavbu a stavební řízení

NZ ... ev. náklady na změnu druhu pozemku na pozemek stavební

7.4 STANOVENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ PRO DAŇOVÉ ÚČELY

Pro daňové účely metoda HABU nepřipadá v úvahu. Pro daňové účely se vždy oceňuje pouze současný stav a postup výpočtu je přesně dán zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platných zněních.

7.5 STANOVENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY PRO KUPUJÍCÍHO

Je třeba si uvědomit, jakým způsobem je postup výpočtu hodnoty nemovitosti metodou HABU prováděn. Stanovení obvyklé ceny pro kupujícího s využitím metody HABU může být velmi výhodný zejména u větších staveb. Nepředpokládá se využití této metody u staveb rodinných domů (zejména menších) nebo staveb pro individuální rekreaci. U těchto staveb se zpravidla nepředpokládá změna způsobu užívání. V jednodušší variantě by bylo možno využít metody pro ocenění rodinných domů ve velmi špatném stavebně technickém stavu, kde by se projevilo, zda investice do stavebních úprav je finančně opodstatněná či nikoliv.

U jiných staveb připadají v úvahu pro výpočet ceny stavby pomocí metody HABU případy:

- ponechání v současném stavu i způsobu užívání,
- ponechání v současném stavu, změna způsobu užívání,
- rekonstrukce na jiný stav, stejný způsob užívání,
- rekonstrukce na jiný stav i jiný způsob užívání,
- odstranění stavby.

Pro tuto variantu lze uplatnit všechny principy ocenění metodou HABU. Stanovení obvyklé ceny pro kupujícího (prodávajícího) není vázána žádnými předpisy. Je však vzhledem k práci metody vždy dobře zvážit vybíraná předpokládaná využití.

7.6 STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI JAKO NEPENĚŽITÉHO VKLADU PODLE ZÁKONA O OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

Oceňování nemovitostí jako nepeněžitého vkladu podle zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích je upraveno takto:

„Obchodní korporace

Hlava I

Díl 4

Vklad

§ 15

(1) Vkladem je peněžní vyjádření hodnoty předmětu vkladu do základního kapitálu obchodní korporace. U akciové společnosti se vklad označuje jako jmenovitá nebo účetní hodnota akcie.

(2) Předmětem vkladu je věc, kterou se společník nebo budoucí společník (dále jen „vkladatel“) zavazuje vložit do obchodní korporace za účelem nabytí nebo zvýšení účasti v ní (dále jen „vkladová povinnost“).

(3) Vkladovou povinnost lze splnit splacením v penězích (dále jen „peněžitý vklad“) nebo vnesením jiné penězi ocenitelné věci (dále jen „nepeněžitý vklad“).

(4) Emisním kursem se pro potřeby tohoto zákona rozumí vklad a případné emisní nebo vkladové ážio.

§ 16

(1) Po dobu trvání obchodní korporace ani po jejím zrušení nemá společník právo na vrácení předmětu vkladu.

(2) Nelze sjednat ani vyplácet úroky z emisního kursu.

§ 17

(1) Vkladatel splní vkladovou povinnost ve lhůtě a způsobem určeným tímto zákonem a společenskou smlouvou.

(2) Ocenění nepeněžitého vkladu se uvede ve společenské smlouvě obchodní korporace.

(3) Nepeněžitým vkladem nesmí být práce nebo služby.

Správce vkladů

§ 18

(1) Před vznikem obchodní korporace přijímá a spravuje splacené nebo vnesené předměty vkladů nebo jejich části společenskou smlouvou pověřený správce vkladů; správcem vkladů může být i zakladatel nebo některý ze zakladatelů.

(2) Není-li dohodnuto jinak, provádí správce vkladů činnost na základě ustanovení o příkazu podle občanského zákoníku.

§ 19

Je-li nepeněžitým vkladem nemovitá věc, je předmět vkladu vnesen tak, že vkladatel předá správci vkladů nemovitou věc a písemné prohlášení s úředně ověřeným podpisem o vnesení nemovité věci.

§ 22

V ostatních případech je nepeněžitý vklad vnesen účinností smlouvy o vkladu mezi vkladatelem a správcem vkladů.

§ 23

(1) Peněžitý vklad do kapitálových společností se splácí na zvláštní účet u banky nebo spořitelního a úvěrního družstva (dále jen „banka“), který zřídí správce vkladů. Banka s těmito prostředky neumožní nakládat dříve, než kapitálová společnost vznikne, ledaže se jedná o úhradu zřizovacích výdajů nebo vrácení emisních kursů zakladatelům.

(2) Nepeněžitý vklad se do kapitálové společnosti vnese před jejím vznikem.

HLAVA IV

Společnost s ručením omezením

Díl 1

Vklad

§ 143

(1) Nepeněžitý vklad ocení znalec vybraný ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu. Odměna znalci za zpracování znaleckého posudku se určí dohodou a hradí ji společnost. Vedle odměny náleží znalci náhrada za účelně vynaložené náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku. V případě, že společnost nevznikne, hradí odměnu společně a nerozdílně zakladatelé.

(2) Znalce podle odstavce 1 vybírají při zakládání společnosti zakladatelé, jinak jednatel.

(3) Posudek znalce obsahuje alespoň popis nepeněžitého vkladu, použité metody ocenění nebo metodu ocenění, částku, na kterou se nepeněžitý vklad oceňuje, a odůvodnění, jak znalec k tomu ocenění došel.

(4) Ustanovení § 468 až 473 se použijí obdobně; případné nové ocenění se provede podle odstavců 1 a 2.

HLAVA V

Akciová společnost

Díl 2

Ocenění nepeněžitého vkladu

§ 251

(1) Cena nepeněžitého vkladu se určí na základě posudku zpracovaného znalcem podle jiného právního předpisu, nesmí však být vyšší, než kolik činí částka určená znalcem. Znalce vybírají při zakládání společnosti zakladatelé, jinak představenstvo.

(2) Posudek znalce oceňujícího nepeněžitý vklad obsahuje alespoň

a) popis nepeněžitého vkladu,

b) použité způsoby jeho ocenění a údaj o tom, zda cena nepeněžitého vkladu získaná použitými způsoby odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kursu akcií, které mají být společnostmi vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad a

c) částku, na kterou se nepeněžitý vklad oceňuje.

(3) Posudek znalce podle odstavce 1 společnost uloží do sbírky listin.

(4) Odměna znalce za zpracování posudku se určí dohodou a hradí ji společnost. Vedle odměny náleží znalci náhrada za účelně vynaložené náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku. V případě, že společnost nevznikne, hradí odměnu společně a nerozdílně zakladatelé.

HLAVA VI

Družstvo

Oddíl 3

Nepeněžitý vklad

§ 573

(1) Nepeněžitý vklad ocení znalec ze seznamu znalců vedeného podle jiného právního předpisu určený dohodou družstva a vkladatele, nebo pokud družstvo dosud nevzniklo, dohodou zakladatelů.

(2) Nepeněžitý vklad nelze započíst na členský vklad vyšší částkou, než na jakou byl oceněn.

(3) Nepeněžitý vklad schválí před jeho vložení členská schůze nebo ustavující schůze.“

Z výše uvedených ustanovení zákona je zřejmé, že nepeněžitý vklad, který může být i nemovitostí, se oceňuje znaleckým posudkem. Znalec má za úkol stanovit cenu vkládaného majetku. Svůj postup stanovení ceny je povinen popsat a zdůvodnit. Výslednou cenou by měla být obvyklá cena majetku tak jak je definována v kapitole 2.1.3. V zákoně není uvedeno, jaký způsob ocenění má být proveden a nechává vše na zkušenosti znalce. Metodu HABU tedy lze využít, zejména v případě ocenění nemovitostí, u kterých se předpokládá, že jejich účelem je jejich provozování zvyšovat zisk společnosti. Nevhodné je použití u staveb rodinných domů, staveb pro individuální rekreaci, samostatných a řadových garáží a podobně. Pro účely stanovení ceny nemovitosti jako nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti lze využít postup metodou HABU:

- ponechání v současném stavu i způsobu užívání,
- ponechání v současném stavu, jiný způsob užívání,
- rekonstrukce na jiný stav, stejný způsob užívání,
- rekonstrukce na jiný stav i jiný způsob užívání,
- změna či oprava technického vybavení (zařízení) stavby (postup vede zpravidla na ocenění podniku).

7.7 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI PRO ÚČELY ÚVĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Oceňování pro bankovní účely není jen stanovením obvyklé ceny či tržní hodnoty, jedná se také o vyhodnocení celého spektra rizik, ať už právního, technického nebo ekonomického charakteru, která v konečném důsledku mají vliv na rozhodnutí o tom, zda oceňovaný objekt je vhodnou či nevhodnou zástavní nemovitou věcí. Pro účely úvěrového řízení se zpravidla stanovuje tzv. tržní hodnota nemovitosti. Bankovní definice tržní hodnoty zní:

Tržní hodnota je určena cenou, kterou by bylo možno dosáhnout k datu, ke kterému je ocenění zpracováno, v běžném obchodním styku při zohlednění všech právních skutečností, skutečných vlastností, ostatních poměrů a polohy nemovité věci nebo jiného předmětu ocenění bez ohledu na nestandardní nebo osobní vztahy.

Pro hypoteční úvěry je pak důležitou obvyklá cena, definovaná v § 29 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech:

(1) Zástavní hodnotu zastavených nemovitostí stanoví emitent hypotečních zástavních listů. Emitent hypotečních zástavních listů je povinen upravit ve svých vnitřních předpisech pravidla pro stanovení zástavní hodnoty zastavovaných nemovitostí, která musí respektovat zásady uvedené v odstavci 2.

(2) Zastavené nemovitosti se oceňují cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním

- a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,*
- b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,*
- c) práv a závad s nemovitostí spojených a*
- d) místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.*

(3) Zástavní hodnota zastavených nemovitostí, stanovená podle odstavce 2, nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou.

Jak vyplývá z odst. 3, zástavní hodnota nesmí převyšovat tržní hodnotu, respektive obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí. (1)

Při oceňování nemovitostí pro úvěrové řízení stanovuje odhadce hodnotu nemovitosti, která by měla pokrýt zapůjčené prostředky. Pro banku by nemělo být samotné ocenění jediným podkladem. Vzhledem k různorodosti úvěrů je třeba mimo jiné zkoumat i podnikatelský záměr. I k tomuto účelu by mohlo být využito ocenění metodikou HABU. Metoda HABU ve své obecné formě umožňuje zkonfrontovat několik řešení budoucího využití a tím zhodnotit, zda řešení je reálné a zejména, zda jeho návratnost je v dostupném časovém horizontu splnitelná. To by měly být údaje pro hypoteční ústav rozhodující.

Pokud bychom prováděli ocenění nemovitostí metodou HABU pro bankovní účely, můžeme rozdělit postup do více částí dle účelu úvěru. Ocenění by mělo být rozděleno pro účel:

- úvěr na nákup nemovitosti,
- úvěr na rekonstrukci či modernizaci.

Pokud klient chce získat úvěr na nákup nemovitosti, zpravidla se oceňuje současný stav nemovitosti. Pro tento účel není ocenění dle HABU výhodné. HABU může sice prokázat, že nákup nemovitosti není ekonomicky výhodnou investicí, ovšem pokud obvyklá cena nemovitosti převyšuje hodnotu úvěru, není ekonomická výhodnost nákupu pro banku nutným hodnotícím kritériem.

