

**Kvalitativní komentář algoritmu užitého ze strany církví a náboženských společností
pro odhad hodnoty zabaveného církevního majetku.**

8. října 2008

 **ERNST & YOUNG**

Quality In Everything We Do

Vladislav Severa

Partner

Transaction Advisory Services

T +420 225 335 411

M +420 603 577 812

F +420 225 335 222

E Vladislav.Severa@cz.ey.com

Boris Mišun

Senior Manager

Transaction Advisory Services

T +420 225 335 593

M +420 731 627 056

F +420 225 335 222

E Boris.Misun@cz.ey.com

8. října 2008

Pan,
Ing. Jaromír Talíř
náměstek ministra kultury ČR
Ministerstvo kultury
Maltézské náměstí 1
118 11 Praha 1**Objednavatel odborné studie:**Ministerstvo kultury ČR
Maltézské náměstí 1
118 11 Praha 1
(dále jen "Objednatel")**Zpracovatel odborné studie:**Ernst & Young, s.r.o.
Karlovo nám. 10
120 00 Praha 2
IČ: 16190581
(dále jen „Poradce“ či „EY“)Na zpracování analýzy se podíleli:
Mgr. Vladislav Severa, PhD., CFA, TAS Partner,
Ing. Boris Mišun, CFA, TAS Senior manažer
Mgr. David Zlámal, TAS Senior
PhDr. Filip Hájek, TAS Asistent
Ing. Martin Chromec, TAS Asistent**Účel Zprávy:**

Kvalitativní komentář algoritmu užitého ze strany církví a náboženských společností pro odhad hodnoty zabaveného církevního majetku, pro vnitřní potřebu Ministerstva kultury ČR

Vážený pane,

na základě smlouvy uzavřené s Objednatelem jsme vypracovali zprávu („Zpráva“) pro vnitřní potřebu Ministerstva kultury.

Zadání a použití této Zprávy se řídí smlouvou „Asistence v oblasti ocenění nevydáváného majetku jímž se zabývá Dočasná komise pro řešení majetkových otázek mezi státem a církvemi a náboženskými společnostmi uzavřenou dne 15. 9. 2008 mezi Ministerstvem kultury a Ernst & Young, s.r.o. a jejími všeobecnými smluvními podmínkami.

Předmět Zprávy

Předmětem Zprávy je:

- a) kvalitativní komentář k předpokladům a vstupním datům použitým v ocenění zabaveného církevního majetku (ve smyslu shrnutí „pro a proti“ z našeho ekonomického a oceňovatelského hlediska),
- b) kvalitativní komentář k použitému oceňovacímu algoritmu,
- c) odhad rozsahu prací a s ní předpokládaných nákladů, které by bylo nutné vynaložit, v případě, že by bylo přistoupeno k položkovému přecenění všech jednotlivých částí oceňovaného majetku (tj. jednotlivých parcel a budov).

Pro úplnost uvádíme, že tento dokument neobsahuje nezávislý či alternativní algoritmus ocenění, a neobsahuje ani nezávislý propočet hodnoty Majetku, tyto úkony nebyly předmětem zadání.

Obsah a členění dokumentu

Tento dokument je strukturován do tří částí. Úvodní část obsahuje všeobecné údaje, tj. vymezení našeho úkolu, přijaté předpoklady, zdroje. Druhá část se věnuje diskusi definice hodnoty, kvalitativnímu zhodnocení předpokladů, vstupů a použitého oceňovacího algoritmu, které z důvodu jejich vzájemné provázanosti uvádíme společně. Závěrečná část obsahuje odhad rozsahu práce a s ní předpokládaných nákladů, pokud by bylo prováděno položkové ocenění veškerého dříve zabaveného církevního majetku.

Zdroje informací

Tato Zpráva je založena na údajích poskytnutých pověřenými osobami Objednatele, a na veřejně dostupných informacích.

Dostupné informace se vztahují k datu 22. 9. 2008. V této souvislosti podotýkáme, že v případě, kdy by došlo k významným změnám klíčových parametrů, na základě kterých je námi zpracovaná Zpráva založena, budou mít tyto změny za následek rovněž změnu v závěrech v této Zprávě uvedených.

