

ODHAD HODNOTY NEMOVITOSTÍ

Zbyněk Zazvonil



Tato publikace vznikla jako jeden z výstupů výzkumného projektu Fakulty financí a účetnictví VŠE Praha, realizovaného v rámci institucionální podpory VŠE IP100040.

Recenzoval: ing. Jiří Kokoška

Vydání knihy bylo schváleno vědeckou radou nakladatelství.

Všechna práva vyhrazena. Žádná část této knihy nesmí být reprodukována žádnou formou, elektronickým, optickým, audio, mechanickým či jiným způsobem, včetně systémů na ukládání a vyhledávání informací, bez písemného souhlasu vydavatele. Neoprávněné užití této knihy bude trestně stíháno.

Odhad hodnoty nemovitostí

Zbyněk Zazvonil

Vydání I. – 2012

Vydalo nakladatelství Ekopress, s. r. o., K Mostu 124, Praha 4

Sazba autor

Odpovědná redaktorka Iva Kapcová

Vytiskly Tiskárny Havlíčkův Brod, a. s.

www.ekopress.cz

© ing. Zbyněk Zazvonil, 2012

© EKOPRESS, s. r. o., 2012

ISBN 978-80-86929-88-0

OBSAH

Předmluva (ing. Malý).....	7
1 Úvod	11
2 K oceňování nemovitostí v ČR	21
3 Trh, chování účastníků, cenotvorba	31
4 Základy teorie hodnoty	45
5 K Mezinárodním oceňovacím standardům	65
6 K Evropským oceňovacím standardům	79
7 Standard ON-1 IOM k odhadu tržní hodnoty	97
8 Principy, nástroje, cenové efekty	125
9 Nabídka a poptávka	145
10 Analýza trhu	165
11 Nejlepší a nejvyšší využití	189
12 Základní oceňovací model	215
13 K výnosovému přístupu	241
14 K porovnávacímu přístupu.....	285
15 K nákladovému přístupu	301
16 Znehodnocení	323
17 Modifikace základního modelu pro pozemky.....	355
18 Oceňování pozemků	363
19 Rekonciliace	407
20 Tabulky hlavních finančních koeficientů.....	435
21 Použitá literatura.....	449

PŘEDMLUVA

Důležitý přínos této knihy spatřuji zejména v zařazení vybraných kapitol z Mezinárodních a Evropských oceňovacích standardů (dále jen IVS a EVS).

Z důvodu, že pro naši uživatelkou praxi jsou explicitnější EVS a je podle nich prováděn certifikační proces na mezinárodní úrovni, dovolím si k nim učinit několik poznámek.

Sdružení, které je zaměřeno na tvorbu a publikování obecně uznávaných oceňovacích standardů v rámci členských států EU, včetně případných budoucích členů ze států střední a východní Evropy, je sdružením se statutem dobrovolného působení.

Zmíněné Evropské sdružení asociací odhadců působící pod zkratkou TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) v současnosti sdružuje přes 45 profesních organizací reprezentujících znalce a odhadce majetku z 26 evropských zemí, včetně ČR v zastoupení České komory odhadců majetku, profesního sdružení znalců a odhadců (ČKOM) a dále dalších významných zástupců z dalších států světa, např. USA.

Tento základní dokument se spolu se svými kolegy snažíme prosazovat a uplatňovat do uživatelské podoby nejen v rámci ČKOM, ale i na půdě Vysoké školy ekonomické – Institutu oceňování majetku v rámci výuky budoucích odborníků, na různých seminářích a u významných institucí (MF ČR), které se mohou z titulu své působnosti zasadit o jeho širší využití, zejména při přípravě již dlouho očekávané novely, či nového zákona o oceňování majetku. Řada konzultací již probíhá.

Významným počinem pro odbornou veřejnost bylo vydání překladu (v r. 2008) vybraných částí EVS, se zaměřením pro aplikaci v podmínkách ČR, protože ne všechny složky standardů mohou vstupovat do naší každodenní praxe. Zvláštní pozornost byla věnována především správnému překladu jednotlivých definic a termínů jako neopominutelnému základu pro správné vyjádření originálu textu

EVS a jakékoliv další odborné diskuze. Poznamenávám, že z hlediska struktury je překlad ve stejném členění, jak se uvádí v publikaci.