Velmi výhodné je využití HABU v případě ocenění pro účely rekonstrukce či modernizace. Náklady na rekonstrukce velmi často převyšují hodnotu jak původní, tak velmi často i nově zrekonstruované stavby. Metoda HABU však dokáže vyhodnotit, zda vložené investice do stavby budou provozováním stavby pokryty. Pokud tedy stavba bude generovat dostatečné výnosy k tomu, aby pokryly vložené investice včetně nákladů na výstavbu, resp. rekonstrukce, zvýšené o přiměřený zisk pro developerské společnosti zajišťující výstavbu, jedná se o úvěr, který je možné poskytnout. Metoda HABU navíc dokáže vystihnout i takové vlastnosti jako je energetická úspora stavby, která vykazuje výrazně menší náklady na provoz, volba kvalitnějších materiálů a další vlastnosti stavby, mající vliv na výnosy z provozu.

Z tohoto pohledu lze tedy využít pro oceňování nemovitostí metodou HABU pro úvěrové řízení zejména tyto postupy:

- ponechání v současném stavu i způsobu užívání (úvěr na nákup nemovitosti, není pro svoji pracnost metoda HABU výhodná),
- ponechání v současném stavu, změna způsobu užívání (úvěr na nákup nemovitosti, není pro svoji pracnost metoda HABU výhodná),
- rekonstrukce na jiný stav, stejný způsob užívání (pro účely úvěru na rekonstrukci či modernizaci),
- rekonstrukce na jiný stav i jiný způsob užívání (pro účely úvěru na rekonstrukci či modernizaci),
- odstranění stavby (pro účely nákupu nemovitosti se stavbou ve velmi špatném stavebně technickém stavu, u které se předpokládá odstranění stavby).

Oceňování pro úvěrové řízení je u některých bankovních ústavů řízeno vnitřními předpisy a metodikami. Pokud jsou tyto metodiky u bankovních ústavů stanoveny, není v nich metoda HABU zanesena, přesto, že mezinárodní standardy tuto metodiku uvádějí jako jeden ze standardních postupů oceňování majetku. V takových případech nelze metodu HABU pro ocenění pro účely úvěrového řízení využít.

Pro příklad autor uvádí stručně postup ocenění nemovitostí z metodiky jednoho z českých bankovních ústavů:

„Metodika je vypracována na základě následujících zásad:

- *metodika musí odpovídat obecně platným a uznávaným zásadám oceňování nemovitostí,*
- *postupy musí být natolik obecné, aby nebyly závislé na žádném subjektu, jehož případná neexistence by mohla způsobit následné komplikace,*
- *celý postup ocenění musí být přezkoumatelný, kontrolovatelný, a to ve všech svých fázích.*

Doporučení lze v hlavních principech stručně shrnout do následujícího:

- *ocenění porovnávací (komparativní) metodou je prioritní. Vlastní ocenění se pak provádí dvěma možnými způsoby:*
 - *metodou standardní jednotkové tržní ceny SJTC,*
 - *porovnání nemovitostí jako celku,*
- *výnosové ocenění.*
- *Pokud výše uvedené metody nebyly dostačující pro zjištění obvyklé ceny, pak se použijí další metody (časová cena, prostý či vážený průměr z ceny časové a výnosové hodnoty),*

- jen pokud je požadováno, provádí se ocenění podle cenového předpisu,
- závěrečný odhad obvyklé (obecné) ceny.“ (1)

Pokud není obdobná metodika zpracována, nebo není výslovně postup metodou HABU vyloučen, lze metodu využít. Autor však doporučuje před vypracováním odhadu metodou HABU projednat postup s bankovním ústavem. K datu vypracování této práce se o zavedení postup ocenění nemovitostí pro úvěrová řízení nejedná. Přesto, že bankovnímu ústavu může dát velmi důležitá data pro vyhodnocení, zda úvěr má být poskytnut, nemusí být odhad bez předchozího projednání bankovním ústavem přijat. Například v metodice ocenění nemovitostí pro účely úvěrového řízení u České spořitelny je ocenění metodou HABU zakázáno.

7.8 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY PRO ÚČELY DĚLENÍ MAJETKU

Vypořádání při dělení majetku se řídí ustanovením občanského zákoníku

„§ 1141

(1) Spoluvlastnictví se zrušuje dohodou všech spoluvlastníků; dohoda musí obsahovat ujednání o způsobu vypořádání. Jedná-li se o spoluvlastnictví nemovité věci nebo závodu, vyžaduje dohoda písemnou formu.

(2) Spoluvlastníci se vypořádají rozdělením společné věci, jejím prodejem z volné ruky nebo ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku, anebo převedením vlastnického práva jednomu nebo více spoluvlastníkům s vyplacením ostatních.

§ 1142

(1) Jedná-li se o společnou věc, která má jako celek sloužit k určitému účelu, není její rozdělení možné.

(2) Zemědělský pozemek může být rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu. To neplatí, pokud má být pozemek rozdělen za účelem zřízení stavby nebo za takovým účelem, pro který lze pozemek vyvlastnit.

§ 1143

Nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.

§ 1144

(1) Je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota.

(2) Rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích.

§ 1145

Při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci může soud zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem.

§ 1147

Není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.

§ 1148

(1) Při zrušení spoluvlastnictví si spoluvlastníci vzájemně vypořádají pohledávky a dluhy, které souvisejí se spoluvlastnictvím nebo se společnou věcí.

(2) Každý ze spoluvlastníků může žádat úhradu splatné pohledávky, jakož i pohledávky, jejíž splatnost nastane do jednoho roku po účinnosti dohody o zrušení spoluvlastnictví nebo po zahájení řízení o zrušení spoluvlastnictví.

(3) Prodá-li se věc, uhradí se po stržení nákladů prodeje všechny dluhy podle předchozích odstavců ještě předtím, než se mezi spoluvlastníky rozdělí výtěžek.

§ 1149

(1) Bývalí spoluvlastníci si doručí na žádost některého z nich potvrzení, jak se vypořádali, pokud dohodu o zrušení spoluvlastnictví k movité věci neuzavřeli v písemné formě.

(2) Při vypořádání spoluvlastnictví k nemovité věci zapsané do veřejného seznamu vznikají nová vlastnická práva zápisem do tohoto veřejného seznamu.

Ochrana třetích osob při rozdělení společné věci

§ 1150

Rozdělení společné věci není na újmu osobě, která má věcné právo ke společné věci.

§ 1151

Při rozdělení panující věci trvá věcné břemeno pro všechny díly zpravidla nadále, nesmí však být rozšířeno, ani se stát obtížnějším. Prospívá-li věcné břemeno jen některým dílům, zanikne vzhledem k dílům ostatním.

§ 1152

Rozdělí-li se zatížená věc a postihuje-li věcné břemeno jen některý díl, zaniká na dílech ostatních.

§ 1153

(1) Poskytuje-li právo ze služebnosti nebo jiné zatížení právo k plodům nebo užitkům, může

- a) každá z oprávněných osob, pokud se dělí věc panující, nebo
- b) každá z obtížených osob, pokud se dělí věc obtížená, navrhnout, aby vykonávání upravil soud.

(2) Soud vykonávání upraví s ohledem na povahu a účel zatížení, jakož i s ohledem na hospodářské zvláštnosti jednotlivých dílů tak, aby výsledek odpovídal zásadám slušnosti a aby se zatížení nezvětšilo.“³⁷⁾

Při dělení majetku je tedy zpravidla nutné provádět v souvislosti s ustanovením občanského zákoníku ocenění stavby jako celku v současném stavu i užívání popřípadě, a je-li možné reálné rozdělení, provádí se ocenění nového stavu, a to reálně rozdělených částí. Pro výpočet je velmi vhodné aplikovat metodu HABU, a to pro varianty:

- ponechání v současném stavu i způsobu užívání,
- rekonstrukce na jiný stav, stejný způsob užívání (reálné dělení).

U ponechání v současném stavu ani u reálného dělení není třeba hodnotit kritérium „právně přípustné“.

U ponechání v původním stavu není třeba řešit ani kritérium „fyzicky možné“. V případě reálného dělení je třeba u tohoto kritéria vyhodnotit:

- *„zda je možno rozdělit areál, resp. hlavní stavby tak, aby ke každé části byl přístup z veřejné komunikace přímo nebo přes pozemek téhož vlastníka; pokud toto není možné, jaké by muselo být pro přístup zřízeno věcné břemeno a jaká by byla jeho hodnota,*
- *dále zda je možno rozdělit stavbu tak, aby:*
 - *obě nově vzniklé části byly použitelné,*
 - *dělicí rovina byla svislá; vodorovné dělení není přípustné, ani částečně, např. překrytím částí – přesahem místností v jednotlivých podlažích,*
 - *hořlavé konstrukce nepřesahovaly z jedné části do druhé,*
 - *obě části měly vlastní přípojky inženýrských sítí,*
- *zda by takové rozdělení místně příslušný stavební úřad povolil (dodržení požadavků staveb na výstavbu a ČSN),*
- *u technologických staveb dále:*
 - *zda by bylo možno po rozdělení staveb, resp. areálů nadále provozovat původní výrobu, za jakých podmínek, resp. stavebních a technologických úprav,*
 - *jaké by byly náklady na tyto úpravy,*
 - *jak dlouho by tyto úpravy trvaly,*
 - *zda by po dobu provádění těchto úprav bylo nutno přerušit výrobu, a jaké by byly finanční důsledky tohoto přerušení okamžité případně do budoucnosti (přechodná či trvalá ztráta zákazníků ap.).“ (2)*

Hodnocení kritéria „finančně opodstatněné“ musíme vyhodnotit u obou variant, aby bylo zřejmé, která z uvažovaných variant je vhodnější a bylo možné vyhodnotit kritérium „maximálně produktivní“. Zvláštností při výpočtu metodou HABU pro účely vypořádání

³⁷⁾ Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník

spoluvlastnictví bude oproti běžným výpočtům, že do nákladů nevstupuje cena nemovitosti, za kterou je nutné nemovitost pořídit.

U ponechání v původním stavu u vyhodnocení kritéria „finančně opodstatněné“ nejsou žádné náklady. U reálného dělení jsou nákladem stavební úpravy nutné na reálné rozdělení a náklady na řízení s tím spojené.

Při oceňování pro účely dělení spoluvlastnictví je třeba si vždy uvědomit, ke kterému datu oceňujeme a k tomu také přizpůsobit i výpočet pomocí metody HABU.

Případ ocenění	Stav a stáří	Cen. úroveň resp. předpis ke dni
Dělení SJM	k datu zániku SJM (právní moc rozsudku o rozvodu, datum úmrtí)	obvyklou cenou k datu vypořádání (znalec: ke dni ohledání, není-li stanoveno jinak)
Dělení podílového spoluvlastnictví	oboje ke dni vypořádání (znalec: ke dni ohledání, není-li stanoveno jinak)	cena obvyklá, ev. i náklady na rozdělení, ke dni ohledání, není-li stanoveno jinak

7.9 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY PRO ROZHODOVÁNÍ U DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Pro účely developerů je metoda HABU velmi výhodná. Metoda HABU stanoví maximální možnou cenu nemovitosti, kterou by měl být ochoten developer za nemovitost zaplatit. Pokud by cena byla vyšší, nebude mít developer dostatečný výnos, aby náklady spojené s nákupem a případnou výstavbou pokryl. Jedná se o základní princip metody HABU, který je právě pro odhad obvyklé ceny (respektive maximální možné ceny) pro developera zásadní. Z hlediska právních norem není pro odhad obvyklé ceny pro developerské projekty ocenění nijak specifikováno. Metoda HABU tedy lze použít pro všechny případy ocenění. Zejména by měla být použita pro případy:

- změna druhu pozemku,
- výstavba na volném pozemku,
- rekonstrukce na jiný stav, stejný způsob užívání,
- rekonstrukce na jiný stav i jiný způsob užívání.