Neprováděli jsme účetní či statutární audit, marketingová, věcná ani jiná přezkoumání podkladů, které nám byly předány ze strany Objednatele, či pověřených osob Objednavatele, nebo byly získány z veřejných zdrojů; tyto podklady jsou v kompetenci odpovědných osob Objednatele a v tomto smyslu na ně plně spoléháme.

Poslední informace byly námi získány 22. 9. 2008. Zpráva byla zpracována výhradně pro účel stanovený výše, a nelze ji proto bez předchozího písemného souhlasu ze strany Poradce používat k účelům jiným, než je uvedeno výše.

Rádi bychom upozornili, že rozsah předmětného souboru majetku je značný a dostupné informace k němu, které jsou nám k dispozici v danou chvíli, jsou v nejlepší případě souhrnné či velmi přibližné. Naše úvahy či závěry v tomto dokumentu je tedy nutné chápat rovněž jako podmíněné limitovaným časem a podklady a nelze je vnímat jako absolutní či zcela vyčerpávající. Rovněž považujeme za vhodné zmínit, že jsme náš pohled vymezili čistě ekonomickým rámcem: nevěnovali jsme se nijak stavu či hledisku právnímu, historicko-politickému či jinému, přičemž jsme si vědomi že tato hlediska významným způsobem ovlivňují rozsah a skladbu daného souboru majetku, jeho aktuální stav i proces a načasování jeho případného vlastnického přesunu.

Shrnutí

Na základě provedeného zkoumání ekonomického rámce použitého algoritmu a jeho vstupních dat za omezeného času a dostupnosti podkladů se domníváme, že (podrobnější a počtem obsáhlejší závěry jsou uvedeny v jednotlivých subkapitolách Zprávy):

Vhodné atributy použitého algoritmu, vstupních dat a jeho předpokladů zejména představuje:

Statistický algoritmus, využívající průměrné ceny, je racionální vzhledem k nedokonalosti podkladových i tržních dat za podmínek omezeného času pro zpracování ocenění Majetku.

Možné nedostatky použitého algoritmu, jeho předpokladů a vstupních dat zejména představuje:

Ne zcela jasně definovaná a konzistentně užívaná definice hodnoty, která vede k (i) částečně arbitrárně zvolené metodě u ocenění některých druhů majetku (například lesní pozemky - nákladová metoda) kdy, v případě definice hodnoty jako hodnota tržní, by bylo vhodnější použít jinou nadřazenější metodu (v daném případě bud tržní, a pokud by vzhledem k nízké likviditě trhu nebyla vhodná, metodu výnosovou; (ii) nekonzistenci mezi datem ocenění a datem vypracování použitých vstupních cen (např.: ceny zemědělských pozemků vztahující se k období 1993-2004).

V rovině vstupních dat by v některých případech zřejmě bylo možné, či vhodné, užít data v jemnějším (regionálním či věcném) členění a v některých případech čistý odhad užitý v Materiálu podložit diskusí a údaji z – byť často velmi nelikvidního – trhu.

Závěrem bychom rádi zmínili, že dle našeho názoru by bylo zřejmě možné rovněž zkonstruovat algoritmus, který by v zásadě interpoloval mezi průměrujícím přístupem užitým v Materiálu a zcela položkovým oceněním: takový přístup by se například mohl opírat o regionálně či věcně členěnější statistická a tržní data a o alespoň výběrové místní obhlídky. Tento alternativní přístup by mohl zpřesnit ocenění Majetku, přičemž by z hlediska nákladů a času na jeho uskutečnění byl úspornější, než položkové přecenění.

S pozdravem,

Vladislav Severa

Partner

Ernst & Young, s.r.o.

Zkratky

Církevní komise

Církevní komise v zastoupení České biskupské konference, Ekumenické rady církví, Federace židovských obcí

CNS

Církevní a náboženské společnosti

Datum ocenění

Rok 2007

DCF

Metoda diskontovaných peněžních toků

Majetek

Nemovitý majetek v Materiálu takto definovaný a označený Církevní komisí

Materiál

Ocenění původního církevního majetku ze září 2007

NPV

Metoda čisté současné hodnoty

Obsah

Všeobecné údaje

1

Kvalitativní analýza předpokladů, vstupů a oceňovacího algoritmu pro ocenění zabaveného církevního majetku

4

Odhad rozsahu prací a s nimi předpokládaných nákladů na položkové ocenění majetku