Autor při pojednání o standardech zcela správně připomíná, že v obou případech jde o dokumenty, u kterých nedochází k nějakému „zakonzervování“ v čase, ale jsou v průběhu jednoho až dvou let aktualizovány a upřesňovány, aby vždy odrážely nejnovější poznatky, případně reagovaly na hospodářsko–politické změny. Je sympatické, že jakékoliv změny nejsou prováděny nějakou úzkou skupinou členů TEGoVA, ale veškeré navrhované úpravy proběhnou připomínkovým řízením se všemi řádnými členy TEGoVA. Poslední úprava Evropských oceňovacích standardů (v pořadí již 7. vydání) proběhla v květnu letošního roku jak po stránce formální, tak i obsahové, takže současná podoba má blízko ke struktuře Mezinárodních oceňovacích standardů.

Vzhledem k tomu, že poslední úpravy a změny proběhly v relativně rekordním čase, je pro autora publikace prakticky nemožné průběžně zachytit úplně poslední znění EVS. Uvádím to zejména z důvodu, že pokud se některý znalec nebo odhadce rozhodne opatřit si v originále poslední verzi, zaznamená již zmíněné úpravy, na což autor publikace rovněž upozorňuje.

Další důležitost EVS vyvstává zejména ve spojení s Mezinárodními účetními standardy, které se již běžně v ČR používají. Ona důležitost spolupůsobení je dána skutečností, že jsou v evropském teritoriu oba dokumenty vzájemně provázány a harmonizovány.

Zajímavým podnětem pro praxi znalců a odhadců by měl být Standard ON-1 IOM k odhadu tržní hodnoty, jehož význam lze spatřovat především ve sjednocení formy a obsahu znaleckého posudku. Takovýto dokument je doposud postrádán a je poptáván především pro soudní praxi, kde je nutno z různých důvodů někdy velmi odlišně zpracovaných posudků připravovat závěr pro rozhodnutí. Jinak je to pro soudy jistě obtížné pro nekonzistentní úpravu posudku, pro jeho netransparentnost a jeho nereprodukovatelnost, což neumožňuje soudci dobře se orientovat v předloženém důkazním prostředku.

Považuji tento dokument, stejně jako standardy za živou součást, kterou by měl znalec a odhadce respektovat jako základní obecně uznávanou normu (nikoliv však direktivu) při návrhu tržní hodnoty. Doporučuji, aby pro všeobecné respektování tohoto Standardu došlo v nejbližší době k projednání tohoto dokumentu s největší doposud ustavenou profesní organizací – Konfederací občanských sdružení znalců a odhadců, která z hlediska počtu členů má cca 40 znaleckých ústavů a více než 1450 soudních znalců a odhadců (po vyloučení duplicitního členství).

Výsledkem by měla být obecně uznávaná norma, působící stejně jako oceňovací standardy vahou své kvality.

Považuji za nadbytečné připojovat svůj komentář k jednotlivým oceňovacím metodám, protože autor publikace dokonale vystihuje hlavní principy a podstatu tří přístupů, které jsou při návrhu tržní hodnoty používány a ve výsledku působí jako jeden komplexní analytický nástroj. Snad již po několikáté je nutné zdůraznit, že návrh tržní nebo netržní hodnoty není žádnou technickou veličinou, kterou se řada znalců pod vlivem vyhláškového přístupu snaží najít a výsledek vyčíslit v korunách podle jakéhosi zvoleného algoritmu pomocí počítačového programu, jak tomu v naší praxi stále ještě je, ale že jde vždy o návrh podložený rozsáhlými zkušenostmi a dlouhodobě vypracovaným „citem“.

Zcela se ztotožňuji s autorem publikace v názoru na nutnou úpravu přístupů v přípravě nových odhadců a oceňuji nové koncepční záměry předkládané vedením Institutu oceňování při VŠE Praha v tom směru, že jejich budoucí působení by mělo být založeno především na vysoké odborné znalosti spojené nejen s vlastním procesem ohodnocování, ale s celou další množinou potřebných znalostí.

Přiznám se, že jsem zcela zděšen „nabídkou“ jistého realitního makléře, který na internetových stránkách připravil informační video, ve kterém představuje možnost stát se odborníkem na odhadování cen nemovitostí. Cítuji: „Každý z vás se může stát vyhledávaným expertem v této oblasti ještě dnes. Zhlédnout video vám nezabere ani 4 minuty a pomůže vám nastartovat novou kariéru. Získejte návod Jak na to?, který Vás povede krok za krokem a dva bonusy zcela zdarma, které vám zajistí velmi rychlý start. Začněte vydělávat na tom, co již znáte a umíte, a to za čtrnáct dní až měsíc. Já jsem tímto za poslední tři roky vydělal 2 000 000 Kč a kolik to bude u vás?“ Domnívám se, že není potřeba nic dodávat.