Pro tuto variantu lze uplatnit všechny principy ocenění metodou HABU. Je však vzhledem k pracnosti metody vždy dobře zvážit vybíraná předpokládaná využití a volit jen ta, u kterých je předpoklad jejich finanční opodstatněnosti. Součástí odhadu by měl být vždy průzkum trhu s nemovitostmi. Ve volených variantách budoucího řešení nemovitosti by se neměly objevovat varianty nemovitostí, u kterých je v lokalitě pouze minimální poptávka. Další specifikou ocenění obvyklé ceny nemovitostí metodou HABU pro účely developerských projektů by měla být volba velmi krátké doby provozování stavby před následným prodejem.

8 VZTAH PROBLEMATIKY K OBORU „SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ“

Jak bylo uvedeno v úvodu, „Soudní inženýrství je vědeckou disciplínou, která se zabývá znaleckým a expertním posuzováním různorodých typů objektů v klasických inženýrských oborech“. (2)

Pro aplikování metody HABU na obor oceňování majetku, respektive na zpracovávané oceňování nemovitostí, je zapotřebí se zabývat několika obory. První část hodnocení navrhovaného nejlepšího využití nemovitosti se zabývá právní problematikou (řešení právně přípustné). Druhá část pak zahrnuje technickou problematiku navrženého řešení. Vzhledem tomu, že se u oceňování nemovitostí jedná především o pozemky a stavby, vztahuje se tato část zejména k oboru stavebnictví. Třetí část pak hodnotí nemovitosti z hlediska ekonomického. Na základě těchto hodnocení je pak provedeno závěrečné vyhodnocení nejlepšího možného využití nemovitosti a stanovena její cena. Jedná se tedy o víceoborovou disciplínu, kterou může jako celek pojmut pouze obor Soudní inženýrství.

Metoda HABU slouží zejména pro oceňování, respektive jako podpůrná metoda pro odhad obvyklé ceny, či jako podklad pro rozhodování o investicích. Z toho je zřejmé, že problematika se vztahuje k speciální metodice oboru Soudního inženýrství, Oceňování majetku. Dle rozdělení oborů a specializací dle současných pravidel v oboru soudního znalcství, by pak spadala do oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti je, co se týká počtu soudních znalců v ČR, nejrozšířenější. K datu vypracování této disertační práce bylo registrováno 2629 soudních znalců z tohoto oboru, odvětví a specializace.

Tito znalci mají velmi širokou působnost – od oceňování stavebních prací, přes určení ceny podle cenových předpisů až po odhady obvyklých cen. Znalci z tohoto oboru jsou zpravidla soudem přibíráni pro vypracování znaleckého posudku za účelem rozhodování například o výši majetkové újmy, o dělení majetku, o nákladech na výstavbu atd. Ve většině případů je v posledních letech od znalců vyžadován odhad obvyklé ceny či tržní ceny. V případech, kdy je zjišťována cena nemovitosti, u které je důležitým faktorem i její budoucí využití, pak metoda HABU má zásadní význam. V takovém případě by znalecké posudky měly tuto metodu obsahovat. Metoda bývá v zahraničí často zakotvena i ve standardech bankovních ústavů. Kritérium ceny nemovitosti s budoucím způsobem užívání a náklady na uvedení stavby do budoucího stavu jsou často zásadním kritériem pro úvěrování. Z toho je tedy zřejmá další oblast využití metody HABU pro znalce. V případě sporu o výši uvolněných prostředků na koupi nemovitosti či výstavbu staveb jsou znalci často přibíráni k ověření původně stanovených cen. Metoda HABU pak může zásadně napomoci při správném odhadu. Implementace metody HABU do prostředí ČR se jeví jako velmi důležitá, a dle názoru autora by mohla výrazně ovlivnit i některé dlouhodobě zažité postupy v oboru soudního inženýrství.

9 VĚDECKÝ PŘÍNOS AUTORA

Jak již bylo uvedeno v úvodu práce, metoda HABU je v české i zahraniční literatuře zmiňována zpravidla v návaznosti na pojem „Tržní hodnota“ majetku. Tržní hodnota majetku by dle definic měla odrážet možnost využití majetku na trhu. Při stanovení tržní hodnoty je třeba uvažovat s tím, že trh může vytvořit různé budoucí předpoklady využití majetku. Metoda HABU dokáže tento přístup zohlednit a měla by být, a dle zahraničních oceňovacích standardů i je, stěžejní pro odhad tržní hodnoty.

Využití metody je sice zmiňováno v mnoha publikacích o oceňování nemovitostí ovšem nikde není metoda rozpracována, nejsou uvedeny postupy ocenění pro jednotlivé druhy majetku. Práce by měla tento nedostatek vědeckým přístupem vyřešit a doplnit tak nedostatečně uváděné poznatky o ocenění metodou HABU.

V této disertační práci bylo na základě rozsáhlých rešerší provedeno systémové uspořádání problematiky, byly podrobně rozebrány jednotlivé varianty oceňování nemovitostí a analyzovány právní aspekty, které je nutné vyhodnotit při řešení problémových situací.

V práci je také provedena analýza vlivu nového institutu práva stavby a analýza vlivu věcných břemen na hodnotu nemovitostí.

Disertace systémovým způsobem řeší metodu ocenění HABU a tím přispívá k rozvoji oboru soudního inženýrství.

Pro praktické využití ve znalecké praxi je v závěru práce uveden návrh standardního postupu ocenění metodou HABU, který je zpracován jako oceňovací standard. Zároveň je provedeno několik vzorových ocenění zpracovaných v souladu se systémovým přístupem uvedeným v práci.

Práce bude sloužit pro pedagogické využití, práci lze využít jako studijní materiál ze kterého budou moci studenti rozšířit své znalosti o metodice HABU, která je v zahraničních standardech považována za stěžejní při stanovení tržní hodnoty majetku.

10 VZOROVÉ PŘÍKLADY

Ve vzorových příkladech autor uvádí typické situace výpočtu pro jednotlivé varianty návrhu budoucího využití pozemku.

10.1 ZASTAVĚNÝ POZEMEK A

10.1.1 Situace

Jako příklad postupu ocenění metodou HABU autor uvádí variantu zastavěného pozemku stavbou výrobního areálu v centru města Brna (jedná se o smyšlený příklad se smyšlenými hodnotami – bez výpočtů).

Popis situace:

Obrázek 1 – Výřez katastrální mapy s vyznačením hodnoceného pozemku



zdroj: www.cuzk.cz, ze dne 18. 6. 2014

Pozemek parc. č. 89/5, k. ú. Trnitá, obec Brno, okres Brno–město je součástí bývalého výrobního areálu. Pozemek je v plochách uváděných jako „brown fields“. Ve městě Brně je územní plán a hodnocená stavba je v návrhových plochách smíšených označených SO, tedy Smíšené plochy obchodu a služeb. Index podlažní plochy³⁸⁾ není uveden, v okolí je tento index v hodnotách od 0,8 do 3,5 (území je podrobně řešené ve schválené navazující ÚPD která je

³⁸⁾ Index podlažní plochy (IPP) vyjadřuje intenzitu využití území, možného zatížení technické infrastruktury apod., tj. počet m² hrubé podlažní plochy na m² základní plochy. Za hrubou podlažní plochu se přitom považuje půdorysná plocha všech plných nadzemních podlaží staveb včetně konstrukcí a za plné nadzemní podlaží pak každé podlaží vyjma podkroví a podzemních podlaží.

k dispozici na OÚPR, pro příklad nebude využita, ve skutečnosti by bylo nutné její zkoumání). Dle vyhlášky města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších předpisů, je uvedeno:

„SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB

Slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.

Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- *administrativní budovy,*
- *stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy,*
- *maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy,*
- *maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu,*
- *provozovny stravování a ubytovací zařízení,*
- *řemeslné provozovny,*
- *služebny městské policie,*
- *stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit,*

Podmíněně mohou být přípustné:

- *maloobchodní provozovny do 10 000 m² prodejní plochy za podmínky prověření v navazující ÚPD,*
- *maloobchodní provozovny do 3 000 m² prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby za podmínky prověření v navazující ÚPD.*
- *zábavní zařízení.³⁹⁾*

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., v posledním znění, lze pak tyto plochy zařadit dle § 8 jako plochy smíšené obytné. V této vyhlášce je uvedeno

„§ 8

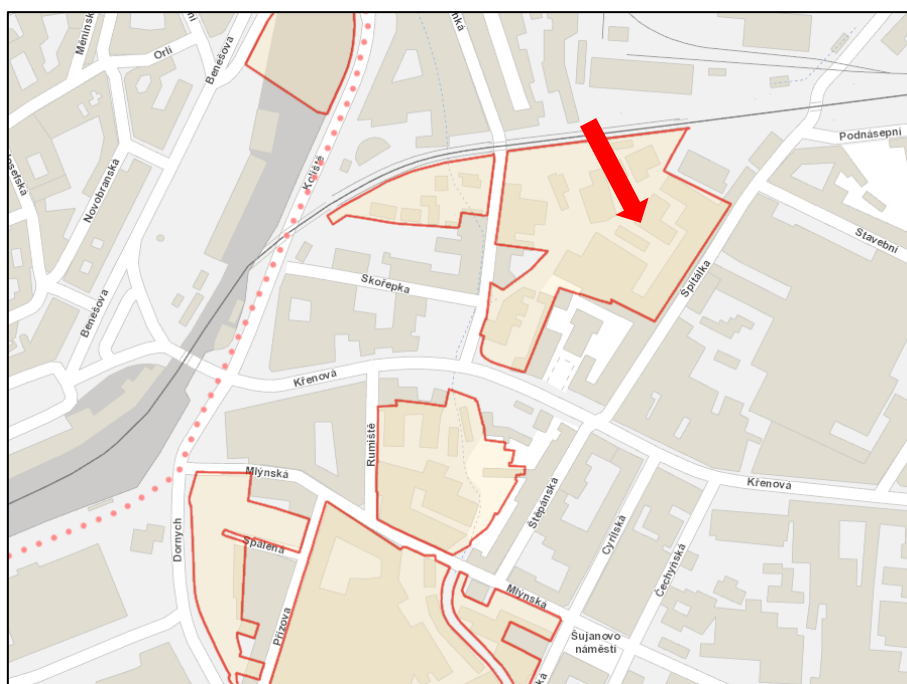
Plochy smíšené obytné

(1) Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.

³⁹⁾ Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších předpisů

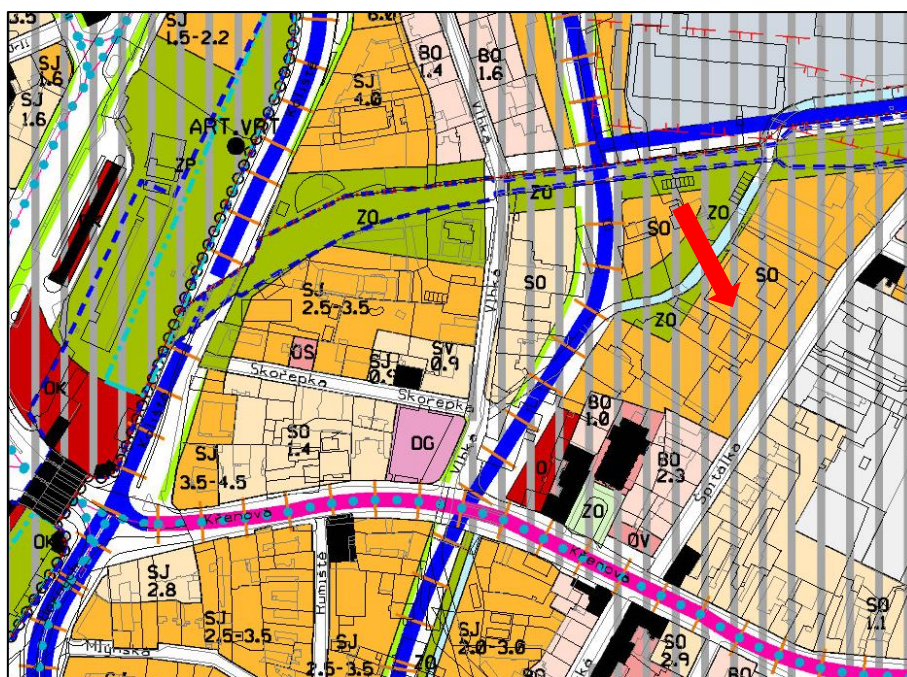
(2) Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.“ (8)

Obrázek 2 – Mapa s vyznačením ploch „brown fields“



zdroj: gis.brno.cz, ze dne 18. 6. 2014

Obrázek 3 – Územní plán Města Brna



zdroj: gis.brno.cz, ze dne 18. 6. 2014

Pozemek je celý zastavěn stavbou. Na pozemku se nachází budova z období první republiky, rok výstavby se datuje přibližně k roku 1930. Jedná se o 5 podlažní budovu bývalého areálu na textilní výrobu, která se v současnosti pronajímá v průměru za 300 Kč/m² podlahové plochy.

