

# **Metodické upozornění k náležitostem certifikační a recertifikační práce v oboru oceňování nemovitého majetku**

Upozornění na vybrané metodické požadavky při zpracování certifikační nebo recertifikační práce odhadce nemovitého majetku

Vážená paní, vážený pane,

v souvislosti s předložením práce k certifikaci nebo recertifikaci odhadce nemovitého majetku si dovoluujeme upozornit na vybrané metodické požadavky, kterým bude při hodnocení předložené práce věnována zvýšená pozornost.

Účelem tohoto metodického upozornění není rozšiřovat požadavky nad rámec příslušné metodiky, ale předem vymezit oblasti, ve kterých se v předkládaných pracích opakovaně vyskytují nedostatky. Tyto nedostatky mohou mít vliv na závěr o akceptovatelnosti práce, zejména pokud způsobují její nepřezkoumatelnost, nedostatečné metodické odůvodnění nebo vnitřní nekonzistentnost.

Předložená práce musí být zpracována tak, aby z ní byl jednoznačně patrný účel ocenění, zvolená kategorie hodnoty, rozsah ocenění, použité podklady, způsob výběru a zpracování vstupních údajů, volba oceňovacích metod, použitý výpočtový postup a odborné zdůvodnění výsledné hodnoty. Metodika ČKOM zdůrazňuje zejména požadavky na komplexnost, úplnost, kontrolovatelnost a vnitřní konzistenci ocenění.

## **1. Obecná přezkoumatelnost práce a komentář k použitým údajům**

Certifikační nebo recertifikační práce musí být zpracována tak, aby byla odborně přezkoumatelná. Veškeré podstatné údaje použité v ocenění musí být v práci uvedeny, vysvětleny a přiměřeně okomentovány.

Za dostačující nelze považovat pouhé uvedení číselné hodnoty v tabulce nebo výpočtu bez dalšího vysvětlení. Z práce musí být zřejmé, odkud daný údaj pochází, proč byl použit a jaký význam má pro výsledné ocenění.

Tento požadavek se vztahuje zejména na:

- identifikaci oceňovaného majetku,
- popis stavebně-technického stavu,
- výměry, plochy, obestavěný prostor a započítatelné plochy,
- stáří, opotřebení, technickou a ekonomickou životnost,
- tržní údaje použité v porovnávací metodě,

- nájemné, výnosy, náklady a kapitalizační nebo diskontní míru,
- jednotkové ceny použité ve věcné hodnotě,
- koeficienty odlišnosti,
- závěrečnou syntézu výsledků jednotlivých metod.

Požadavek na komentování použitých údajů souvisí s kontrolovatelností ocenění. Ocenění je kontrolovatelné tehdy, pokud jsou použité údaje, metody a postupy odůvodněné a pokud je nezávislý odborník schopen při přiměřeném úsilí postup ověřit nebo zopakovat se srovnatelným výsledkem.

Za nedostatečný postup bude považováno zejména prosté uvedení hodnoty bez konkrétního zdroje, komentáře nebo odborného zdůvodnění.

## 2. Věcná hodnota staveb – zdroj jednotkové ceny

Je-li v práci použita věcná hodnota, musí být věnována náležitá pozornost stanovení reprodukční, pořizovací nebo nákladové hodnoty staveb.

V rámci hodnocení bude posuzováno zejména to, zda věcná hodnota obsahuje odpovídající technický popis majetku, zda jsou provedené výpočty matematicky správné a zda je uveden zdroj použité jednotkové ceny.

U jednotkové ceny stavby musí být z práce zřejmé zejména:

- jaká jednotka byla použita, například Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, Kč/m<sup>2</sup> zastavěné plochy nebo Kč/m<sup>2</sup> podlahové či započitatelné plochy,
- z jakého zdroje byla jednotková cena převzata nebo jak byla stanovena,
- zda použitá cena odpovídá typu, konstrukčnímu provedení, standardu, stáří, technickému stavu a účelu užívání stavby,
- zda byla jednotková cena upravena, případně z jakého důvodu,
- zda je jednotková cena vztažena ke správné cenové úrovni.