21

Závěr

24

1. Všeobecné údaje	2
2. Definice hodnoty	5
3. Obecný popis oceňovacího algoritmu	8
4. Zhodnocení ocenění pozemků.....	10
5. Zhodnocení ocenění budov	19

Všeobecné údaje

1. Všeobecné údaje

Všeobecné údaje

Přehled oceňovaného majetku

Typ majetku	Rozloha (ha)	Odhadnutá hodnota (mld. CZK)
Pozemky	261 633	91,1
Budovy	325	43,7
Celkem	261 958	134,8

Popis situace

Ministerstvo kultury ČR obdrželo od církevní komise v zastoupení České biskupské konference, Ekumenické rady církví, Federace židovských obcí („Církevní komise“) materiál Ocenění původního církevního majetku ze září 2007 („Materiál“). Materiál zpracovává ocenění bývalého církevního majetku za účelem stanovení výše finanční náhrady církvím a náboženským společnostem („CNS“) v souvislosti s majetkovým vyrovnáním mezi státem a těmito subjekty. Tento Materiál byl připraven Církevní komisí pro účely diskuse s Ministerstvem kultury ČR.

Vymezení majetku

Pod pojmem zabaveného církevního majetku rozumíme nemovitý majetek v Materiálu takto definovaný a označený Církevní komisí („Majetek“).

Tento majetek je rozmístěn po celé České republice a jeho seznam vychází z vlastního průzkumu církví na základě zápisů církevního majetku ve vložce pozemkových knih nebo zemských desek k datu 25. 2. 1948. Přehled oceňovaného majetku, jež zahrnuje pouze nemovitá aktiva (budovy a pozemky) shrnuje tabulka v levé části. Tento nemovitý majetek je rozřazen na pozemky a budovy a dále dle typu plochy na zemědělskou půdu, lesní půdu, vodní plochu, zastavěnou plochu a ostatní plochu.

Naším úkolem nebylo ověření těchto vstupních informací, a proto se vyměřením majetku zabaveného církvím v roce 1948 nezabýváme a považujeme ho za daný vstup.

Cíl Materiálu

Rozumíme, že cílem Materiálu mělo být nalezení současné tržní hodnoty církevního majetku zabaveného v roce 1948, přičemž je na tento nemovitý majetek nahlíženo dle jeho stavu k datu jeho zabavení (tj. tento Materiál nezohledňuje změnu typu jednotlivých kategorií pozemků v období od roku 1948 do roku 2007, jako například postupnou přeměnu části zemědělské půdy na stavební pozemky. V případě ocenění budov je na tyto nemovitosti a jejich opotřebovanost nahlíženo dle stavu, ve kterém se nacházely v roce 1948).

Datum ocenění

Za datum ocenění považujeme rok 2007, jak je uvedeno v Materiálu („Datum ocenění“)

Zadání

V rámci diskuse o ocenění nevydáváného církevního majetku, jsme byli požádáni o vypracování Zprávy pro interní potřebu Ministerstva kultury ČR, jejímž předmětem je:

Všeobecné údaje

- 1 kvalitativní komentář k předpokladům a vstupním datům použitým v ocenění zabaveného církevního majetku (ve smyslu shrnutí „pro a proti“ z našeho ekonomického a oceňovatelského hlediska),
- 2 kvalitativní komentář k v Materiálu použitému oceňovacím algoritmu,
- 3 odhad rozsahu prací a s ní předpokládaných nákladů, které by bylo nutné vynaložit, v případě, že by bylo přistoupeno k položkovému přecenění všech jednotlivých částí oceňovaného majetku (tj. jednotlivých parcel a budov).

Zdroje informací

Tato Zpráva je založena na údajích poskytnutých pověřenými osobami Objednatele, a na veřejně dostupných informacích

Objednatel poskytl zpracovateli Zprávy následující podklady:

- 1 Ministerstvo kultury ČR: *Ověření materiálu předloženého církevní komisí*, Praha, červen 2008.
- 2 Ministerstvo kultury ČR: *Doplnění důvodové zprávy tisku č. 482*.
- 3 Církevní komise: *Ocenění původního církevního majetku*, Praha, září 2007.