Obrázek 4 – Letecký snímek hodnoceného objektu



zdroj: www.mapy.cz, ze dne 18. 6. 2014

Budova je k datu ocenění téměř v původním stavu, byly vyměňovány pouze prvky krátkodobé životnosti, které byly již ve zcela havarijním stavu. Za posledních 20 let se stavba pouze udržuje. Budova je provedena v kombinaci železobetonové a zděné konstrukce. Hlavní nosné prvky jsou tvořeny jako železobetonový monolitický skelet, obvodové zdivo je pak provedeno z plných pálených cihel. Vnitřní příčky jsou cihelné, vnitřní členění prostoru je minimální.

V současném stavu je objekt využíván jako skladový prostor a oprava elektrospotřebičů. V budově jsou využita pouze první tři podlaží. Vzhledem k absenci výtahu jsou další podlaží jako sklad téměř nevyužitelná, jiný způsob užívání je vzhledem ke stavu objektu nemožný. Z tohoto důvodu jsou poslední dvě podlaží dlouhodobě nepronajata.

Plocha pozemku i zastavěná plocha stavby je 554 m², průměrná výška jednotlivých podlaží je 4 m, na objektu je provedeno zastřešení sedlovou střechou, která umožňuje vestavbu podkroví. Celkový obestavěný prostor stavby činí 14 000 m³.

Problémová situace „Právně přípustné“

Při rozhodování, zda řešení je právně přípustné, je třeba postupovat v souladu s postupem uvedeným v odstavci 5.1.

U pozemku zastavěného stavbou připadá v úvahu několik variant. První variantou je vždy ponechat nemovitost v původním stavu nebo provést opravu či rekonstrukci bez změny způsobu užívání. Další variantou je stavbu odstranit a místo ní vybudovat stavbu novou, a to se stejným nebo odlišným způsobem užívání. Poslední variantou je stavbu přebudovat a změnit její způsob užívání. Jednotlivých variant je velké množství. Vzhledem k současnému stavu objektu, jeho způsobu užívání, které neodpovídá současným požadavkům na obdobné

budovy, se jeví varianta bez rekonstrukce jako zcela nevhodná. Odstranění obdobné stavby je velmi nákladné a současné nosné konstrukce umožňují jiné využití, proto se jeví i odstranění stavby jako ne zcela vhodné. Pro příklad tedy zvolíme výpočet ceny nemovitosti metodou HABU, u kterého budeme řešit srovnání dvou možných situací. První bude varianta, kdy bude hodnocená stavba na pozemku rekonstruována a druhá, kdy bude provedeno přebudování stavby na stavbu s jiným účelem užívání. Účel užívání nám upravují závazné předpisy, mimo jiné územní plán Města Brna.

Budeme tedy postupovat v souladu s územním plánem a navrhujeme nové využití stavby.

10.1.2 Varianta 1: Celková rekonstrukce

Pro první variantu předpokládáme, že bude provedena rekonstrukce stavby tak, aby se pronajímané prostory daly lépe pronajmout a bylo možné pronajímat všechna podlaží. Nájemné se tak zvýší na 500 Kč/m² za rok.

U druhé varianty předpokládáme, že stavba bude přebudována na polyfunkční objekt, kde 50 % podlahových ploch bude sloužit k bydlení (4. až 6. podlaží – předpoklad podkrovních bytů), 1. podlaží bude sloužit jako garážová stání, 2. podlaží bude užíváno pro obchod a služby, 3. podlaží bude užíváno jako kanceláře. Nájemné bytů bude počítáno v cenách 1 500 Kč/m² za rok, kanceláře pak 2 000 Kč/m² za rok a parkovací stání v 1. NP bude součástí nájmu kanceláří a bytů.

U obou variant budeme uvažovat, že v každém podlaží je možné užívat 300 m² podlahových ploch, zbylá část zastavěné plochy připadá na konstrukce a společné prostory.

Tato varianta se jeví jako právně přípustná, nejsou prováděny zásadní změny ve tvaru ani vzhledu stavby, způsob užívání je v souladu s územním plánem. Pro vzorový příklad nejsou další kritéria zkoumána.

Problémová situace „Fyzicky možné“

Vzhledem ke zvolené variantě, kdy nebude stavba, respektive její nosný systém nijak zásadně měněn a tvar stavby zůstane stejný, se jeví úprava jako fyzicky možná. Jako jeden z větších problémů vidím pouze problematiku dopravní dostupnosti a parkování. Pravděpodobně by při realizaci bylo nutné zajistit nejen odkup pozemku celého zastavěného stavbou, ale i část pozemků okolních pravděpodobně i s jinými stavbami. V zásadě lze však říci, že pro vzorový příklad je zvolená varianta „fyzicky možná“.

Problémová situace „Finančně proveditelné“

Základní myšlenka pro posuzování finanční proveditelnosti je, že navrhované využití nemovitosti musí generovat dostatečné výnosy k tomu, aby náklady na pořízení nemovitosti a na výstavbu, zvýšené o zisk pro developerské společnosti zajišťující výstavbu, pokryly vložené investice.

Jak již bylo uvedeno, současný stav nemovitosti je zcela nevyhovující. Rekonstrukcí a částečnou modernizací by se pravděpodobně docílilo vyšších zisků z pronájmů skladových prostor a vybudování výtahu by zajistilo možnost pronájmu celé nemovitosti.

Pro srovnání budeme hodnotit tyto dvě varianty, tedy ponechání původního účelu užívání s rekonstrukcí a přebudování stavby na polyfunkční objekt. Pro postup výpočtu byl použit jako vzor příklad z časopisu Soudní inženýrství (16).

1. varianta - rekonstrukce

Stavební náklady	5 000 000	Kč
Úvěr (cca 60 % nákladů)	3 000 000	Kč
Charakteristika úvěru		
roční úroková míra	10.00	%
úvěrový termín	25	let
počet plateb	12	ročně
Hotovostní vklad (cca 40 % nákladů)	2 000 000	Kč
Vstupní možný hrubý příjem	750 000	Kč
	3 %	roční navýšení
Roční výdaje	30.00	% skutečného hrubého příjmu
Předpokládaná doba vlastnictví	10	let
Současná kapitalizační míra (R_o)	10.00	%
Výstupní kapitalizační míra (R_N)	11.00	%
Vyžadovaná ekvitní míra (Y_o)	16.00	%
Prodejní náklady	6.00	%
Trvale nepronajaté prostory	4	%

Výpočtem z výše uvedených údajů byla stanovena částka jako měsíční splátka úvěru na 27 261 Kč, a výše zbytkového úvěru k roku prodeje pak 2 536 841 Kč.

Pokud vypočteme jednotlivé hotovostní toky pro hodnocených 10 let, pak

Tabulka 4 – Hotovostní toky pro 1. až 5. rok (rekonstrukce)

Rok	1	2	3	4	5
Příjem v roce	750 000 Kč	772 500 Kč	795 675 Kč	819 545 Kč	844 132 Kč
Ztráty nepronajmutím	30 000 Kč	30 900 Kč	31 827 Kč	32 782 Kč	33 765 Kč
Skutečný hrubý příjem	720 000 Kč	741 600 Kč	763 848 Kč	786 763 Kč	810 366 Kč
Výdaje	216 000 Kč	222 480 Kč	229 154 Kč	236 029 Kč	243 110 Kč
Čistý příjem	504 000 Kč	519 120 Kč	534 694 Kč	550 734 Kč	567 256 Kč
Hypoteční splátka	327 132 Kč	327 132 Kč	327 132 Kč	327 132 Kč	327 132 Kč
Hotovostní tok	176 868 Kč	191 988 Kč	207 561 Kč	223 602 Kč	240 124 Kč

Tabulka 5 – Hotovostní toky pro 6. až 10. rok (rekonstrukce)

Rok	6	7	8	9	10
Příjem v roce	869 456 Kč	895 539 Kč	922 405 Kč	950 078 Kč	978 580 Kč
Ztráty nepronajmutím	34 778 Kč	35 822 Kč	36 896 Kč	38 003 Kč	39 143 Kč
Skutečný hrubý příjem	834 677 Kč	859 718 Kč	885 509 Kč	912 074 Kč	939 437 Kč
Výdaje	250 403 Kč	257 915 Kč	265 653 Kč	273 622 Kč	281 831 Kč
Čistý příjem	584 274 Kč	601 802 Kč	619 856 Kč	638 452 Kč	657 606 Kč
Hypoteční splátka	327 132 Kč	327 132 Kč	327 132 Kč	327 132 Kč	327 132 Kč
Hotovostní tok	257 142 Kč	274 670 Kč	292 724 Kč	311 320 Kč	330 473 Kč

Pokud předpokládáme, že objekt slouží stále jako skladový prostor a jeho rekonstrukcí se vylepší možnosti skladování, a to jak kvalitou, tak výměrou (umožnění pronájmu všech podlaží), potom jako nejpravděpodobnější prodejní cena se dá předpokládat cena stanovená výnosovým způsobem pomocí tzv. věčné renty. Když provedeme jednoduchý výpočet, kde jako vstupní údaj je $5 \times 300 \text{ m}^2$ podlahové plochy, 500 Kč/m² nájemné za rok a míra kapitalizace v době prodeje 11 %, vyjde nám tzv. očekávaná prodejní cena objektu 8 896 181 Kč.

Čistá prodejní hodnota po odečtení nákladů na prodej a splacení zbytkového úvěru, je

Prodejní hodnota	8 896 181 Kč
Prodejní náklady	-533 771 Kč
Zbytkový úvěr	-2 536 841 Kč
Čistá prodejní hodnota	5 825 569 Kč

Z takto vypočtených hodnot lze stanovit čistou současnou hodnotu, na její výpočet použijeme vzorec

Rovnice 6 – Výpočet čisté současné hodnoty (16)

$$\sum_{t=1}^n \frac{HT_t}{(1+i)^t} - HT_0$$

HT = hotovostní tok

i = roční úroková míra

t = časová perioda

V uvedeném příkladu pak čistá současná hodnota nemovitosti je 1 705 330 Kč.

Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku je kladná, návrh úprav je finančně proveditelný, pokud je možné pozemek se stavbou koupit za cenu nižší než 1 705 330 Kč.

Když porovnáme cenu pozemků v cenové mapě, která činí 2500 Kč/m², činí cena pozemku dle cenové mapy 1 385 000 Kč. Prodej takové nemovitosti (pozemek + stavba) za 1 705 330 Kč se zdá pak téměř nerealizovatelný.