Pro stávající znalce a odhadce by mělo být zcela běžné doplňovat svoje dosavadní zkušenosti průběžným vzděláváním, aby ve své profesi představovali skutečné profesionály, jejichž úroveň může být ověřena nezávislým orgánem, např. v procesu personální certifikace dle ČSN EN ISO/IEC 17024. Hmatatelným důkazem a poptávkou po takovéto kategorii a kvalitě odhadců jsou jasně vymezená pravidla všech bankovních ústavů působících v ČR.

Co říci na závěr – poděkovat Z. Zazvonilovi za neustálou snahu kultivovat znaleckou a odhadcovskou obec a ve stylu expertů posuzujících dokonalost některých výrobků (např. automobilů) prohlášením, že by neměla v naší garáži chybět, si dovoluji paralelu, že ani tato publikace by neměla chybět v knihovnách odborníků zabývajících se ohodnocováním nemovitostí.

Ing. Bedřich Malý,
prezident České komory odhadců majetku

1. ÚVOD

Tato publikace obsahově navazuje na knihy „Výnosová hodnota nemovitostí“ z r. 2004 a „Porovnávací hodnota nemovitostí“ z r. 2006. Podle mého původního záměru měla po nich následovat „Nákladová (věcná) hodnota nemovitostí“, aby tak byly tematicky dokončovány, popsány a vysvětleny všechny tři hlavní indikační přístupy, pomocí nichž se obvykle zadaný typ hodnoty hledá. Teprve poté měla následovat tato kniha, aby posléze tuto trilogii logicky završila, obsahově všechny tři díly spojila, nahradila již zastarávající publikaci „Oceňování nemovitostí na tržních principech“ z r. 1996 a věnovala se tématům, které jsou pro všechny tři přístupy společné. Mám na mysli ty činnosti, které v procesu oceňování nemovitostí aplikacím všech tří přístupů předcházejí a jejichž výsledky jsou pro ně používány jako vstupní data, tedy především hledání tržních informací včetně analýzy trhu, a jednak činnosti, které po nich následují, zejména téma rekoncepciace, která by měla dílčí výsledky z jednotlivých přístupů sjednotit a vyústit k finálnímu odhadu zadaného typu hodnoty.

Shora naznačený časový postup dokončení zamýšlených publikací jsem přehodnotil tak, že plánovanou práci na „Nákladové hodnotě nemovitostí“ jsem přerušil a preferoval jsem dokončení publikace „Odhad hodnoty pozemků“, kterou vydalo nakladatelství Oeconomica VŠE-IOM Praha v r. 2007. Ta se soustřeďuje pouze na dílčí část z široké problematiky nákladové hodnoty nemovitostí, zúženou jen na otázku hodnoty pozemků, jakožto jedné z nákladových položek. K tomuto omezení tématu mě vedla především tehdejší situace v oboru tržního oceňování, neboť řada zřetelných signálů ukazovala na to, že v rámci aplikací dílčích přístupů na bázi výnosů i porovnání došlo v praxi sice pouze k částečnému, nicméně zřetelnějšímu kvalitativnímu posunu, na kterém (jak poněkud neskromně doufám) mají podíl i mé předchozí publikace. Naopak nákladový přístup byl po dlouhá léta aplikován u administrativních cen, takže bylo možno předpokládat, že v našich poměrech je oproti zbývajícím dvěma více „zažitý“, snadněji pochopitelný a vzhledem k retrospektivnímu pohledu snadněji dokumentovatelný i aplikovatelný, a proto

u něj lze očekávat menší riziko nepochopení, a tím pádem i v praxi nižší výskyt chyb zásadnějšího charakteru.

Naproti tomu témata související s nabídkou a poptávkou, s trhem a s chováním jeho účastníků a promítajících se do analýzy příslušného tržního segmentu, která by neměla chybět v žádném tržním ocenění, spolu se závěrečným vyhodnocením dílčích výsledků z jednotlivých přístupů, ústícím do odhadu výsledné hodnoty, stále zůstávají častým „kamenem úrazu“ řady ocenění, proto jsou hlavním námětem až této publikace, v níž jsem se zároveň chtěl vyrovnat i s problematikou nákladové hodnoty staveb.