Zpracovatel této zprávy si opatřil kromě jiného následující informace a použil následující literaturu:

- 1 Němec, Štolbová, Vrbová: *Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993–2004*, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha.
- 2 Dolanský: *Přehled cen stavebních pozemků v krajích ČR*, 1. katedra oboru management a marketing Fakulty strojní ČVUT (uveřejněno v REALIT 7/2007), červen 2007.
- 3 Ministerstvo zemědělství ČR: *Zpráva o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky – Stav k 31. 12. 2000*
- 4 Doplňující diskuse s ekonomem Arcibiskupství pražského Ing. Karlem Štíchou, autorem algoritmu a výpočtu hodnoty ze strany církví a náboženských společností

Kvalitativní analýza předpokladů, vstupů a oceňovacího algoritmu pro ocenění zabaveného církevního majetku

2. Definice hodnoty
3. Obecný popis oceňovacího algoritmu
4. Zhodnocení ocenění pozemků
5. Zhodnocení ocenění budov

Definice hodnoty

Definice hodnoty

Na počátku ocenění je důležité stanovit jakou hodnotu zpracovatel ocenění hledá. Obecně lze konstatovat, že pro podobné účely ocenění bývá nejčastěji základem tzv. tržní hodnota, jejíž definice je stanovena v normách evropské organizace znalců The European Group of Valuer's Associations - TEGoVa (podobná definice se objevuje i v Mezinárodních oceňovacích standardech):

„ ... Tržní hodnotou se rozumí předpokládaná částka, za kterou by aktivum mělo být k datu ocenění směřeno, a to mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím v transakci samostatných a nezávislých partnerů po náležitém marketingovém období, v níž každá strana jedná informovaně, rozumně a bez donucení.“

Níže jsou uvedeny a vysvětleny jednotlivé pojmy, které tvoří definici tržní hodnoty:

- ▶ předpokládaná částka – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, splatné za majetkovou hodnotu v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery
- ▶ by mělo být aktivum směřeno – odpovídá faktu, že hodnota aktiva je spíše odhadnutá částka než předem stanovená či skutečná prodejní cena
- ▶ datum ocenění – vyžaduje, aby odhadnutá tržní cena byla časově vymezena daným datem
- ▶ koupěchtivý kupující – kupující je motivován, ale ne nucen ke koupi
- ▶ prodejčtivý prodávající – prodávající je ochoten prodat majetek za tržních podmínek za cenu dosažitelnou na volném trhu
- ▶ transakce samostatných a nezávislých partnerů – transakce mezi stranami, z nichž žádná nemá určující nebo zvláštní vztah k druhé
- ▶ náležité marketingové období – majetková hodnota bude vystavena na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se uskutečnil prodej za nejlepší cenu rozumně dosažitelnou podle definice tržní hodnoty. Délka působení na trh musí být dostatečná k tomu, aby se majetková hodnota dostala do centra pozornosti odpovídajícího množství potenciálních kupujících
- ▶ každá strana jedná informovaně a rozumně – kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho skutečném a potenciálním užití a o stavu trhu k datu ocenění. Každá strana jedná ve vlastním zájmu a rozumně, aby pro sebe dosáhla nejlepší ceny při transakci
- ▶ bez donucení – obě strany nejsou nuceny do realizace transakce.

Definice hodnoty

Tržní hodnota však obsahuje ještě jeden předpoklad, a to je nejlepší možné využití, které je v Mezinárodních oceňovacích standardech definováno takto:

„Nejpravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má ze následků nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku“

Pojem tržní hodnoty předpokládá cenu sjednanou na volném a konkurenčním trhu, přičemž oceňovatel musí získat všechna významná data a zohlednit všechna související fakta. Tam, kde jsou údaje o trhu omezené či vůbec neexistují, musí oceňovatel náležitě objasnit situaci a musí uvést, zda byl nějakým způsobem omezen kvůli neadekvátnosti údajů.

Žádné ocenění se neobejde bez vlastního úsudku oceňovatele. Zpráva však musí uvádět, do jaké míry oceňovatel zakládá podklady pro odhad tržní hodnoty na faktech o trhu, nebo zda je odhad do větší míry založen na vlastním úsudku oceňovatele z důvodů charakteru majetku a nedostatku srovnatelných údajů o trhu.