Celková prodejní hodnota nemovitosti by v takovém případě tedy činila

Hodnota nemovitosti (zbytková)	1 705 330 Kč
Hotovostní vklad	2 000 000 Kč
Úvěr	3 000 000 Kč
Celková prodejní hodnota nemovitosti	6 705 330 Kč

10.1.3 Varianta 2: Změna užívání – přestavba na polyfunkční objekt (byty, garáže, kanceláře)

Stavební náklady	30 000 000	Kč
Úvěr (cca 60 % nákladů)	18 000 000	Kč
Charakteristika úvěru		
roční úroková míra	10.00%	
úvěrový termín	25	let
počet plateb	12	ročně
Hotovostní vklad (cca 40 % nákladů)	12 000 000	Kč
Vstupní možný hrubý příjem	2 550 000	Kč
	3 %	roční navýšení
Roční výdaje	30.00 %	skutečného hrubého příjmu
Předpokládaná doba vlastnictví	10	let
Současná kapitalizační míra (R_O)	10.00 %	
Výstupní kapitalizační míra (R_N)	11.00 %	
Vyžadovaná ekvitní míra (Y_O)	16.00 %	
Prodejní náklady	6.00 %	
Trvale nepronajaté prostory	4 %	

Výpočtem z výše uvedených údajů byla stanovena částka jako měsíční splátka úvěru na 163 566 Kč, a výše zbytkového úvěru k roku prodeje pak 15 221 046 Kč.

Jednotlivé hotovostní toky pro hodnocených 10 let pak

Tabulka 6 – Hotovostní toky pro 1. až 5. rok (přestavba)

Rok	1	2	3	4	5
Příjem v roce	2 550 000 Kč	2 626 500 Kč	2 705 295 Kč	2 786 454 Kč	2 870 047 Kč
Ztráty nepronajmutím	102 000 Kč	105 060 Kč	108 212 Kč	111 458 Kč	114 802 Kč
Skutečný hrubý příjem	2 448 000 Kč	2 521 440 Kč	2 597 083 Kč	2 674 996 Kč	2 755 246 Kč
Výdaje	734 400 Kč	756 432 Kč	779 125 Kč	802 499 Kč	826 574 Kč
Čistý příjem	1 713 600 Kč	1 765 008 Kč	1 817 958 Kč	1 872 497 Kč	1 928 672 Kč
Hypoteční splátka	1 962 794 Kč	1 962 794 Kč	1 962 794 Kč	1 962 794 Kč	1 962 794 Kč
Hotovostní tok	-249 194 Kč	-197 786 Kč	-144 835 Kč	-90 297 Kč	-34 122 Kč

Tabulka 7 – Hotovostní toky pro 6. až 10. rok (přestavba)

Rok	6	7	8	9	10
Příjem v roce	2 956 149 Kč	3 044 833 Kč	3 136 178 Kč	3 230 264 Kč	3 327 172 Kč
Ztráty nepronajmutím	118 246 Kč	121 793 Kč	125 447 Kč	129 211 Kč	133 087 Kč
Skutečný hrubý příjem	2 837 903 Kč	2 923 040 Kč	3 010 731 Kč	3 101 053 Kč	3 194 085 Kč
Výdaje	851 371 Kč	876 912 Kč	903 219 Kč	930 316 Kč	958 225 Kč
Čistý příjem	1 986 532 Kč	2 046 128 Kč	2 107 512 Kč	2 170 737 Kč	2 235 859 Kč
Hypoteční splátka	1 962 794 Kč	1 962 794 Kč	1 962 794 Kč	1 962 794 Kč	1 962 794 Kč
Hotovostní tok	23 738 Kč	83 334 Kč	144 718 Kč	207 944 Kč	273 066 Kč

Pro výpočet předpokládané prodejní ceny opět využijeme výpočet věčnou rentou, tímto způsobem vyjde očekávaná prodejní cena objektu 30 247 015 Kč.

Čistá prodejní hodnota po odečtení nákladů na prodej a splacení zbytkového úvěru je

Prodejní hodnota	30 247 015 Kč
Prodejní náklady	-1 814 821 Kč
Zbytkový úvěr	-15 221 046 Kč
Čistá prodejní hodnota	13 211 148 Kč

Z vypočtených hodnot stanovená čistá současná hodnota je -7 171 064 Kč.

Vzhledem k tomu, že zbytková hodnota majetku vychází záporná, návrh úprav není finančně proveditelný.

Problémová situace „Maximálně produktivní“

Jedná se o závěrečné hodnocení zjištěných výsledků. Vzhledem k tomu, že u jedné z hodnocených variant bylo zjištěno, že není finančně proveditelná, je zcela zřejmé, že maximálně produktivní je ze zvolených variant varianta provedení rekonstrukce objektu. V případě, že by všechny hodnocené varianty splňovaly požadovaná kritéria (právně přípustné, fyzicky proveditelné a finančně proveditelné), pak by se posuzovalo, u které z variant je větší čistá zůstatková hodnota. Varianta rekonstrukce, která se zdá být maximálně produktivní naráží na požadovanou velmi malou částku na pořízení nemovitosti a to cca 1 700 000 Kč. V takovém případě je třeba provést hodnocení dalších možných variant, například provést hodnocení již na počátku zamítnuté hypotézy, ponechat stavbu v původním stavu a pouze udržovat.

Je však třeba upozornit, že vstupní hodnoty byly u obou variant smyšlené. Pro přesnější výsledky je nutné vstupní data (stavební náklady, nájemné atd.) stanovit výpočtem na základě tržních cen.

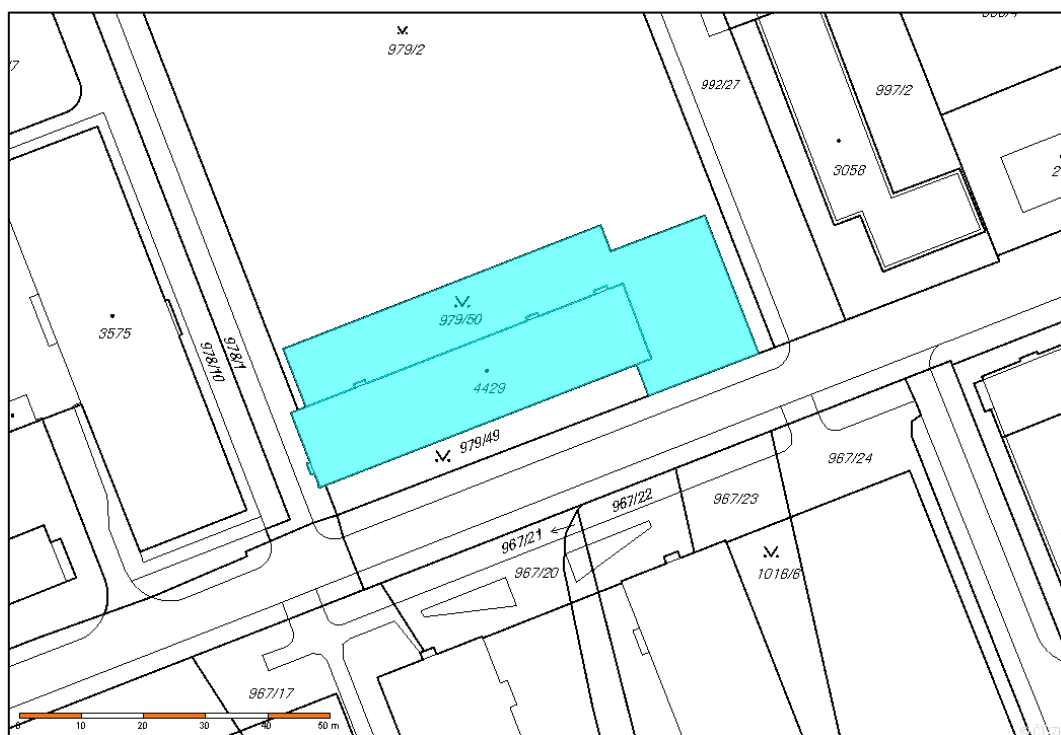
10.2 ZASTAVĚNÝ POZEMEK B

10.2.1 Situace

Jako další příklad postupu ocenění metodou HABU autor uvádí variantu zastavěného pozemku stavbou bývalé restaurace v Kroměříži, tento příklad zpracovala studentka ÚSI VUT v Brně jako část své diplomové práce ⁴⁰⁾.

Popis situace:

Obrázek 5 – Výřez katastrální mapy s vyznačením hodnoceného pozemku



zdroj: www.cuzk.cz

Hodnocený pozemek je zastavěn bývalou restaurací Slovan na Slovanském náměstí v Kroměříži. Druhý pozemek slouží jako veřejná zeleň. Pozemek je napojen na všechny inženýrské sítě, ale stavba je v současnosti rozestavěná a neplyne z ní žádný užitek. Pozemek se stavbou je dle územního plánu města Kroměříže v plochách SO – smíšené plochy obchodu a služeb, které slouží hlavně pro umístění obchodů, objektů služeb a administrativy.

⁴⁰⁾ ČEŇKOVÁ, L. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití objektu bývalé restaurace v Kroměříži*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2015. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

„SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB

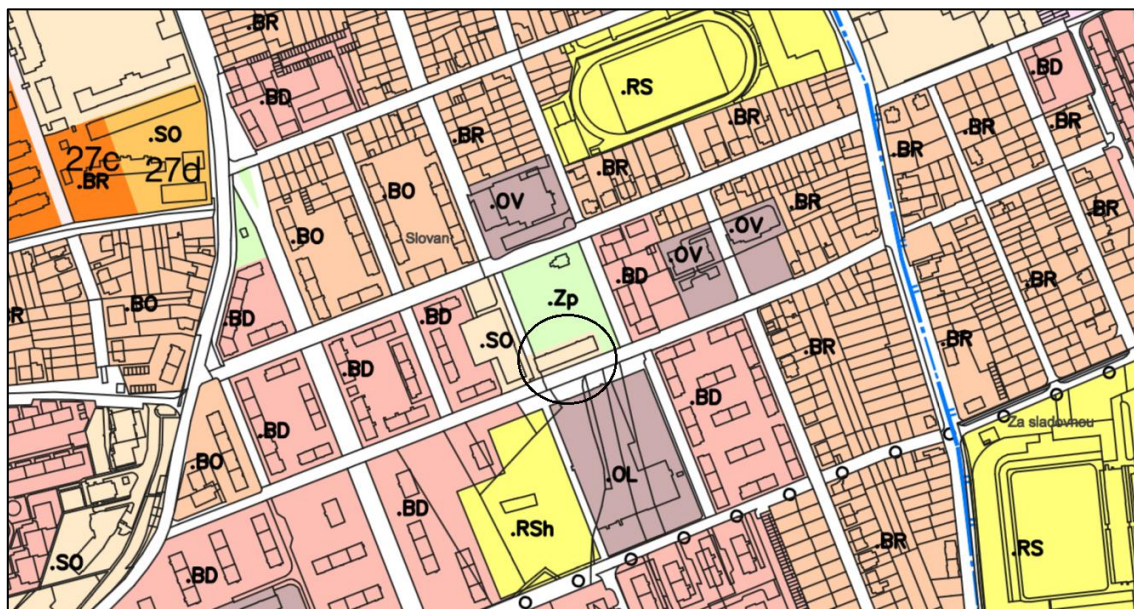
Přípustné jsou:

- provozovny maloobchodu a služeb do velikosti 1 000 m² prodejní plochy,
- stavby pro ubytování,
- provozovny veřejného stravování,
- administrativní budovy,
- řemeslné provozovny do 500 m² zastavěné plochy,
- stavby pro veřejnou a státní správu, policii, požární ochranu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské účely, včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit a integrovaných zařízení sportu, pokud tyto svým rozsahem neomezí fungování tohoto vybavením existujícího v plochách OV a SC,
- bytové domy s integrovaným občanským vybavením
- sběrné dvory odpadů do 2 000 m² areálové plochy.