Považoval jsem téměř za svou povinnost do publikace zařadit i kapitoly pojednávající o Mezinárodních či Evropských oceňovacích standardech, jimiž se snažím především tuto tematiku přiblížit nejen odborné veřejnosti, ale i institucím a laikům, kteří s výsledky ocenění dále pracují či je jinak využívají, případně je zadávají. Přitom jsem se snažil šíři Standardů zúžit a omezit speciálně na oceňování nemovitostí – k tomu jsem využil i znění Standardu ON-1 IOM, který byl navržen speciálně pro odhad tržní hodnoty nemovitostí, inspiraci Mezinárodními oceňovacími standardy nijak netají a jehož hlavním motivem bylo vyplnit mezeru, na níž je často jako na nedostatek upřesňujících podkladů pro tržní oceňování poukazováno, zejména ve srovnání s legislativně „ošetřenými“ cenami úředními. Ač rozdíl mezi Evropskými a Mezinárodními oceňovacími standardy jsou většinou drobné a nepodstatné, v nezbytných situacích jsem preferoval znění Mezinárodních standardů, jednak pro jejich, dle mého názoru, přímočarost, transparentnost i skutečnost, že vznikly dříve než Standardy evropské, které na ně v mnoha směrech pouze navazují a jejich základy přebírají. Plně si uvědomuji, že znění Standardů je chráněno autorskými právy s právníky „vycizelovanými“ klauzulemi proti kopírování či jiným způsobům přejímání textu. Nicméně abych se k nim mohl vyjádřit, diskutovat a pro praxi doporučit, musel jsem znění alespoň hlavních definic citovat. Při tom jsem se velmi „úzkostlivě“ snažil, aby každý citovaný text byl jasně zřetelný a byl opatřen příslušnou odvolávkou na jeho původ. Při této příležitosti si nemohu odpustit připomenutí, že mezinárodní standardy svým pojetím nejsou strnulé a nepružné mechanismy, které se zarytě brání možným změnám, ale jsou koncipovány a myšleny jako nástroje moderní a dynamické, které se vyvíjejí a v odůvodněných případech jsou nakloněny vhodným úpravám, doplňkům či zpřesňování. Proto nevidím nejmenší důvod, aby o znění Standardů nemohla být vedena rozumná diskuze. Zároveň podotýkám, že každý zájemce si může knižní vydání Mezinárodních i Evropských oceňovacích standardů běžně objednat a koupit¹, bohužel jejich české překlady nejsou

¹ IVS na adrese: www.ivsc.org

EVS na adrese: www.tegova.org

k dispozici. Zároveň upozorňuji, že zde prezentované kapitoly k Standardům vznikaly v průběhu relativně dlouhého časového odstupů, konkrétně před vypuknutím světové finanční krize, takže nelze vyloučit, že některé mnou použité formulace mohou být zastaralé, proto případným zájemcům doporučuji opatřit si jejich poslední verzi.

Kapitolu zabývající se vývojem teorie hodnoty jsem zařadil proto, že toto téma považuji pro obor oceňování nemovitostí za nanejvýš potřebné, neboť sahá k samým „kořenům věci“ a znalcům a odhadcům, kteří někdy přistupují ke své práci jako k rutinnímu typizovanému řemeslu, by měla umožnit hlouběji pochopit podstatu jejich úkolu i poslání. Jak jinak je přesvědčit o tom, že podstatou hodnoty nemovitostí je jejich užitečnost, ať už je měřena prospěchem očekávaným nebo užitek ztraceným ve formě nákladů obětovaných příležitostí, ovlivněná v obou případech jejich vzácností. Nemá totiž smysl donekonečna polemizovat o tom, zda je lepší či vhodnější ta nebo ona metoda, jestliže účastník diskuze nechápe základní principy, které jsou v podstatě velmi jednoduché, nicméně do této podoby se vykrytalizovaly po dlouhé a složité cestě. Připadá mi tudíž užitečné, aby i on touto cestou alespoň pomyslně prošel, poučil se z ní a pochopil, co je při oceňování nemovitostí podstatné a co nikoliv. V této souvislosti se předem omlouvám všem ekonomům, specializovaným na historii za možné nepřesnosti, kterých jsem se zřejmě mohl dopustit. Příčinou může být jednak snaha o stručnost, při níž jsem preferoval sice poněkud zjednodušenou, nicméně dle mého názoru hlavní podstatu před jistě zajímavými detaily a jednak i to, že ani odborná literatura často není názorově plně jednotná a v hodnocení vývoje se jednotliví autoři mnohdy liší. Vznik této kapitoly předcházelo nekonečné studium odborné literatury i nejrůznějších článků, výpisů a poznámek, které jsem shromažďoval dlouhá léta, neboť jsem se bohužel nesetkal s žádným materiálem, který by vývoj teorie hodnoty komplexně a transparentně zmapoval a zároveň alespoň zčásti se věnoval problematice tak zvláštního a v mnoha směrech atypického zboží, kterým nemovitosti bezesporu jsou. Podrobněji jsem čerpal z literatury, která existuje v českých překladech; musím však konstatovat, že je jí velmi málo a že klíčová díla některých velikánů² nebyla přeložena doposud. Proto jsem řadu podnětů byl nucen čerpat i zprostředkovaně z prací encyklopedického či jinými směry zaměřeného monotematického charakteru. Pokud nebylo vyhnutí, snažil jsem se vycházet z cizojazyčných originálů, nicméně patřím ke generaci, která není v tomto směru dobře vybavena (a bohužel k odstranění tohoto nedostatku již nemá síly), takže pasivní jazykové znalosti mi umožnily možná základní orientaci, nicméně obávám