Obvyklou praxí při oceňování je použití metod ocenění seřazených do určité hierarchie podle jejich vhodnosti vzhledem k definici hledané hodnoty a účelu ocenění. Nejčastěji má tato hierarchie následující podobu:

- 1 Tržní metoda – zde se používá zejména metoda srovnávací
- 2 Výnosová metoda – zde se jedná zejména o metodu diskontovaných peněžních toků
- 3 Nákladová metoda – zde se jedná zejména o odhad nákladu na znovupořízení majetku, které jsou sníženy o fyzické opotřebení a funkční a ekonomické zastarání

Z výše uvedeného vyplývá, že oceňovatel by měl při stanovení tržní hodnoty majetku nejdříve použít metodu tržní (pokud se daný typ majetku obchoduje), pokud tomu tak není, tak použít metodu výnosovou (stanovit současnou hodnotu čistých hotovostních toků, které dané aktivum generuje) a teprve jako poslední metodu použít metodu nákladovou (odpovídající na otázku, kolik by stálo znovupořízení daného majetku).

Od tržní hodnoty je třeba přísně odlišovat tzv. administrativní neboli vyhláškovou cenu, která se aplikuje pouze v případech aplikace zákona o oceňování (zákon číslo 151/1997 Sb.) a který slouží primárně pro fiskální účely státu (např. pro stanovení převodových daní).

Tržní hodnota by také měla být stanovena k určitému datu, protože hodnota je veličina, která je proměnlivá v čase. Obecně platí že datum ocenění by mělo být co nejbližší (cca 3 měsíce) k předpokládanému datu transakce s daným majetkem (např. k datu prodeje).

Definice hodnoty

Poznámka: na tomto místě bychom ovšem rádi uvedli, že v určitých situacích – například při speciálních typech převodů majetku typu náhrada škody, restituce a podobně – bývá definice hodnoty, ať už tržní, věcná či nákladová, buď předmětem zákonné úpravy, smluvního dokumentu či určité podzákonné úpravy, a při výpočtu hodnoty je třeba tuto zvolenou definici sledovat.

Obecný popis oceňovacího algoritmu

Přehled oceňovaného majetku

Typ mejetku	Rozloha (ha)	Odhadnutá hodnota (mld. CZK)
Pozemky	261 633	91,1
Budovy	325	43,7
Celkem	261 958	134,8

Oceňovací algoritmus v Materiálu– obecný popis

S ohledem na to, že rozsah oceňovaného souboru majetku je značný a za předpokladu, že Majetek je lokalizován po celém území ČR, použila Církevní komise pro jeho ocenění zjednodušený algoritmus založený na průměrných cenách nemovitého majetku v ČR, zjištěných na základě statistických metod a odborných odhadů a následně tyto průměrné ceny aplikovala na výměru zabaveného církevního Majetku. Zjišťovaná hodnota byla dle Církevní komise stanovena jako hodnota „v čase a místě obvyklá“ tj. jako cena tržní.

Obecné zhodnocení

Poznámka: v této části věnované obecnému zhodnocení algoritmu v jeho nejzákladnější významové rovině odhlížíme od použitých vstupních dat; k otázce vstupních dat se v tomto dokumentu vrátíme později.

Vhodné atributy použitého algoritmu

Zvolený oceňovací přístup předpokládá rovnoměrné rozmístění Majetku v celé České republice. Vzhledem k rozloze a množství nemovitého majetku (cca 110 tisíc položek parcel plus neznámý počet budov) může takový přístup být vhodný, neboť s rostoucím počtem položek přečteného majetku a jeho podílu na celkovém nemovitém majetku v ČR může zřejmě klesat i pravděpodobnost případné nepřesnosti výpočtu za použití průměrných hodnot platných pro veškerý majetek.

Vzhledem k neexistenci oficiálních podkladových dat o jednotlivých pozemcích a budovách v elektronické podobě, při uvážení rozsahu oceňovaného majetku a změny evidence pozemků v roce 1964 (uzavření pozemkových knih a masivním plošným změnám v členění území na parcely, a to jejich slučováním, rozdělováním a přečíslováním) se zřejmě jedná o vhodný algoritmus v podmínkách limitovaného času a zdrojů, neboť je časově nenáročný, jeho aplikace s sebou nepřináší vysoké náklady a prováděné výpočty jsou snadno ověřitelné. Pro ocenění budov byl použita aproximace plochy budov na základě současného průměrného pokrytí kategorie Zastavěné plochy a nádvoří budovami a zároveň byl přijat předpoklad, že se tento parametr významně nezměnil od roku 1948. Opět v podmínkách limitovaného času, zdrojů a zejména podkladových dat o budovách se zřejmě jedná o vhodný algoritmus.

