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

ZKRÁCENÁ VERZE Ph.D. THESIS
SHORT VERZION PhD THESIS

AUTOR PRÁCE Ing. Pavel Klika
AUTHOR

ŠKOLITEL prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
SUPERVISOR

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

Obsah

1 ÚVOD 4

2 DEFINICE JEDNOTLIVÝCH POJMŮ ..... CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.

2.1 HABU ..... **CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.**

2.2 HODNOTA ..... **CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.**

3 PŘEHLED SOUČASNÉHO STAVU PROBLEMATIKY VYUŽITÍ METODY HABU 5

3.1 VYUŽITÍ METODY HABU V PODMÍNKÁCH ČR 5

3.2 HABU V ZAHRANIČÍ 6

3.2.1 European Valuation Standards 2016 6

3.2.2 International Valuation Standards 2017 7

3.2.3 Canadian Uniform Standards 2016 8

4 FORMULACE PROBLÉMU A CÍLE JEHO ŘEŠENÍ 8

4.1 FORMULACE PROBLÉMU 8

4.2 CÍLE A ŘEŠENÍ PROBLÉMU 9

5 MULTIKRITERIÁLNÍ ANALÝZA PROBLÉMU 9

5.1 VYMEZENÍ HRANIC PROBLÉMU 9

6 METODY ŘEŠENÍ 13

6.1 ROZPRACOVÁNÍ METODY HABU 13

6.1.1 Obecně k rozpracování metody HABU 13

6.1.2 Systémové pojetí 13

6.1.3 Obecné schéma metody HABU 15

6.1.4 Vliv služebnosti, která bude muset být vzhledem k budoucímu využití zřízena 17

6.2 NÁVRH ZNALECKÉHO STANDARDU 18

6.2.1 Závaznost standardu 18

6.2.2 Výpočet ceny dle metody HABU 18

6.2.3 Právní přípustnost řešení 18

6.2.4 Fyzická možnost řešení 19

6.2.5 Finanční opodstatněnost řešení 19

6.2.6 Stanovení ceny zjištěné pro daňové účely 21

6.2.7 Stanovení obvyklé (tržní) ceny pro kupujícího 22

6.2.8 Stanovení ceny nemovitosti jako nepeněžitého vkladu podle zákona o obchodních korporacích 22

6.2.9 Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely uvěrového řízení 23

6.2.10 Stanovení obvyklé ceny pro účely dělení majetku 25

6.2.11 Stanovení obvyklé ceny pro rozhodování u developerských projektů 27

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.

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, včetně případů využití institutu práva stavby a za zohlednění případných věcných břemen. váznoucích na nemovitých věcech.

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.

2 PŘEHLED SOUČASNÉHO STAVU PROBLEMATIKY VYUŽITÍ METODY HABU

2.1 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 metodu 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“.

Jedinou českou publikací, která se zabývá konkrétněji postupem výpočtu hodnoty nemovitosti pomocí HABU, jsou dva články V. Melena, uveřejněné v časopise Soudní inženýrství v letech 2006 a 2008. 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 nemovitých věcí (3) nebo v knize Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Poměrně více se metodě HABU věnuje Zazvonil v knize Odhad hodnoty nemovitostí (21). 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 a u výnosového způsobu ocenění.

2.2 METODA 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 IVS[1)], RedBook[2)], EVS[3)] 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 doporučená 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 nahlížejí 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 (15) nebo USPAP (16) pak použití HABU pro oceňování majetku považují za stěžejní.

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):

[1)] International Valuation Standards (12)

[2)] The Red Book - RICS Valuation Standards (14)

[3)] European Valuation Standards (13)

„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.“

Při stanovení nejlepšího a nejvyššího využití musí odhadce dle EVS rozhodnout, zda potenciální alternativní využití projde trojitým testem „Fyzicky možné“, „Právně přípustné“ a „Finančně proveditelné“

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 kapitole s názvem Základy hodnot s uvedeným odkazem na část 104.

Canadian Uniform Standards 2016

Poslední vydání kanadských oceňovacích standardů bylo vydáno v květnu roku 2016 (20). 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.

3 FORMULACE PROBLÉMU A CÍLE JEHO ŘEŠENÍ

3.1 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.

3.2 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,
- zpracováním aktuálních studijních podkladů pro výuku této metody do osnov předmětů ve znaleckých kursech a v akreditovaných studijních programech.