Metodika ČKOM uvádí, že při stanovení substanční, resp. věcné hodnoty stavby mají zásadní význam vstupní údaje, mezi které patří mimo jiné výměrové údaje, stáří, opotřebení, technická a ekonomická životnost, způsob užívání a pořizovací cena vztažená k příslušné jednotce.

Za nedostatečné bude považováno zejména použití jednotkové ceny bez uvedení konkrétního zdroje nebo bez vysvětlení její přiměřenosti. Obecný odkaz typu „dle cenového předpisu“, „dle zkušenosti odhadce“ nebo „dle obvyklých cen“ zpravidla nepostačuje, pokud není dále konkretizováno, jak byla výsledná hodnota určena.

## 3. Ocenění pozemků v rámci věcné hodnoty

Pokud je v rámci věcné hodnoty oceňována stavba společně s pozemkem, musí být v práci odpovídajícím způsobem řešena také hodnota pozemků.

V rámci hodnocení certifikačních a recertifikačních prací se výslovně posuzuje, zda je při ocenění staveb provedeno také ocenění pozemků, a to samostatnou dílčí porovnávací metodou; tato dílčí porovnávací metoda má být posuzována obdobně jako standardní porovnávací metoda.

Ocenění pozemků by mělo obsahovat zejména:

- identifikaci pozemků podle katastru nemovitostí,
- výměry a druhy pozemků,
- popis jejich funkčního využití,
- vyhodnocení polohy a územně plánovacích souvislostí,
- výběr přiměřených srovnávacích pozemků,
- odůvodnění jejich srovnatelnosti,
- úpravy jednotkových cen,
- závěr o výsledné jednotkové ceně a hodnotě pozemků.

Metodika ČKOM uvádí, že u pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu a z druhu pozemku; současně se hodnotí jejich umístění v obci a u nezastavěných pozemků také údaje z územně plánovací dokumentace. U nezastavěných pozemků je preferována porovnávací metoda.

Pokud v rámci věcné hodnoty staveb není provedeno dílčí ocenění pozemků nebo je hodnota pozemků stanovena bez výpočtu a zdůvodnění, může se jednat o metodicky neakceptovatelný postup. U bytových a nebytových jednotek je podle kontrolních pokynů podmíněně přípustný zjednodušený postup, tedy prosté uvedení jednotkové ceny pozemku, případně i absence samostatného ocenění pozemku.

## **4. Porovnávací metoda – výběr vzorků a zdůvodnění úprav**

V porovnávací metodě musí být použity srovnávací vzorky stejného nebo obdobného charakteru jako oceňovaný majetek. V rámci hodnocení bude posuzováno zejména to, zda jsou použité vzorky přiměřeně srovnatelné, zda je jejich počet dostatečný a zda jsou jednotlivé úpravy jednotkové ceny řádně odůvodněny.

U každého srovnávacího vzorku musí být zřejmé zejména:

- co je předmětem srovnání,
- zda se jedná o cenu realizovanou nebo nabídkovou,
- jaký je zdroj informace,
- proč byl vzorek zařazen do srovnání,
- v čem je vzorek srovnatelný s oceňovaným majetkem,
- v čem se od oceňovaného majetku odlišuje,
- jak byly tyto odlišnosti promítnuty do úprav jednotkové ceny.

Za dostačující nelze považovat pouze tabulkové uvedení koeficientů bez slovního vysvětlení. Každá podstatná úprava musí být doprovázena srozumitelným komentářem, ze kterého je patrné, jaký cenotvorný faktor je upravován a jakým způsobem se promítá do výsledné jednotkové ceny.

## 5. Konzistentnost koeficientů odlišnosti

Zvláštní pozornost bude věnována konzistentnosti koeficientů odlišnosti. V podkladech pro kontrolu certifikačních prací je konzistentnost použitých úprav jednotkové ceny označena jako zásadní část ocenění porovnávací metodou.