² Asi nejzávažnější je absence českého překladu díla Alfreda Marshalla, kterého je pravděpodobně možno považovat za jednoho z prvních ekonomů, který se (samozřejmě v rámci širšího záběru) průkopnický zabýval i problematikou hodnoty nemovitostí (pozn. aut.).

se, že poněkud povrchní. Je tedy docela dobře možné, že některé podstatné okolnosti mi unikly, či jsem někdy zcela „nevyhmátl“ samu podstatu problému, nebo neporozuměl a tudíž chybně či neobratně interpretoval možné jemné nuance a souvislosti, které mi zůstaly skryty (nicméně jsou k hlubšímu studiu potřebné) a které se rozkrývají automaticky, studuje-li se v rodném jazyce. Kapitulu proto považují za začátek, v němž jsem se snažil možná trochu těžkopádně načrtnout základní rysy a velmi přivítám, jestliže se tohoto tématu ujme nějaký jazykově i odborně zdatnější následovník a podrobněji jej rozvede, doplní a opraví všechny případné nepřesnosti, zejména ve vztahu k nemovitostem.

Při volbě názvu této publikace se nabízely varianty typu „Tržní oceňování nemovitostí“, „Odhad tržní hodnoty nemovitostí“ a podobně, nicméně při práci jsem si stále více uvědomoval poněkud zvláštní současnou situaci, v níž většina odborné veřejnosti stále pomyslně pokládá „tržní“ oceňování nemovitostí za jakýsi protějšek k administrativním cenám a obor oceňování tak dělí na dvě zdánlivě nesouvisějící disciplíny – na oceňování administrativními cenami (resp. zjišťování úředních cen nemovitostí) a na oceňování „tržní“. Přiznávám, že i já jsem zastáncem takového dělení, avšak pouze jako zábrany v situacích, kdy se prvky oněch dvou typů ocenění vzájemně nevhodně mísí a vznikají pak „tržní“ ocenění založená na jakémsi podivném kompromisu, kterých jsem ve své praxi shlédl ve znaleckých posudcích mnoho a které v této formě jsou alespoň podle mého názoru většinou naprosto nevyhovující a neobhajitelné. I proto jsem po dlouhém zvažování dal přednost názvu „Odhad hodnoty nemovitostí“, který výstižněji naznačuje, že jednak hlavním středobodem disciplíny je oceňování v obecném smyslu, zatímco administrativní oceňování je jeho pouhou, užší a umělelou podmnožinou, určenou pro některé zvláštní případy, kdy z nejrůznějších důvodů má stát potřebu ceny usměrňovat či regulovat. Zároveň i samo slůvko „odhad“ již předem avizuje, že jde o proces odhadování v pravém slova smyslu, nikoliv o zjišťování, stanovování či vypočítávání ceny, jak oceňování nemovitostí bývá často mylně chápáno, a dále že obecný pojem hodnota vedle hodnoty tržní ponechává prostor i k odhadu celé řady jejích dalších forem na netržní bázi.

„Odhad hodnoty nemovitostí“ lze tematicky rozdělit do tří částí. Do první jsem se snažil zahrnout všechna důležitá témata obecného charakteru, jejichž principy by měl znalec či odhadce znát, zvládnout a uplatnit ve své práci ještě před tím, než se pustí do výběru a aplikací procedur v rámci všech tří hlavních přístupů. Tato témata spolu velmi úzce souvisejí, jejich ústředním motivem je *trh, chování jeho účastníků, oceňování, hodnota a problematika s tím spojená*, nicméně kvůli přehlednosti jsou rozdělena do několika dílčích kapitol. Přitom mi šlo především o to, aby znalec či odhadce těmto tématům nejen dobře porozuměl, ale aby jejich principy byl schopen aplikovat v praxi, zejména při tržní analýze příslušného segmentu trhu, jejíž závěry by se měly do jednotlivých přístupů

následně promítnout a byla tak vytvořena jasná a logická vazba, která velmi často ve znaleckých posudcích chybí a bez níž lze o tržním oceňování hovořit jen stěží. Pokud jde o obsahovou problematiku hodnoty, snažil jsem se toto téma ozřejmit jak v širších historických souvislostech, tak i ve vztahu k mezinárodně uznávaným Standardům, na nichž se postupně jednotlivé názorové proudy pro potřeby odhadní praxe ustalují, ale i se zřetelem na současnou legislativu ČR, především ve vztahu k zákonu č. 151/97 Sb. a v něm definované obvyklé ceně.