Podmíněně jsou přípustné:

- velkoplošná zařízení maloobchodu nad 1 000 m² prodejní plochy,
- zařízení velkoobchodu a sklady,
- výrobní provozovny,
- monofunkční bytové domy,
- rodinné domy,
- zahradnictví,
- samostatné stavby pro sport,
- samostatné stavby technického vybavení sloužícího širšímu území
- sběrné dvory odpadů nad 2 000 m² areálové plochy.

Obrázek 6 – Územní plán města Kroměříže



zdroj: www.mesto-kromeriz.cz

Pozemek v druhu zastavěná plocha a nádvoří je celý zastavěn stavbou, druhý pozemek je součástí veřejné zeleně, parku. Na pozemku se nachází budova ze sedmdesátých let minulého

století, rok výstavby se datuje přibližně k roku 1975. Původně objekt sloužil v 2. NP jako restaurace s kuchyní, v přízemí byly prodejny spotřebního zboží a služby. Objekt je neužívaný a značně zdevastovaný.

Obrázek 7 – Letecký snímek hodnoceného objektu



zdroj: www.mapy.cz, ze dne 27. 6. 2017

Budova je k datu ocenění je ve stavu započaté rekonstrukce (rok 2010). Z původních konstrukcí byly zachovány pouze prvky dlouhodobé životnosti. Obvodový plášť byl nově vyzděný tvárnici Ytong a byly osazeny nové výplně otvorů. Tímto se rekonstrukce zastavila a od té doby není objekt využíván. konstrukčním nosným systémem je železobetonový skelet s železobetonovými stropy.

Plocha pozemku zastavěná plocha a nádvoří i zastavěná plocha stavby je 752 m², na objektu je provedeno zastřešení plochou střechou.

Problémová situace „Právně přípustné“

Při rozhodování, zda řešení je právně přípustné, je třeba postupovat v souladu s postupem uvedeným v odstavci 5.1.

Aby v práci byly ukázky z různých způsobů výpočtů, uvažuje autor této práce v tomto případě pouze s jednou variantou (ostatní by byly postupem obdobné jako v prvním příkladu). Jedná se o budoucí využití jako „Dům s pečovatelskou službou“. Příklad je vybrán z důvodu odlišného výpočtu výnosů, kdy u objektu tohoto typu není uvažováno s běžným nájmem.

Vzhledem k tomu, že u této varianty budoucího využití se jedná o stavbu určenou převážně k bydlení, je řešení právně přípustné.

Problémová situace „Fyzicky možná“

Vzhledem ke zvolené variantě, kdy nebude stavba, respektive její nosný systém nijak zásadně měněn a tvar stavby zůstane stejný, se jeví úprava jako fyzicky možná. Skeletový nosný systém je velmi dobře dimenzován na větší zatížení vzhledem k předchozímu provozu a variabilita prostoru je značná. Jako jeden z větších problémů vidím pouze problematiku dopravní dostupnosti a parkování. V zásadě lze však říci, že pro vzorový příklad je zvolená varianta „fyzicky možná“.

Problémová situace „Finančně proveditelná“:

Využití objektu jako domu s pečovatelskou službou je velice specifické. Jedná se o výnosové ocenění nemovité věci hotelového typu. Příjmy a náklady budou počítány odlišným způsobem než při běžném výnosovém ocenění nemovitosti.

Příjmy se v tomto případě počítají, jako platba za lůžko za měsíc (rok) a to včetně stravy. Další příjem může plynout i z příspěvku od obecního úřadu na každou osobu umístěnou v zařízení.

Naopak v nákladech je třeba zohlednit platy zaměstnanců (ředitel, ošetřovatelky, uklízečka, kuchařka), náklady na stravu, praní prádla a spotřebu energií. A jako další náklady budou obvyklé náklady na obhospodařování nemovité věci (daň z nemovité věci, pojištění, náklady na správu a náklady na údržbu a opravy).

Kapacita zařízení je 51 lůžek, a to v jednolůžkových až čtyřlůžkových pokojích. Každý pokoj má vlastní sociální zařízení se sprchou. Na každém patře ještě nachází další toalety na chodbě pro případné návštěvy, společenská a návštěvní místnost s kuchyňským koutkem pro vaření čaje a kávy a úklidová místnost. V přízemí se nachází provozní místnosti (kancelář ředitele, místnost pro ošetřovatelky, prádelna a žehlírna, jídelna s kuchyní a další). V objektu je instalován výtah.

Obrázek 8 – Studie – půdorysné řešení domu s pečovatelskou službou



zdroj: ČEŇKOVÁ, L. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití objektu bývalé restaurace v Kroměříži.*

Výnosové ocenění

Tabulka č. 1 – Výpočet výnosů – dům s pečovatelskou službou

Předmět příjmů	Kapacita lůžek	Ubytování včetně stravy (Kč/měsíc/lůžko)	Roční příjem (Kč)
Jednolůžkový pokoj	4	8 950,00	429 600,00
Dvoulůžkový pokoj	40	8 450,00	4 056 000,00
Třílůžkový pokoj	3	7 950,00	286 200,00
Čtyřlůžkový pokoj	4	7 450,00	357 600,00
Součet			5 129 400,00
Koeficient nepronajmutí			0,98
Příjmy od klientů zařízení celkem			5 026 812,00
Příspěvek od obecního úřadu	51	180,00	110 160,00
Fotovoltaická elektrárna na střeše (pronájem E-on)			349 133,00
Výnosy celkem			5 375 945,00

zdroj: ČEŇKOVÁ, L. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití objektu bývalé restaurace v Kroměříži.*

Tabulka č. 2 – Náklady spojené s provozem – dům s pečovatelskou službou

Název	Počet	Kč/měsíc	Náklady [Kč/rok]
Ředitel zařízení	1	21 440,00	257 280,00
Pečovatelky	6	18 760,00	1 350 720,00
Kuchařka	1	16 081,00	192 972,00
Uklízečka	1	16 081,00	192 972,00
Mzdy zaměstnanců celkem (superhrubá mzda)			1 993 944,00
Obědy (dovážené z jídelny; 69 Kč/den)	51	2 070,00	1 266 840,00
Ostatní strava (75 Kč/den)	51	2 250,00	1 377 000,00
Stravování celkem			2 643 840,00
Praní prádla (materiál cca 40 Kč/měsíc/osobu, perou ošetřovatelky)			24 480,00
Náklady na vodné, stočné a energie (cca 1000 Kč/měsíc/osobu)			612 000,00
Náklady spojené s provozem zařízení celkem			5 274 264,00

Název	Náklady [Kč/rok]
Daň z nemovitosti	8 840,00
Pojištění nemovitosti	18 405,90
Náklady na běžnou údržbu a opravy	294 494,40
Náklady na správu	161 278,35
Náklady na obhospodařování nemovité věci celkem	483 018,65

Název	Náklady [Kč/rok]
Náklady spojené s provozem zařízení	5 274 264,00
Náklady na obhospodařování nemovité věci	483 018,65
Náklady celkem	5 757 282,65

zdroj: ČEŇKOVÁ, L. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití objektu bývalé restaurace v Kroměříži.*

Tabulka č. 3 – Výpočet výnosové hodnoty – dům s pečovatelskou službou

Výpočet čistého ročního příjmu:		
Příjmy ročně celkem	Kč	5 375 945,00
Výdaje ročně celkem	Kč	5 757 282,65
Čistý roční příjem	Kč	-381 337,65

zdroj: ČEŇKOVÁ, L. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití objektu bývalé restaurace v Kroměříži.*

V případě tohoto využití náklady na provoz domu s pečovatelskou službou převyšují jeho výnosy a nemá tedy význam pokračovat ve zkoušce finanční opodstatněnosti.

Jedná však o využití, na které by bylo možné získat například dotace z Evropské unie. Tato částka by pomohla s pokrytím nákladů na dostavbu a mohla by zlepšit celkový výnos. Z analýzy je však zřejmé, že při uváděných údajích, které byly získány ze skutečného již realizovaného obdobného objektu, je pro běžné komerční využití zvolená varianta nevhodná. Proto taková zařízení obvykle provozují města a obce. Jedná se takřka o dotační činnost obce, která provozuje tato zařízení jako službu pro občany a zpravidla příjmy z vybíraných poplatků za ubytovací služby dokážou pokrýt pouze náklady spojené z provozem. Jako investiční projekt není dům s pečovatelskou službou příliš vhodný.

Využití objektu jako domu s pečovatelskou službou je **finančně neopodstatněné**.

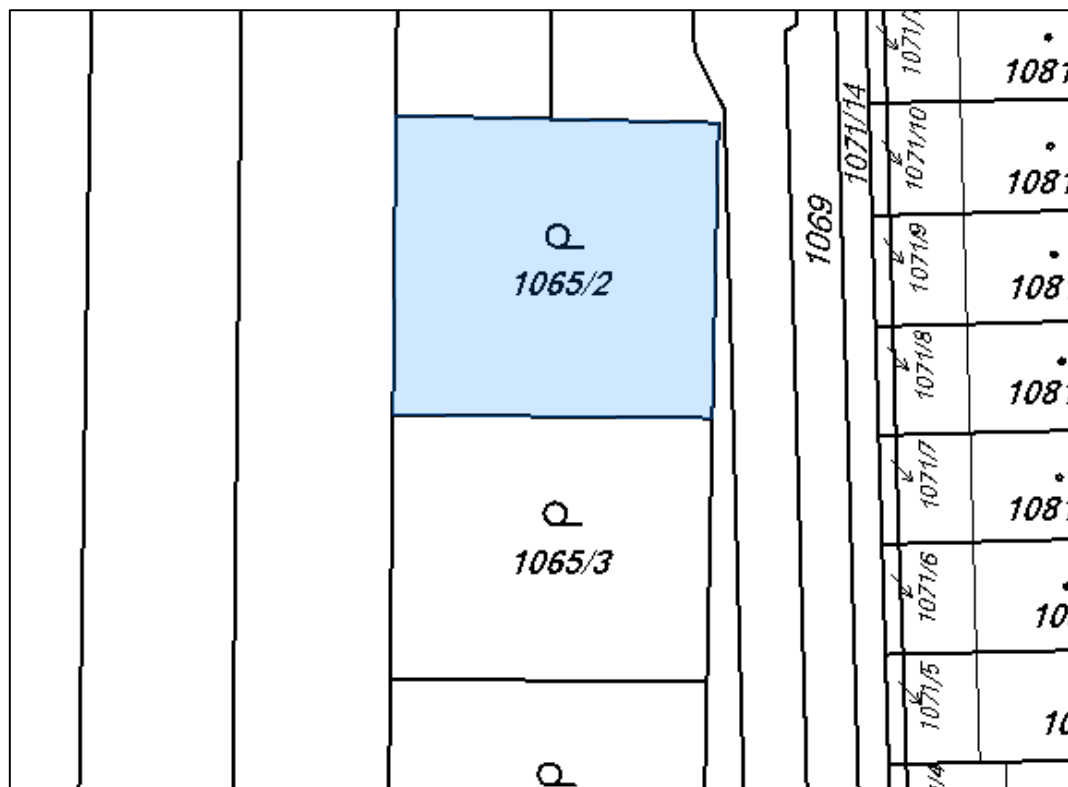
10.3 NEZASTAVĚNÝ POZEMEK

10.3.1 Situace

Jako příklad postupu ocenění metodou HABU autor uvádí variantu nezastavěného pozemku na okraji města Brna (jedná se o smyšlený příklad bez konkrétních výpočtů).

Popis situace:

Obrázek 9 – Výřez katastrální mapy s vyznačením hodnoceného pozemku



zdroj: www.cuzk.cz

Pozemek parc. č. 1065, k. ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno–město je v lokalitě zastavěné rodinnými domy v těsné blízkosti zahrádkářské osady a chráněného krajinného území Moravský kras. Ve městě Brně je územní plán a hodnocený pozemek je v návrhových plochách čistého bydlení. Dle vyhlášky města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších předpisů, je uvedeno:

„PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

Slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %).

Pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- *stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také*
- *obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,*
- *jednotlivá zařízení administrativy.*

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- *malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,*
- *nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),*
- *stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.*

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., v posledním znění, lze pak tyto plochy zařadit dle § 4 jako plochy bydlení. V této vyhlášce je uvedeno

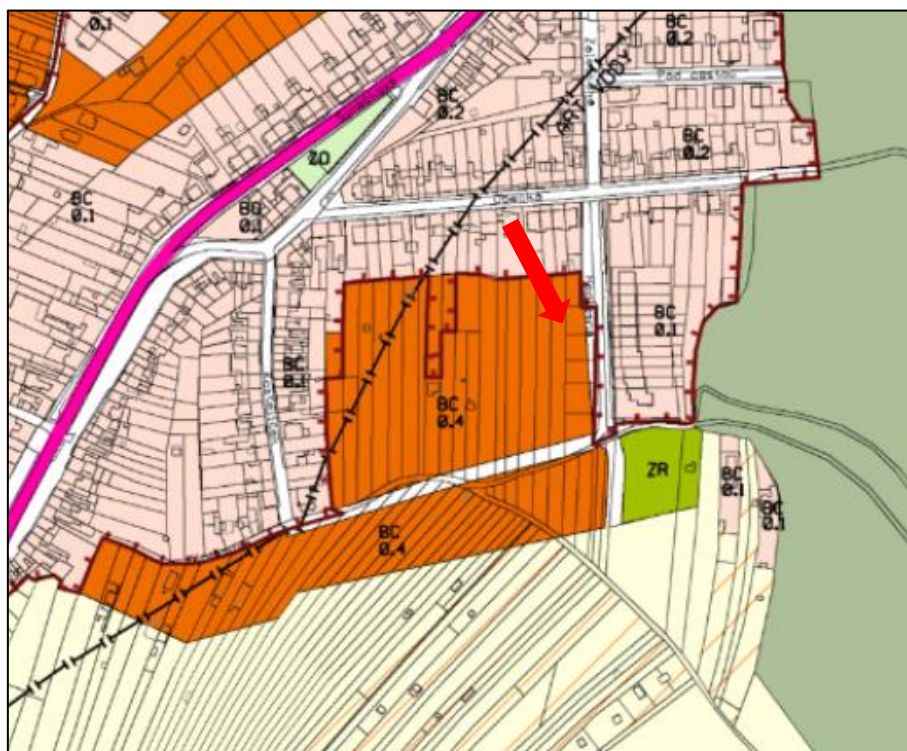
„§ 4

Plochy bydlení

(1) Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

(2) Plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 odst. 4 a 5. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy²⁾ obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m². Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.“

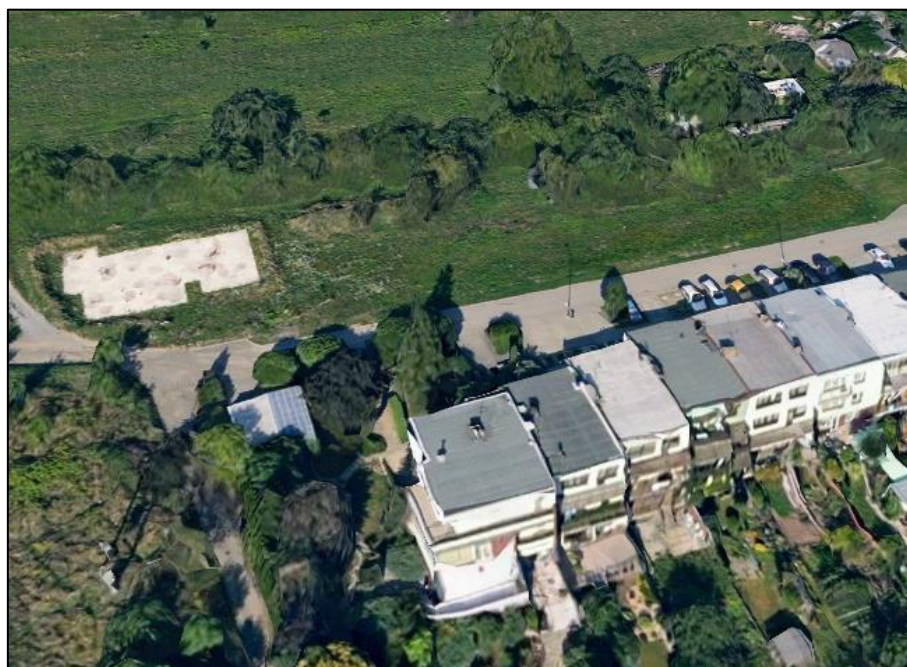
Obrázek 10 – Územní plán Města Brna



zdroj: gis.brno.cz, ze dne 27. 6. 2017

Pozemek je nezastavěný, na pozemku se nachází několik trvalých porostů a oplocení. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Hodnocený pozemek má výměru 443 m².

Obrázek 11 – Letecký snímek hodnoceného pozemku



zdroj: www.mapy.cz, ze dne 27. 6. 2017

Z územního plánu je zřejmé, že na pozemku půjde umístit pouze objekt pro bydlení. Ze znalosti situace v okolí, není možné na těchto pozemcích vybudovat objekt provozovny nebo skladů.

Jedná se o velmi lukrativní lokalitu a výstavba objektů pro bydlení je zpravidla velmi lukrativním projektem. Jako příklad v této práci autor uvede, zjednodušený příklad výpočtu metodou HABU pro využití pozemku pro výstavbu rodinného domu a malého bytového domu. Bude se jednat o předpoklad, že objekt bude postaven jako novostavba a hned prodán.

Problémová situace „Právně přípustné“

Při rozhodování, zda řešení je právně přípustné, je třeba postupovat v souladu s postupem uvedeným v odstavci 5.1.

Jak již bylo uvedeno, v tomto příkladu budeme uvažovat dvě varianty využití pozemku, a to variantu kdy je pozemek využit pro výstavbu rodinného domu a druhou variantu pro výstavbu bytového domu. Obě varianty jsou v souladu s právními předpisy a jsou tedy právně přípustné.

10.3.2 Varianta 1: Výstavba rodinného domu

Pro první variantu předpokládáme, že na pozemku bude vystavěn rodinný dům. Objekt je dvoupodlažní s částečným 2. podlažím. Charakter vychází z tradiční funkční architektury, současně navazuje na místní zástavbu a požadavky územního plánu (šikmá střecha v uliční části, plochá střecha a střešní terasa v zadní části domu). Obestavěný prostor domu je 900 m³ a zastavěná plocha 150 m².

Problémová situace „Fyzicky možné“

Vzhledem ke zvolené variantě, kdy se jedná o stavbu tzv. na zelené louce a objekt rodinného domu není tak rozsáhlý, aby přesahoval velikost pozemku, zároveň pozemek poskytuje dostatek ploch pro další aktivity, se jeví varianta „fyzicky možná“.

Problémová situace „Finančně proveditelné“

Taková varianta, kdy volíme pouze výstavbu na volném pozemku a okamžitý prodej, je pro výpočet HABU jednou z nejjednodušších (po stránce rozhodování o nákladech a výnosech). Výnosem je pouze prodej realizované stavby s pozemkem a nákladem jsou náklady na realizaci. Náklady na realizaci této zvolené stavby včetně všech dalších nákladů řízení, projekční činnosti, změnu druhu pozemku a další byly na základě katalogových listů vyčísleny na 3 856 000 Kč včetně DPH.

Při předpokladu prodeje takové stavby je třeba provést nejlépe výpočet pomocí přímého porovnání obdobných objektů. Na základě průzkumu trhu, jsem zjistil, že obdobný objekt včetně pozemku v lokalitě by se prodal za 7 000 000 Kč.

Pokud využijeme vzorec $C_i = COB - (NV + NZ)$ z kapitoly 6.1.4 potom cena pozemku pro výstavbu rodinného domu v městské části Brno Líšeň by byla (7 000 000 Kč – 3 856 000 Kč =) 3 144 000 Kč, což při výměře 443 m² činí 7 097 Kč/m².

Obvyklá cena pozemku se v lokalitě pohybuje kolem hodnoty 6 000 Kč/m² tedy zvolená varianta je velmi lukrativní a vzhledem k tomu, že výnos byl vyšší než náklady, jedná se o variantu finančně proveditelnou.

10.3.3 Varianta 2: Výstavba bytového domu

Pro druhou variantu předpokládáme, že na pozemku bude vystavěn bytový dům. Dům je třípodlažní, v domě je 9 bytů (3 v každém podlaží); 6 bytů 3+kk, 3 byty 1+kk. Svislé nosné konstrukce ze zdiva Porotherm, obvodové zdivo zateplené, stropy filigránové, schodiště ŽB

monolitické. Krov vazníkový se styčnickovými deskami. Okna plastová, dveře dřevěné typové, 9x kuchyňská linka, podlahové krytiny PVC, keramická dlažba. Charakter objektu navazuje na místní zástavbu a požadavky územního plánu. Obestavěný prostor domu je 2 816 m³ a zastavěná plocha 230 m².

Problémová situace „Fyzicky možné“

Vzhledem ke zvolené variantě, kdy se jedná o stavbu tzv. na zelené louce a objekt malého bytového domu není tak rozsáhlý, aby přesahoval velikost pozemku, zároveň pozemek poskytuje dostatek ploch pro další aktivity a parkování, se jeví varianta „fyzicky možná“.

Problémová situace „Finančně proveditelné“

Výnosem je opět pouze prodej realizované stavby s pozemkem a nákladem jsou náklady na realizaci. Prodej bude předpokládat prodej po jednotlivých bytových jednotkách zapsaných v katastru nemovitostí dle občanského zákoníku. Náklady na realizaci této zvolené stavby včetně všech dalších nákladů řízení, projekční činnosti, změnu druhu pozemku a další byly na základě katalogových listů vyčísleny na 9 100 000 Kč včetně DPH.

Při předpokladu prodeje domu po bytových jednotkách, je třeba provést nejlépe výpočet ceny pomocí přímého porovnání obdobných objektů. Na základě průzkumu trhu, jsem zjistil, že obvyklá cena bytu v novostavbě, typu 3+kk velikosti kolem 70 m² činí 4 400 000 Kč. Obvyklá cena bytu typu 1+kk o velikosti kolem 35 m² činí 1 800 000 Kč. Cena domu vypočtená jako součet cen jednotek by dle provedeného průzkumu činila ($6 \times 4\,400\,000 \text{ Kč} + 3 \times 1\,800\,000 \text{ Kč}$ =) 31 800 000 Kč

Pokud využijeme opět vzorec $C_i = COB - (NV + NZ)$ z kapitoly 6.1.4 potom cena pozemku pro výstavbu bytového domu v městské části Brno Líšeň by byla ($31\,800\,000 \text{ Kč} - 9\,100\,000 \text{ Kč}$ =) 22 700 000 Kč, což při výměře 443 m² činí 51 241 Kč/m².

Výnosy opět převyšují náklady, a tedy i druhá varianta je finančně proveditelná.