Při použití koeficientů odlišnosti musí být dodrženy zejména tyto zásady:

- stejný slovní popis odlišnosti musí být promítnut stejným koeficientem, není-li rozdíl výslovně a věcně odůvodněn,
- rozdílná výše koeficientu musí odpovídat rozdílné intenzitě odlišnosti,
- číselná výše koeficientu musí být v souladu se slovním komentářem,
- použitý způsob úprav musí být uplatňován jednotně napříč srovnávacími vzorky,
- u každého podstatného koeficientu musí být zřejmé, jaký vliv má na upravovanou jednotkovou cenu.

Pokud je například u více vzorků uvedeno shodné slovní hodnocení „lepší“, „horší“ nebo „obdobné“, musí tomu odpovídat shodná nebo řádně vysvětlená výše koeficientu. Pokud je pro stejný slovní popis použita rozdílná výše koeficientu bez vysvětlení, jde o vadu konzistence.

Stejný princip se uplatní také u redukce pramene ceny. Pokud jsou například jako zdroj použity realitní nabídky, musí být případná redukce nabídkové ceny provedena jednotně, případně musí být rozdílný postup konkrétně odůvodněn.

## 6. Logika a konzistentnost úprav v porovnávací metodě

Při aplikaci koeficientů odlišnosti v porovnávací metodě je nezbytné dbát na celkovou věcnou, metodickou a matematickou konzistentnost zvoleného postupu.

Rozhodující není pouze to, zda je konkrétní koeficient vyšší nebo nižší než 1,00, ale především to, zda použitý způsob úpravy odpovídá slovnímu popisu odlišnosti, konstrukci výpočtu a celkové metodice aplikované v práci.

V praxi mohou být použity různé způsoby technické aplikace koeficientů. Obvyklým postupem je násobení vstupní jednotkové ceny koeficienty odlišnosti. V některých pracích však může být zvolena opačná konstrukce, kdy je vstupní jednotková cena vzorku výsledným koeficientem odlišnosti dělena. Takový postup nemusí být sám o sobě chybný, pokud je v práci jednoznačně popsán, používán jednotně a vede k logicky správnému výsledku.

Zvolený způsob výpočtu musí splňovat zejména tyto požadavky:

- musí být srozumitelně popsán,
- musí být použit jednotně v celé práci,
- musí být matematicky správný,
- musí odpovídat slovnímu hodnocení odlišností,
- musí umožňovat přezkoumání vlivu jednotlivých úprav na výslednou jednotkovou cenu,
- nesmí vést k rozporu mezi textovým komentářem a výsledkem výpočtu.

Za zásadní pochybení bude považována zejména situace, kdy slovní popis odlišnosti neodpovídá použité úpravě, stejný typ odlišnosti je bez vysvětlení upravován různým způsobem, není zřejmé, zda je koeficient aplikován násobením nebo dělením, nebo je celkový způsob úprav nepřehledný a nepřezkoumatelný.

Cílem hodnocení není preferovat jednu konkrétní technickou formu výpočtu, ale ověřit, zda je celý postup vnitřně konzistentní, přezkoumatelný a metodicky obhajitelný.

## **7. Výnosová metoda – zdůvodnění výnosů, nákladů a kapitalizační míry**

Pokud je v práci použita výnosová metoda, musí být zřejmé, jakým způsobem byla výnosová hodnota stanovena a jaké vstupní údaje byly použity.

V rámci hodnocení bude posuzováno zejména to, zda je popsán použitý výnosový model, zda jsou doloženy a odůvodněny výnosy, náklady a kapitalizační nebo diskontní míra.

U výnosové metody musí být uvedeno zejména:

- zda je použita metoda věčné renty, dočasné renty nebo jiný výnosový model,
- jakým způsobem bylo stanoveno nájemné,
- zda jde o nájemné tržní nebo nájemné podle konkrétní nájemní smlouvy,
- zda byla posouzena přiměřenost sjednaného nájemného vůči trhu,
- jak byly stanoveny obhospodařovací náklady,
- jaké zdroje byly použity pro nákladové položky,
- jak byla stanovena kapitalizační nebo diskontní míra,
- jak byla případně zohledněna riziková přírážka.