V druhé části jsem se snažil vystihnout hlavní principy a podstatu všech tří přístupů, které jsou při hledání hodnoty využívány a na obecném modelu ukázat jejich souvislosti a pojmout je jako jeden komplexní analytický nástroj. Podrobnější popisy hlavních postupů v rámci všech tří přístupů jsem zařadil do jednotlivých navazujících kapitol. Původně jsem zde chtěl reagovat na požadavky některých praktikujících znalců a kapitoly obsahově pojmout jako seznam doporučených metod včetně jejich popisů a aplikačních návodů, nicméně vzápětí jsem tento záměr opustil, neboť jsem se tímto pokusem jen utvrdil v mém již dávno přijatém názoru, že metod i jejich nejrůznějších kombinací a variant v rámci všech tří přístupů existuje neuzavřený počet, který sebedokonalejší výčet nemůže obsáhnout, že takováto koncepce by jen nahrávala formálnímu pojetí oceňování a že daleko užitečnější cestou je objasnit principy a naznačit jejich koncepční možnosti a směry, v jejichž intencích si každý inteligentní hodnotitel onu vhodnou „metodu“ najde, odvodí, rozvine a sám přizpůsobí konkrétní situaci.

Přitom jsem se snažil vysvětlit hlavně možnosti nákladového přístupu, kde jsem tématiku rozdělil do samostatných kapitol týkajících se stavebních nákladů a znehodnocení. U výnosového a porovnávacího přístupu ve většině shrnuji či navazuji na své předchozí publikované práce. Předpokládám totiž, že čtenář je s mými publikacemi o výnosové (VHN) i porovnávací hodnotě (PHN), na které se v případě potřeby a zachování kontinuity textu občas odvolávám zkratkou v poznámkách pod čarou, blíže seznámen. Obdobně jsem postupoval i v případě kapitol ohledně oceňování pozemků, kdy pod zkratkou OHP odkazuji na publikaci „Odhad hodnoty pozemků“ z r. 2009, z níž jsem některé části textu i převzal. V kapitole o výnosovém přístupu jsem udělal výjimku a poněkud podrobněji rozvedl problematiku kolem diskontních a kapitalizačních modelů, neboť v praxi je stále k vidění, jak např. onen vzoreček věčné renty je zcela vážně aplikován na případy, kdy i naprostému laikovi musí být jasné, že prognózované budoucí výnosy budou „všechno možné“, jen ne stabilní, reprezentativní, udržitelné či konstantní po zbytek existence posuzovaných nemovitostí. A protože jsem kdysi poněkud naivně předpokládal, že výpočet oněch pár finančních koeficientů zvládne průměrný školák, natož pak znalec, zvláště má-li k dispozici Excel, zařadil jsem na závěr i tabulky hodnot základních koeficientů, byť to může být považováno za anachronismus.

Třetí část knihy je věnována *rekonciliaci*, resp. závěrečné analýze, tedy fázi ocenění, v níž dochází k vyhodnocování dílčích indicií z jednotlivých přístupů a k odhadu finální hodnoty. Snažil jsem se především o to, aby toto téma bylo pokud možno co nejvíce zaměřeno na praxi, takže zde vycházím ze simulace, kdy indikační výsledky ze tří hlavních přístupů jsou známy a úkolem je odhadnout konkrétní podobu finální hodnoty, která je předmětem zadání.

Na závěr je uvedena literatura, z níž jsem převážně při psaní této publikace čerpal či se jí inspiroval, případně mě ovlivnila. Seznam většinou kopíruje obsah mé soukromé knihovny, nicméně řadu zapůjčených a prostudovaných knih a materiálů opomíjí, neboť s odstupem času je již nedokáží přesněji specifikovat, což mimo jiné může svědčit i o mém nepřilíš pořádkumilovném postoji, za nějž se dodatečně omlouvám i poněkud stydím. Nicméně uvedením seznamu jsem nechtěl pouze vyjmenovat hlavní zdroje, ale i naznačit, jakými směry by se měli budoucí adepti na profesi znalců a odhadců ubírat a doporučit jim i takovou literaturu, která s oceňováním zdánlivě nesouvisí. Za příklad může sloužit dále citovaný odstavec z knihy V. M. Havla *Mé vzpomínky*, v němž se shrnuta část hospodářských zásad, jimiž se autor řídil při realizaci svých staveb v Praze: „Po dostavbě dům musí dávat z nájemného čistý výnos aspoň 4,5 % prodejní ceny. Prodejní cena domu musí být aspoň o 20 % vyšší, než činily stavební náklady. Z této částky uhradí se náklady na vlastní stavební kancelář a zajistí vlastní zisk. Kupující získá dům s cca 40% první hypotékou zpravidla na 3,5% úrok. Vnitřní řešení bytů i krámů a provedení stavby musí odpovídat nejmodernějším požadavkům doby. Dobrá reputace podnikatele je nejdůležitější záruka výhodného prodeje domu.“