Možné nedostatky použitého algoritmu

Tento přístup předpokládá rovnoměrné rozmístění církevního majetku v celé České republice. Ačkoliv se tento předpoklad vzhledem k množství a různorodosti pozemků jeví jako přiměřený, nelze jej bez bližší znalosti zabaveného majetku a detailní znalosti podkladů Církevní komise ověřit.

V případě, kdy by existovala elektronizovaná evidence alespoň části položek Majetku, taková evidence by se dala účinně využít při výpočtu založeném nikoliv na zcela průměrných, nýbrž na regionálně, věcně či jinak členěných tržních a jiných vnějších údajích.

Obecný popis oceňovacího algoritmu

Případné detailnější ocenění (založené na fyzické obhlídce reprezentativního vzorku aktiv, případně individuálním na položkovém přecenění) by zajisté poskytlo přesnější odhad hodnoty předmětných nemovitostí, nicméně náklady a spotřeba času na toto ocenění by byly významně vyšší.

Zhodnocení jednotlivých předpokladů a vstupních dat, jakožto detailní zhodnocení oceňovacího algoritmu uvádíme v následující části.

Zhodnocení ocenění pozemků – lesní půda

Přehled majetku - pozemky

Typ pozemku	Rozloha (ha)	Podíl na celkové rozloze (%)	Odhadnutá hodnota (mln. CZK)	Podíl na celkové hodnotě (%)
Zemědělská půda	72 202	27,6 %	32,1	35,2 %
Lesní půda	181 326	69,3 %	50,3	55,2 %
Vodní plochy	3 611	1,4 %	0,7	0,8 %
Zastavěné plochy	600	0,2 %	6,8	7,5 %
Ostatní plochy	3 894	1,5 %	1,2	1,3 %
Celkem	261 633	100,0 %	91,1	100,0 %

Pozemky

Lesní půda

V algoritmu užitá průměrná cena lesní půdy vychází z publikace Ministerstva zemědělství: „Zpráva o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky k 31. 12. 2000“ a vychází z dat Výzkumného ústavu lesního hospodářství a myslivosti za rok 1999. Průměrná cena jednoho m² lesní půdy, stanovena jako součet průměrné hodnoty lesních pozemků (3,12 Kč/m²) a průměrné věcné hodnoty lesních porostů s předpokladem 10 % holin (24,66 Kč/m² tj. 27,78 x 0,9), je rovna 27,7 Kč/m².

Další v této publikaci zmiňovaná hodnota je výnosová hodnota lesních porostů (8,98 Kč/m²). Tato výnosová hodnota (řídící se metodikou EUROSTATu) je postavena na bázi diskontovaných budoucích čistých výnosů (modelované budoucí výnosy dosahované v jednotlivých věkových stupních lesního porostu příslušné skupiny dřevin, bonity a zakmenění až do obmýtlí, převedené na současnou hodnotu), zatímco použitá věcná hodnota vychází z cenového předpisu platného v roce 2000. Ve všech případech se však jedná o ceny platné k roku 1999.

Zhodnocení

Vhodné atributy použitého algoritmu, vstupních dat a jeho předpokladů

Aplikace průměrné ceny za m² lesního pozemku představuje jednouchý oceňovací přístup, jehož aplikace není časově ani nákladově náročná a samotné ocenění je snadno kontrolovatelné. Hodnoty použité v Materiálu vychází z výsledků průzkumu státní organizace dostupné široké veřejnosti.

Možné nedostatky použitého algoritmu, jeho předpokladů a vstupních dat

Předpokládáme-li, že záměrem ocenění by bylo určit tržní hodnotu lesního pozemku v současnosti, je použití dat z roku 1999 ne zcela vhodné, neboť časově neodpovídá Datu ocenění. V poslední dostupné Zprávě o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky k 31. 12. 2006 však tato statistika není k dispozici. V současné době probíhá ve Výzkumném ústavu lesního hospodářství a myslivosti grantový projekt Komplexní oceňování lesa, který má za cíl vypracování nové metodiky ocenění metodou čistě současné hodnoty (metoda NPV, resp. DCF) při použití různých diskontních sazeb u výnosových modelů. Použití výsledků tohoto výzkumu by pravděpodobně přinesl lepší odhad současné – potažmo tržní - hodnoty, neboť bude pravděpodobně založeno na novějších datech.

