



EKONOMIKA

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Odbor insolvenční a soudních znalců

PARAMETRY ZADÁNÍ ZKUŠEBNÍHO ZNALECKÉHO POSUDKU

Zkušební znalecký posudek bude zpracován pro účel jednání o zamýšleném prodeji nemovitých věcí, tedy plánované sjednání tržní ceny. Výsledkem znaleckého zkoumání bude návrh **tržní hodnoty** vybraného souboru nemovitých věcí.

Zkoumání musí být provedeno na současné úrovni stavu poznání, tzn. za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění) a za využití aktuálních metod a prostředků, zejména pak Mezinárodních oceňovacích standardů (IVSC), případně Evropských oceňovacích standardů (TEGoVA).

Zkušební posudek je možné rozdělit na více částí, v nichž bude provedeno ocenění „samostatně“. Porovnávací metoda bude použita vždy, ostatní metody v závislosti na typu nemovité věci.

Nezbytnou součástí ocenění v rámci znaleckého posudku bude (ve smyslu § 41 odst. 4 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti) i **závěrečná interpretace příslušných stanovených hodnot**, a to zejména ve vztahu k hledané tržní hodnotě. Absence výsledné konfrontace dílčích oceňovacích metod, resp. závěrečné interpretace výsledku, bude důvodem k neúspěšné obhajobě zkušebnímu posudku.

***Rozhodným dnem** ocenění je den zpracování zkušebnímu znaleckého posudku.*

K tomuto datu budou voleny všechny vstupní údaje (jednotkové ceny, indexy, míra kapitalizace atp.).

PODMÍNKY VÝBĚRU SOUBORU NEMOVITÝCH VĚCÍ

Výběr libovolného souboru nemovitých věcí k ocenění, který bude splňovat níže uvedené podmínky. ¹

- **katastrální území** v rámci kteréhokoliv statutárního města nebo hl. m. Prahy;
- souborem nemovitých věcí bude **areál tvořený minimálně dvěma pozemky a dvěma budovami**;

¹ V případě, že uchazeč nebude mít k dispozici soubor nemovitostí splňující všechna níže uvedená kritéria, může si chybějící parametry odpovídajícím způsobem fiktivně doplnit.

- požadavky k pozemkům: zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha (popř. manipulační plocha)
- požadavky k budovám:
 - polyfunkční budova s jedním podzemním podlažím (garáže) a více než jedním nadzemním podlažím, rozdělená na jednotky se zastoupením jednotek v druhu byt a nebytový prostor (primárně s účelovým využitím jako kanceláře)
 - budova sloužící pro garážování a skladování
 - příslušenství areálu v podobě běžných venkovních úprav (zpevněné plochy, oplocení, venkovní schody atp.);
- u nemovitých věcí budou na LV zapsána **omezení vlastnického práva**:
 - zástavní právo smluvní,
 - věcné břemeno – služebnost cesty přes služebný pozemek tvořící část nádvoří, zbylá část nádvoří, která slouží pro parkování a manipulaci, není služebností dotčena;
- část jednotek v rámci polyfunkční budovy a celá stavba garáže a skladu bude **pronajata konkrétním nájemníkům na dobu neurčitou**, sjednané nájemné bude v obvyklé výši;
- **technický stav staveb** – polyfunkční objekt po celkové rekonstrukci, budova garáže a skladu (dílny) ve zhoršeném technickém stavu, nicméně ve stavu užitelném, avšak před plánovanými stavebními úpravami.

PŘEDMĚTEM ZNALECKÉHO ZKOUMÁNÍ BUDE NEJMÉNĚ

I. **tržní ocenění** vybraného souboru nemovitých věcí, a to **všemi třemi základními dílčími oceňovacími přístupy**, jejichž výsledkem bude:

1) věcná hodnota

- výsledek postačí ve zjednodušené podobě (např. na základě THU staveb)
- výpočet opotřebení analytickou metodou

2) výnosová hodnota

- řádně stanovit vstupní údaje
- klást důraz na základní analýzu (HABU) jako podstatu aplikace této metody
 - alespoň po základní analýze (postačí nabídky RK²) stanovit hrubý roční stabilizovaný výnos
 - roční náklady na provoz relevantní k druhu oceňovaných nemovitých věcí
 - výnosová míra (včetně konstrukce, resp. zdůvodnění její výše)

² Pouze u výnosové metody pro účely zkušebního posudku

- pro vlastní výpočet výnosové hodnoty použít nejlépe vztah s použitím dočasné renty (stabilní výnos po určitou dobu) nebo případně vztah pro věčnou rentu (stabilní výnos po neomezenou dobu)

3) porovnávací hodnota

- nutnost provedení porovnávání na základě statisticky dostatečně četného a průkazného souboru vzorků na relevantním trhu, tedy na základě známých realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí v období přibližně do 24 měsíců před datem ocenění³
- volba parametrů pro porovnání je na vlastním uvážení, předpokládá se však minimálně: lokalita, charakter stavby z hlediska objemového a stavebně-technického stavu, velikost pozemku, míra využití v návaznosti na územní plán, úroveň provedení/vybavení apod.
- porovnávací metodu použít jak pro pozemky, tak pro funkční soubor staveb a pozemků
- v rámci vyhodnocení prokázat alespoň základní orientaci ve statistickém vyhodnocení (minimální požadavek na stanovení mediánu)

II. stanovení ceny zjištěné

- v rámci zkušebního posudku provést ocenění podle zákona o oceňování majetku a příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky

DALŠÍ INFORMACE

Uvedené parametry zadání zkušebního znaleckého posudku nejsou závazné. Představují ovšem standard, jehož dodržení dává předpoklad pro kladné posouzení a potvrzení zadání správním orgánem (§ 16 odst. 3 vyhlášky č. 503/2020 Sb.).

Pro účely zvláštní části vstupní zkoušky byly pro daný obor a odvětví zveřejněny doporučené **okruhy otázek** k přípravě na ústní část vstupní zkoušky. Dokument je dostupný na adrese [Dokumenty – Znalci \(justice.cz\)](#).

³ Doba stanovena pouze pro potřeby zvláštní části vstupní zkoušky pro účely ověření schopnosti žadatele řádně aplikovat porovnávací metodu.