Část čtenářů může být zklamána tím, že v knize chybí větší důraz na definice a manuály. Upřímně se přiznávám, že tohoto „nedostatku“ jsem si plně vědom, avšak jednak se mi nezdá, že by se účastníci trhu zrovna definicemi a manuály příliš řídili a jednak patřím k těm, kteří k definicím obecně příliš neinklinují. Definice by podle mě měly být jasné, stručné a výstižné a mít své místo pouze tam, kde je to nezbytné. Ze zkušeností však vím, že velmi často tato jednoduchá kritéria nesplňují, takže vyvolávají potřebu definic dalších, které původní upřesňují či doplňují a vzniká tak nekonečný řetězec, v němž se obtížně orientuje i sám jejich tvůrce. I to může být jednou z příčin, proč je naše legislativa tolik přebujelá a „zaneřáděná“ nejrůznějšími v podstatě nepotřebnými vzájemně se překrývajícími zákony, vyhláškami, normami a předpisy. A právě nejrůznější drobné mezery v zdánlivě precizních definicích jsou velmi často vítanou příležitostí, jak se lze sice formálně, nicméně velmi účinně onou původně třeba i dobře myšlenou, ale uměle vytvořenou hranicí, šikovně prosmyknout. S manuály je to obdobné a trendy naznačují, že (čtenáři snad prominou) není daleko doba, kdy při potřebě

vysmrkání bude třeba normy, zda pravou nebo levou rukou. I z těchto důvodů nechci k takovéto bezbřehé džungli přispívat a podílet se tak na jejím oblundném rozšiřování. I když to možná v současných podmínkách zní jako prázdná fráze, věřím totiž stále v přirozenou slušnost i odbornost, což souvisí samozřejmě i s morálním kreditem znalce či odhadce a jeho jen obtížně právně definovatelným „citem“ pro věc, který nelze naučit represivními prostředky.

K tomu, že jsem přece jen tuto publikaci dopsal, přispělo paradoxně i to, že jsem se již cítil unaven nikam nevedoucimi diskuzemi a vysvětlováním základních věcí, o kterých si myslím, že by měly být znalecké obci již notoricky známy, zejména rozdíly mezi administrativním a tržním pojetím oceňování. Proto jsem svou znaleckou činnost do značné míry omezil a vytvořil jsem si tím potřebný časový prostor. Nemá totiž smysl diskutovat s někým, kdo je přesvědčen, že realizovaná prodejní cena je tou „pravou“ tržní hodnotou a nepřipouští, že na trhu existují více či méně „obchodně“ zdatní účastníci i „napálení“, a že ona snadno doložitelná a skutečně realizovaná cena vůbec nemusí vyjadřovat tržní hodnotu či obvyklou cenu. Nelze do nekonečna přesvědčovat někoho, kdo je vážně přesvědčen, že administrativní, resp. zjištěná cena dle vyhlášky je daleko „přesnější“ než odhad tržní hodnoty a argumentuje tím, že ji lze přece vypočítat na 10 Kč přesně, zatímco názory na tržní hodnotu jsou „nepřesné“, neboť se mohou i významněji lišit. Nelze vážně vést diskuzi s tím, kdo zastává názor, že vlastně tržní hodnota je totožná s cenou zjištěnou dle cenového předpisu a odůvodňuje to tím, že nákladově orientovaná cena byla upravena koeficientem prodejnosti, nebo že průměrná indexovaná cena za m^3 nebo m^2 z příslušné vyhlášky je tím pravým východiskem k porovnání.

Je těžké diskutovat s někým, kdo sice rozhoduje o cenových předpisech a metodikách, avšak v životě nepodal jediný znalecký posudek, nikdy nestál v soudní síni a nebyl v situaci, kdy by musel reagovat na všetečné dotazy soudce i zástupců stran se zcela protichůdnými zájmy. To vše má podle mého názoru podíl na současné neutěšené situaci, která do značné míry ukazuje na dehonestaci znaleckého oboru, projevující se především amatérismem a nízkou odborností zřejmou z většiny podaných posudků týkajících se především obvyklé ceny nemovitostí.