Další případně problematická oblast algoritmu a použitých vstupních dat se podle našeho názoru nalézá i v ne zcela konsistentně použité definici hodnoty, od které se pak odvíjí vhodnost či nevhodnost použitých postupů a vstupních dat. Předpokládáme-li, že hledaná hodnota ocenění je definována jako tržní, pak je obecně nejvhodnější použití tržního přístupu, tj. srovnávací metoda obdobných transakcí na trhu.

Zhodnocení ocenění pozemků – lesní půda

V případě, kdy použití tržního přístupu není možné, se posléze obvykle přistupuje ke stanovení tržní hodnoty na základě výnosového ocenění, jak již bylo diskutováno v podkapitole Definice hodnoty. Použití věcné hodnoty (tedy nákladové hodnoty) lesních dřevin by obvykle mělo následovat, až po vyloučení obou nadřazených oceňovacích metod. Z tohoto důvodu, lze usoudit, že použití výnosové hodnoty uvedené v publikaci Ministerstva zemědělství, by bylo vhodnější pro stanovení hledané hodnoty (nezkoumali jsme však detailní metodiku výpočtu věcné a výnosové hodnoty uvedené v této publikaci.)

Trhy s daným typem majetku v České republice nejsou likvidní a zřejmě se obchoduje jenom majetek významně menšího a fragmentovaného rozsahu, vzhledem k významu tržních transakcí při oceňování by však bylo vhodné kdyby Materiál alespoň uvedl odhad cen dosahovaných na trhu a diskutoval detailněji vhodnost či nevhodnost jejich užití v rámci algoritmu.

Lesní pozemky zahrnují lesy v současnosti patřící společnosti Lesy ČR, vojenské lesy, národní parky, chráněná území atd. Při detailnějším ocenění by bylo vhodné odlišit hodnotu jednotlivých kategorií lesa dle možnosti těžby dřevního porostu.

Zhodnocení ocenění pozemků – zemědělská půda

Zemědělská půda

Zemědělská půda je pro účely Materiálu definována jako souhrn orné půdy, chmelnice, vinice, trvalého travního porostu (dohromady tvořící "obdělávanou půdu"), sadu a zahrady. Pro určení průměrné ceny zemědělské půdy byl vytvořen poměrně komplexní algoritmus, vycházející z rozloh jednotlivých typů pozemků v katastrech České republiky dodaných Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním a vážených průměrných¹ cen obdržených z různých zdrojů.

Celá zemědělská půda je rozdělena do 4 segmentů:

- ▶ sad,
- ▶ zahrada,
- ▶ obdělávaná půda třídy A,
- ▶ obdělávaná půda třídy B

přičemž, obdělávaná půda třídy A je ta část orné půdy, která přiléhá k intravilánu a má tedy vyšší hodnotu.

Podíl obdělávané půdy třídy A na celkové obdělávané půdě je určen na základě odhadu podílu této třídy v různě zastavěných katastrálních území, dle speciálního algoritmu (za použití výseče či celé soustředné kružnice na základě zastavěnosti daného katastrálního území) a předpokladů a je odhadnuta na 4,27% obdělávané půdy.

Průměrná cena sadu vychází z publikace Cena zemědělské půdy v České republice letech 1993–2004 a je stanovena váženým průměrem cen sadů velikosti do 1 hektaru v jednotlivých krajích.

Průměrná cena zahrady vychází z průměrných tržních cen v jednotlivých krajích z průzkumu uveřejněném v časopise Realit 8/2007 – Indexy cen stavebních pozemků. Cena stavebního pozemku je obdobně jako ve Vyhlášce o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ("Oceňovací vyhláška") vynásobena koeficientem 0,4.

Průměrná cena obdělávané půdy třídy A vychází z průměrných tržních cen v jednotlivých krajích z průzkumu uveřejněném v časopise Realit 8/2007 – Indexy cen stavebních pozemků. Cena stavebního pozemku je obdobně jako v Oceňovací vyhlášce vynásobena koeficientem 0,3.²

¹ Váhami jsou zde podíly jednotlivých typů zemědělské půdy na celkové zemědělské půdě.