4 MULTIKRITERIÁLNÍ ANALÝZA PROBLÉMU

4.1 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 zájmy[4)], jejichž

[4)] 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.

ochrana je jim svěřena zvláštními právními předpisy[5)] (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.[6)] 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 umisťovat stavby dle § 18 odst. 5 stavebního zákona; také dle § 188a mohou být umisťovány 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).

[5)] Kliková, A. Možný soudní přezkum závazného stanoviska. In: Sborník Trnavske pravnicke dni 2014. 1. vyd. Krakow, Trnavská univerzita: Spolok Slovakov v Polsku - Towarzystwo Slowakow w Polsce, 2014. str. 135.

[6)] Tamtéž, str. 136

c) Další postup je shodný s postupem uvedeným pod body b) až e) u území, kde je zpracován územní plán.

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 m^2 umístit stavbu skladu o zastavěné ploše 5 000 m^2. 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 životnost, 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.

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 problému 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 (penziony 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 METODY ŘEŠENÍ

5.1 ROZPRACOVÁNÍ METODY HABU

5.1.1 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.

5.1.2 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∑(Ω), 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.“[7)].

Pro řádné vyřešení výše specifikovaného problému systémovým přístupem je nejprve nutné si ujasnit, co je v řešeném případu 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. Metoda 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 uvedeného schématu, potom bychom mohli zařadit do jednotlivých podmnožin tato hodnotící kritéria a vlastnosti:

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

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(Ω)

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.

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 každou z variant je v disertační práci 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 mají i různé postupy finanční analýzy pro rozhodování, zda je vybraná varianta „finančně proveditelná“. Je tedy stanoveno 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.

5.1.3 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 (kriteria) 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

Ci = 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

Ci = 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

Ci = 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

Ci = 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

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

Jako jedna část disertační práce byla řešena analýza vlivu věcných břemen na hodnotu pozemku v rámci hodnocení pozemku metodou HABU. Při nutnosti zřízení služebnosti u předpokládaného budoucího užívání pozemku lze předpokládat, že služebnost bude zřízena za úplatu. Úplata by pak měla kompenzovat snížení výnosů z nemovitosti.

Tabulka 1 – 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	**Opora cizí stavby**	§ 1269	Na hodnotu nemá vliv, zohlední se ve finanční analýze HABU (nálady 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 neplynou 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

5.2 NÁVRH ZNALECKÉHO STANDARDU

Jako jeden z cílů disertační práce bylo vytvoření návrhu znaleckého standardu. Standard zahrnuje stručně popsané výsledky disertační práce, které jsou v textu práce podrobněji rozvedeny. V tomto textu, tedy ve zkrácené verzi dizertační práce je vzhledem k rozsahu i tento návrh standardu zkrácen a jsou zde uvedeny jen nejdůležitější části.

Znalecký standard
Oceňování nemovitých věcí metodou nejlepšího a nejvyššího využití (HABU)

5.2.1 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.

5.2.2 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.

5.2.3 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.

5.2.4 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.

5.2.5 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) - nemovitost nebude pronajímána, bude proveden ihned prodej: Jediným výnosem je cena, za kterou je možné nemovitost prodat.
Ad b) - nemovitost bude pronajímána po dlouhou dobu v nezměněném stavu: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
n … doba předp. pronajímání
q … úročitel, $q = 1 + \frac{u}{100}$
u … roční úroková míra
i … úroková míra setinná $i = \frac{u}{100}$

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) - nemovitost bude pronajímána po dlouhou dobu s předchozími stavebními úpravami: 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, využijme 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

n … doba předpokládaného pronajímání

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

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 nespadají stavební úpravy většího rozsahu a drobné opravy).
- 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) - nemovitost bude pronajímána po určitou kratší dobu s následným prodejem: 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) - kombinace předchozích variant: V případě hodnocení kombinací předchozích variant hodnocenou nemovitost rozdělíme podle zvolené varianty 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 demolic, 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.

5.2.6 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.

5.2.7 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 pracnosti metody vždy dobře zvážit vybíraná předpokládaná využití.

5.2.8 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:

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 společností vydány jako protiplnění za tento nepeněžitý vklad a

c) částku, na kterou se nepeněžitý vklad oceňuje.

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.“

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. 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 provozováním 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).

5.2.9 Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely uvěrového 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. Pro hypoteční úvěry je pak důležitou obvyklá cena, definovaná v § 29 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.
Z odst. 3 tohoto zákona vyplívá, že zástavní hodnota nesmí převyšovat tržní hodnotu, respektive obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.
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, a není v nich metoda HABU zanesena, přesto, že mezinárodní standardy tuto metodiku uvádějí jako jeden ze standardních postupů oceňování majetku, nelze v takových případech metodu HABU pro ocenění pro účely úvěrového řízení využít. 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.