Bohužel se tato devastace podle mých poznatků projevuje i v přípravě nových odhadců, případně znalců. Ze zkušeností vím, s jakými motivy převážná řada uchazečů ke studiu přistupuje – důležitější je potvrzení o absolvování studia než vědomosti samé a následná snaha chrlit znalecké posudky počítačovým programem jako na běžícím pásu. V takovém prostředí je pak velmi snadné sklouznout k nekonfliktní a jednoduché „berličce“ v podobě úředního zjišťování. Nemohu souhlasit s takovými přístupy; vždycky jsem žil v představě, že zejména

soudní znalec by měl být vzdělaný odborník a expert s rozsáhlými zkušenostmi i obtížně definovatelným dlouhodobě a průběžně získávaným „citem“ pro věc, který ve svém oboru představuje opravdovou špičku, vyčnívající nad běžným (upřesnil bych obvyklým) průměrem, který kontinuálně dychtí po informacích a neustále sleduje dění na trhu, je schopen samostatného invenčního myšlení, je ochoten na sobě průběžně pracovat a nespokojí se pouze s rolí ustrašeného úředníka, který sice dokáže provést jednoduchý výpočet podle cenového předpisu, ale je šokován a zcela bezradný v situaci, když by se neodej bože musel zabývat takovými pro něj odpudivými slovy jako je tržní prostředí, nabídka a poptávka nebo cenová liberalizace. Nelze souhlasit ani s koncepcí jakéhosi umělého „vymezování“ jeho dostatečných vědomostí, které zřejmě započalo v souvislosti s úředními cenami (znalci stačí znát pouze to, co je ve vyhlášce) a bývá přenášeno i na oceňování tržní (stačí znát pouze to, co je ve Standardu nebo v instrukcích zadavatelské instituce). Skutečný znalec by měl mít širší znalosti, což by však vůbec nemělo bránit tomu, aby se specializoval na určitou oblast podrobněji. Zároveň by však měl být sám k sobě kritický, pochybovat o kvalitě své práce a cítit přirozenou potřebu se neustále ve své činnosti zlepšovat, přičemž jeho hlavním posláním by mělo být poradit tam, kde obecné znalosti nestačí. Podle mě bohužel zejména vliv administrativních cen a z toho plynoucí rutina k této neutěšené situaci výrazně přispěly a ve výuce nových odborníků je většinou třeba nejprve odbourat zažitá „obkroukaná“ návyky a započít stavět na úplně nových základech, což je velmi namáhavé a často i nemožné. Myslím, že je na čase dát přednost kvalitě před kvantitou – tomu se snažím přispět svou publikační i lektorskou činností.

Nedá mi, abych nevzpomněl na reakci jednoho z vysokých funkcionářů jistého odborného sdružení, kterou shrnul jako kamarádkou (alespoň doufám) výtku k mé první knize z r. 1996 a své zoufalství tehdy vyjádřil větou: „Vždyť podle ní nemohu nic vypočítat!“ Myslím, že to dokonale ilustruje i dnešní stav oboru a že dalších slov není třeba; bohužel tyto názory přetrvávají, požadavky typu na zveřejnění konkrétní výše zaručeného koeficientu na srážku z důvodů nepřizipůsobivých sousedů či na určení, která z „metod“ oceňování je nejlepší, nadále trvají³ a je velmi nesnadné v takovém prostředí pokoušet se posunout obor kupředu.

Pokud by přesto tato publikace alespoň skrovným dílem pomohla situaci zlepšit a obor zkultivovat, pak by splnila svůj účel.

³ Tazatelům tohoto typu doporučuji článek o hodnotě perníkového hradu, který by měl být zveřejněn někdy koncem r. 2012 v časopise *Oceňování*, vydávaného VSE-IOM Praha

V samém závěru úvodu bych chtěl vyjádřit vděčnost všem blízkým, kteří mi umožnili na knize v klidu pracovat, ač jsem jim tím poněkud zkazil prázdniny, dále všem kamarádům a známým, kteří mi drželi palce a svými postoji k problematice mě třeba i nepřímo povzbuzovali. Dále chci poděkovat těm, kteří k této publikaci přispěli přímo, zejména vedoucímu Katedry financí a oceňování podniku VŠE Praha a řediteli Institutu oceňování majetku prof. Miloši Maříkovi, především za morální podporu, trpělivost i prostor, který mi dává k dispozici, dále kolegům doc. Vladimíru Zelenkovi, ing. Heleně Kalivodové a ing. Václavu Mužíkovi, kteří přispěli připomínkami k textu některých z kapitol a v neposlední řadě i prezidentovi České komory odhadců majetku ing. Bedřichu Malému za příznivou předmluvu. Poděkování patří i ing. Jiřímu Kokoškovi za nelehkou práci recenzenta.