Nepřípustné je prosté stanovení nájemného, nákladů nebo kapitalizační míry bez podkladů, výpočtu nebo odborného komentáře. Podklady pro kontrolu certifikačních prací výslovně uvádějí, že nájemné má být stanoveno například dílčí porovnávací metodou nebo převzetím nájemních smluv s vyhodnocením jejich tržní přiměřenosti; obdobně musí být popsány zdroje nákladů a zdůvodněna kapitalizační míra.

## **8. Závěrečná syntéza a výsledná hodnota**

Výsledná hodnota musí logicky vyplývat z provedených výpočtů, z použitých metod a ze závěrečné odborné úvahy zpracovatele.

Za dostačující nelze považovat pouhé uvedení výsledků jednotlivých metod bez vysvětlení, jakým způsobem byla určena výsledná hodnota. Závěrečná syntéza musí být přezkoumatelná a musí obsahovat odůvodnění, proč byla určité metodě přiznána vyšší nebo nižší váha.

V závěru práce musí být zřejmé zejména:

- které metody byly použity,
- jaké výsledky jednotlivé metody poskytly,
- která metoda byla pro výsledný závěr rozhodující,
- proč byla tato metoda preferována,
- jak byly vyhodnoceny případné rozdíly mezi výsledky metod,
- proč je výsledná hodnota přiměřená ve vztahu k trhu, účelu ocenění a charakteru oceňovaného majetku.

Metodika ČKOM uvádí, že výsledky jednotlivých oceňovacích metod je nutné vzájemně korigovat a porovnávat s obdobnými případy, což tvoří podklad pro závěrečný výrok znalce nebo odhadce o hodnotě nemovité věci.

## 9. Doporučená kontrola před odevzdáním práce

Před odevzdáním certifikační nebo recertifikační práce se doporučuje ověřit zejména následující skutečnosti:

1. Jsou všechny podstatné použité údaje dohledatelné, zdrojované a okomentované?
2. Je z práce zřejmé, proč byla zvolena konkrétní kategorie hodnoty?
3. Jsou vstupní údaje konzistentní napříč textem, tabulkami a přílohami?
4. Je u věcné hodnoty uveden zdroj jednotkové ceny staveb?
5. Jsou v rámci věcné hodnoty řádně oceněny pozemky, pokud je to vzhledem k charakteru majetku vyžadováno?
6. Jsou v porovnávací metodě použity vhodné a dostatečně srovnatelné vzorky?
7. Jsou všechny podstatné koeficienty odlišnosti slovně zdůvodněny?
8. Je zvolený způsob aplikace koeficientů jednotný, srozumitelný a matematicky správný?
9. Odpovídají slovní komentáře použitým číselným úpravám?
10. Je výsledná hodnota logicky odvozena z provedených výpočtů a závěrečné odborné úvahy?

## 10. Závěrečné ustanovení

Předložená práce nemusí být rozsáhlejší, než je nezbytné vzhledem k charakteru oceňovaného majetku a účelu ocenění. Musí však být odborně přezkoumatelná, metodicky srozumitelná a vnitřně konzistentní.

Formální úplnost práce sama o sobě není dostačující, pokud z práce není patrné, jakým způsobem zpracovatel dospěl k použitým vstupním údajům, koeficientům, mezivýsledkům a výsledné hodnotě.

Smyslem certifikačního a recertifikačního procesu není sankcionovat zpracovatele za odlišný odborný názor, pokud je tento názor řádně odůvodněn. Účelem hodnocení je ověřit, zda je předložená práce provedena postupem, který je odborně obhajitelný, kontrolovatelný, metodicky přiměřený a v souladu s požadavky kladenými na oceňování nemovitého majetku.

Děkujeme za pečlivé zpracování předložené práce a za respektování výše uvedených metodických zásad.

S pozdravem

Vladimír Keller

ředitel

Společnosti pro personální certifikaci ČKOM o.p.s.