5.2.10 Stanovení obvyklé ceny pro účely dělení majetku

Vypořádání při dělení majetku se řídí ustanoveními 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.***

…

§ 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.

…“

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 použivatelné,*
    - *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 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

5.2.11 Stanovení obvyklé ceny pro rozhodování u developerských projektů

Pro účely developerů je metoda HABU velmi výhodná. Metoda HABU stanový 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.

ŽIVOTOPIS

Jméno	Ing. Pavel Klika
Datum narození	19. května 1978, v Brně
Adresa	Bačovského 2b, 628 00 Brno
Telefon	+420 777 697 214
E-mail	pavel.klika@usi.vutbr.cz
Stav	ženatý

ZAMĚSTNÁNÍ

2005 - dosud	**Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně** odborný pracovník pro oceňování nemovitostí
2007 - dosud	**OSVČ** v oblasti „Činnost technických poradců v oblasti stavebnictví a architektury“
2012 - dosud	od 11. 10. 2012 jsem jmenovaný **soudním znalcem** rozhodnutím ministra spravedlnosti, č. j. 599/2011-OSD-ZN/19, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

ODBORNÉ STÁŽE A PRAXE

Během studií jsem spolupracoval s projekčními kancelářemi a znaleckými kancelářemi, převážně na pracovní dohodu. Od roku 1996 vykonávám práce pomocníka při zpracování znaleckých posudků u Ing. Rudolfa Kliky a několika dalších znalců. Od roku 2010 externě spolupracuji s 6 realitními kancelářemi působícími v Brně a blízkém okolí. Od roku 2014 zpracovávám odhady cen nemovitostí pro insolvenční řízení (spolupráce se 3 insolvenčními správci). Pravidelné odborné publikace a přednášky na mezinárodních konferencích, spolupráce na akreditacích vysokoškolského programu „Soudní inženýrství“, účast na projektu OPVK – Modernizace výuky, předmět Teorie oceňování nemovitostí, spolupráce na projektech VaVpI, TAČR.

VZDĚLÁNÍ

2010 - dosud	**Doktorské studium,** Ústav soudního inženýrství VUT v Brně *Obor:* Oceňování nemovitostí, *Téma disertační práce:* Standardizace postupů při měření rovinnosti povrchů staveb. Návrh metodiky pro využití ve znalectví. *Při kontrole disertability téma změněno od 6. 12. 2013*: Problematika implementace metody HABU do podmínek ČR *Od SDZ vykonané dne 18. 9 2014 téma upřesněno:* Systémové pojetí metody nejvyššího a nejlepšího využití při oceňování nemovitostí
2002 - 2006	ÚSI VUT v Brně, specializační studium - **Technické znalectví v oboru stavebnictví a ekonomiky**
1997 – 2002	Fakulta stavební VUT v Brně, *Obor:* **Navrhování pozemních staveb**
1992 – 1997	Střední průmyslová škola stavební v Brně, ulice Kudelova, pětiletý obor rekonstrukce staveb
2002 - dosud	Účastním se pravidelných znaleckých a vědeckých konferencí v ČR a v zahraničí. Absolvoval jsem školení na rozpočtový program BUILDpower.

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 požívaných 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 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 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 stavbách a případů zřízení práva stavby, tak návrh znaleckého standardu k této metodice včetně ukázkových příkladů na vyhodnocení nejlepšího a nejvyššího využití nemovitostí v nejběžnějších případech ocenění.

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) *The Appraisal of Real Estate*. 14th ed. Chicago: Appraisal Institute, 2013.

(16) *Uniform standards of appraisal practice.* USA: Congress as the Source of Appraisal Standards and Appraiser Qualifications, 2014.

(17) BRUMOVSKÝ, M. *Standardizace a harmonizace znaleckého postupu při zjištění obvyklé ceny nemovitosti.* Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011.

(18) Kolektiv autorů. T*echnický slovník naučný.* Praha: LEDA spol. s r.o., 2006.

(19) Prechal, S. Directives in EC Law. Oxford: OXFORD University Press, 2006. ISBN 0-19-826832-7.

(20) *Canadian iniform standards of professional appraisal pactice*. Ottawa: Appraisal Institute of Canada, 2016.

(21) Zazvonil, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí.* Havlíčkův Brod: EKOPRESS, s.r.o., 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

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