Problémová situace „Maximálně produktivní“

Jedná se o závěrečné hodnocení zjištěných výsledků. Vzhledem k tomu, že u varianty výstavby bytového domu bylo zjištěno, u finanční proveditelnosti výrazně vyšší výnos, je zcela zřejmé, že maximálně produktivní je ze zvolených variant varianta výstavby bytového domu.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- (1) BRADÁČ, A. a kol. *Soudní inženýrství*. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).
- (2) KLEDUS, R. *Obecná metodika soudního inženýrství*. 1. vydání. Brno: ÚSI VUT v Brně, 2012. 105 s. ISBN 978-80-214-4562-8.
- (3) BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- (4) Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a prováděcí předpisy
- (5) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění pozdějších předpisů, a prováděcí předpisy
- (6) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a prováděcí předpisy
- (7) Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- (8) Zákon č. 501/2006 sb., o obecných požadavcích na využívání území
- (9) Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v aktuálním znění
- (10) Zákon č. 20/1987 Sb., zákon České národní rady o státní památkové péči (o státní památkové péči), v aktuálním znění
- (11) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- (12) *International Valuation Standards*. International Valuation Standards Council. 2017
- (13) *European Valuation Standards*. The European Group of Valuers Associations. 2016.
- (14) *The Red Book - RICS Valuation Standards*. The Royal Institution of Chartered Surveyors, Velká Británie.
- (15) MELEN, V.Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku*. In: Soudní inženýrství, č. 4/2006.
- (16) MELEN, V.Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku II*. In: Soudní inženýrství, č. 5/2008.
- (17) *The Appraisal of Real Estate*. 14th ed. Chicago: Appraisal Institute, 2013.
- (18) *Uniform standards of appraisal practice*. USA: Congress as the Source of Appraisal Standards and Appraiser Qualifications, 2014.
- (19) BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011.
- (20) Kolektiv autorů. *Technický slovník naučný*. Praha: LEDA spol. s r.o., 2006.
- (21) Prechal, S. *Directives in EC Law*. Oxford: OXFORD University Press, 2006. ISBN 0-19-826832-7.
- (22) *Canadian iniform standards of professional appraisal pactice*. Ottawa: Appraisal Institute of Canada, 2016.

- (23) Zazvonil, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Havlíčkův Brod: EKOPRESS, s.r.o., 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- (24) Ort, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, s.r.o., 2013. ISBN 978-80-87576-77-9.
- (25) Kliková, A. a kol. *Meritum správní řád*. Praha: Wolters Kluwer. 2017. ISBN 978-80-7478-943-4.

SEZNAM PUBLIKACÍ AUTORA

KLIKA, P. Oceňovací standard – Metoda nejlepšího a nejvyššího využití. *Soudní inženýrství*, 2017. – bude vydáno až po odevzdání disertace.

KLIKA, P. a kol. DETERMINATION OF THE INFLUENCE OF CONDITIONS FOR THE BUILDINGS PLACEMENT ON THE VALUE OF THE LAND USING HABU METHOD. In *SGEM Conference Proceedings. International multidisciplinary geoconference SGEM*. Sofia, Bulharsko: STEF92 Technology Ltd., 2017. p. 189-197. ISBN: 978-619-7408-10- 2. ISSN: 1314-2704.

KLIKA, P. a kol. *Znalecký posudek C1581 o výši nájemného z pozemků v rekreačním areálu*. Brno: ÚSI VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. s. 1-174.

KLIKA, P.; KLEDUS, R. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: 2016. e-learningový text

KLIKA, P. a kol. INFLUENCE OF A POSSIBILITY TO EMPLACE A BUILDING AND OF A TYPE OF A BUILDING BEING PLACED ON THE VALUE OF THE LAND. In *SGEM Conference Proceedings. International multidisciplinary geoconference SGEM*. Sofia, Bulharsko: STEF92 Technology Ltd., 2016. p. 281-288. ISBN: 978-619-7105-67- 4. ISSN: 1314-2704.

BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. první. první. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN: 978-80-7204-930-1.

KLIKA, P. ZÁKLADNÍ PRINCIPY METODY "NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ". In *Konference Expert Forensic Science Brno 2016*. Brno, Česká republika: Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, 2017. p. 266-288. ISBN: 978-80-214-5321-0.

KLIKA, P.; BRADÁČ, A. Příspěvek k oceňování nemovitých věcí komparací. *Soudní inženýrství*, 2015, č. 1, s. 34-40. ISSN: 1211-443X.

KLIKA, P. a kol. *Znalecký posudek C1535 o zrušení vypořádání podílového spoluvlastnictví*. Brno: ÚSI VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015.

BRADÁČ, A.; KLIKA, P. USE OF THE LOCATION CLASS METHOD WHEN APPRAISING ITEMS OF REAL ESTATE OF DIFFERENT SIZES. In *SGEM Conference Proceedings. International multidisciplinary geoconference SGEM*. první. Sofia, Bulharsko: STEF92 Technology Ltd., 2015. p. 751-758. ISBN: 978-619-7105-41- 4. ISSN: 1314-2704.

KLIKA, P. DŮLEŽITÉ ZMĚNY, KTERÉ PŘINÁŠÍ VYHLÁŠKA Č. 199/2014 SB. In *Sborník konference JUNIORSTAV 2015*. 1. Brno: VUT v Brně, FAST, 2015. s. 1-8. ISBN: 978-80-214-5091- 2.

KLIKA, P. Podlahové plochy a zastavěné plochy dle předpisů. *Soudní inženýrství*, 2014, roč. 25, č. 2- 3, s. 158-167. ISSN: 1211-443X.

BRADÁČ, A.; KLIKA, P. K osnově znaleckého posudku o ceně nemovitých věcí ve vztahu k novému občanskému zákoníku. *Soudní inženýrství*, 2014, roč. 25, č. 1, s. 40-44. ISSN: 1211-443X.

KLIKA, P. a kol. *Revizní znalecký posudek (C1486) na ocenění areálu papíren Předklášteří pro účely restitučního řízení*. Brno: ÚSI VUT v Brně, 2014. s. 1-510.

KLIKA, P. *Podlahové plochy a zastavěné plochy dle předpisů*. Sborník příspěvků. Brno: ÚSI VUT v Brně, 2014. s. 61-73. ISBN: 978-80-214-4852- 0.

KLIKA, P. a kol. *Rozsah škod vzniklých v souvislosti s pojistnou událostí - k.ú. Otrokovice (C 1459)*. Brno: ÚSI VUT v Brně, 2013.

KLIKA, P. a kol. *Stanovení obvyklé ceny nemovitosti v k.ú. Sebranice, okr. Blansko (C 1452)*. Brno: ÚSI VUT v Brně, 2013. s. 1-82.

BRADÁČ, A.; KLIKA, P.; DAŇHEL, P. Daně z převodu nemovitostí v Evropě. *Soudní inženýrství*, 2013, roč. 2012, č. 3, s. 261-266. ISSN: 1211-443X.

KLIKA, P. a kol. *Rozsah výměny prvků dlouhodobé životnosti v areálu papíren*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, ÚSI, 2012.

KLIKA, P. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: 2012. ISBN: 978-80-214-4556- 7.

KLIKA, P. a kol. *Znalecký posudek o výši škody způsobené pádem střechy provozovny (C 1412)*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012.

KLIKA, P. a kol. *Znalecký posudek o stanovení obvyklého tržního nájemného z pozemku (C 1387)*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. s. 1-52.

KLIKA, P.; KLIKA, R. PŘÍSLUŠENSTVÍ NEBO SAMOSTATNÁ VĚC? PROBLEMATIKA OCENĚNÍ ZPEVNĚNÝCH PLOCH. In *Sborník konference*. 2011. s. 288-293. ISBN: 978-80-214-4238- 2.

KLIKA, P.; KLIKA, R. METODIKA OCENĚNÍ POZEMKŮ PRO VÝKUP ŘSD. In *Sborník konference*. 2010. s. 235-250. ISBN: 978-80-214-4037- 1.

HLAVINKOVÁ, V.; KLIKA, P.; ŠMAHEL, M. a kol. *Křivá výpověď a nepravdivý znalecký posudek Jana Čecha (Znalecký posudek C1286)*. Brno: 2009.

KLIKA, P.; HLAVINKOVÁ, V.; ŠMAHEL, M. a kol. *Znalecký posudek C 1267 - Zjištění ceny průmyslového paláce v Praze na výstavišti před požárem*. Brno: 2009.

BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí, VIII přepracované a doplněné vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. s. 1-753. ISBN: 978-80-7204-630- 0.

BRADÁČ, A.; HLAVINKOVÁ, V.; KLIKA, P. *Metodika stanovení náhrad pro vypořádání práv k nemovitostem*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2008.

FAJKOŠ, A.; ŠMAHEL, M.; KLIKA, P. a kol. *Bezplatné odstranění vad díla (Znalecký posudek C 1206)*. 2008.

BRADÁČ, A.; BRADÁČOVÁ, L.; KLIKA, P. a kol. *Zneužití informací v obchodním styku (Znalecký posudek C 1204)*. 2008.

KLIKA, P.; ŠMAHEL, M.; SEDLÁČEK, J. *Obvyklá cena nemovitostí v areálu Mendelovy zemědělské a lesnické univerzity v Brně (Znalecký posudek C 1198)*. Brno: 2008.

BRADÁČ, A. a kol. *Teorie Oceňování nemovitostí, VII přepracované a doplněné vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2008. ISBN: 978-80-7204-578- 5.

KLIKA, P a kol. *Odborné posouzení metodiky použité pro ocenění části podniku úpadce*. Brno: 2007.

KLIKA, P. a kol. *Zaplacení finanční částky s příslušenstvím (Znalecký posudek C 1178)*. Brno: 2007.

KLIKA, P. Vliv výstavby areálu Hyundai na ceny nemovitostí v blízkém okolí. *Soudní inženýrství*, 2007, roč. 18, č. 5, s. 273-274. ISSN: 1211-443X.

KLIKA, P. Česká geologická služba " Geofond". *Soudní inženýrství*, 2007, roč. 18, č. 3, s. 155-155. ISSN: 1211-443X.

KLIKA, P.; SUPERATOVÁ, A.; WEIGEL, L. *Uhrazení dlužného nájemného s příslušenstvím (Znalecký posudek C 1153)*. Brno: 2007.

KLIKA, P. Regulace nájemného v České republice. In *Sborník anotací konference Juniorstav 2007*. Brno: VUT v Brně, Fakulta stavební, 2007. s. 385-385. ISBN: 978-80-214-3337- 3.

KLIKA, P. a kol. *Vydání věci (Znalecký posudek C 1129)*. 2006.

KLIKA, P. a kol. *Vlastnictví k nemovitostem (Znalecký posudek C 1104)*. 2006.

KLIKA, P.; KLIMEŠOVÁ, I. Případová studie pro stanovení výše změny stavebně technického charakteru budovy. In *Sborník konference*. Brno: 2006. s. 1-2.

KLIKA, P. Standardizace znaleckých postupů při oceňování věcných břemen. In *Sborník konference Juniorstav 2006*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2006. s. 69-69. ISBN: 80-214-3115- 6.

BRADÁČ, A.; HÁBA, J.; KLIKA, P. *Znalecký posudek C 1064 - Hodnota věcného břemene*. Brno: 2005.

KLEDUS, R.; WEIGEL, L.; KLIKA, P. *Znalecký posudek C 1060 - Změna stavebně technického charakteru stavby*. Brno: 2005.

KLIKA, P. Změny chystaného stavebního zákona a jejich vliv na oceňovací praxi. In *Sborník konference Juniorstav 2005*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2005. s. 54-54. ISBN: 80-214-2834- 1.

KLEDUS, R.; WEIGEL, L.; KLIKA, P. *Přezkoumání znaleckého posudku a ocenění nemovitostí k roku 1984*. Brno: 2004.

KLIKA, P. Terasa vytvořená venkovní úpravou je součástí pozemku, nikoli samostatná stavba. In *Sborník konference Juniorstav 2004*. Brno: VUT v Brně, 2004. s. 396-396. ISBN: 80-214-2560-1.

KLIKA, P. Vypořádání členství v bytovém družstvu. In *5. Odborná konference doktorského studia*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2003. s. 115-118. ISBN: 80-7204-265- 3.