² Pozemky a jejich části, které prokazatelně nejsou pozemky stavebními, ale jsou zahrnuty do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemky určené k zastavění nebo pozemky, na nichž je přípustná stavba, se ocení cenou podle § 28 odst. 2 nebo 7 a vynásobí se koeficientem 0,30.

Zhodnocení ocenění pozemků – zemědělská půda

Průměrná cena obdělávané půdy třídy B vychází z publikace Cena zemědělské půdy v České republice letech 1993–2004 a je stanovena váženým průměrem cen orné půdy velikosti od 1 do 5 hektarů v jednotlivých krajích.

Váženým průměrem cen dle rozlohy jednotlivých typů těchto pozemků v České republice je vypočtena průměrná cena zemědělské půdy ve výši 44,48 Kč/m².

Zhodnocení

Vhodné atributy použitého algoritmu, vstupních dat a jeho předpokladů

Algoritmus pro ocenění zemědělské půdy a její rozdělení do 4 skupin je dobrým upřesněním vzhledem k přihlídnutí ke specifikům tohoto typu pozemku a velké závislosti ceny na poloze a typu i částečnému přihlídnutí k vlivu lokace na cenu tohoto typu pozemku a zohledňuje tedy vyšší hodnotu orné půdy, která je umístěna poblíž zastavěného území. Práce s daty katastrů v celé České republice a modelování na úrovni jednotlivých katastrů umožňuje založit výpočet průměrné ceny na specifikách těchto pozemků a jejich lokaci.

Možné nedostatky použitého algoritmu, jeho předpokladů a vstupních dat

Výpočet průměrné ceny zemědělské půdy je založen na velkém množství předpokladů, které nutně nemusí mít reálný základ. Například odhad podílu více hodnotné zemědělské půdy třídy A je založen plně na předpokladech autorů Materiálu a není provedeno žádné ověření tohoto odhadu.

Dle názoru autorů tohoto algoritmu je motivací pro tuto úpravu snaha odhadnout jaká část zemědělské půdy má vyšší hodnotu, neboť se jedná o půdu v těsné blízkosti intravilánu. Alternativním způsobem určením tohoto parametru může být zkoumání reálného zvýšení ceny (z tržních dat) tohoto typu pozemku v závislosti na vzdálenosti od zastavěného území (intravilánu). Na základě těchto údajů můžeme dospět k reálnějšímu odhadu této proměnné.

Využití průměrných cen z publikace Cena zemědělské půdy v České republice letech 1993–2004 v sobě obsahuje časový nesoulad získaných cen a době ocenění tj. současnost. Doplnění důvodové zprávy k Vládnímu návrhu zákona sice popisuje úpravu této ceny k současnosti indexováním, nicméně tento postup není v modelu reflektován a je použita cena vypočtená podle popsaného algoritmu.

Dle našeho názoru je, na základě chápání vstupních dat, v modelu nevhodně aplikována hodnota pozemků z tohoto zdroje pro Královehradecký a Jihomoravský kraj, kde je použit průměr pro okolí Hradce Králové, respektive Brna. Tyto hodnoty jsou vyšší ve srovnání s ostatními regiony, nicméně z dané publikace není zcela zřejmé, zda například průměrné ceny ve Východočeském regionu zahrnují i Hradec Králové. Tímto postupem může docházet ke zkreslení tohoto ukazatele.

Zhodnocení ocenění pozemků – zemědělská půda

Dalším sporným bodem je použití zcela rozdílných metodologických přístupů k jednotlivým typům pozemků. Například pozemky typu sad a zahrada jsou oceněny dvěma rozdílnými přístupy, ačkoliv oba typy pozemků jsou zahrnuty v publikaci Cena zemědělské půdy v České republice letech 1993–2004, aniž by byl tento rozpor vysvětlen. Využití jiné metodologie vede k jiným závěrům a bylo by vhodné je v Materiálu zdůvodnit a případně obhájit.

Použití koeficientů pro násobení ceny tržního pozemku vychází z Oceňovací vyhlášky, nicméně to nemusí nutně znamenat realističnost takto obdrženého výsledku pro odhad tržní ceny tohoto pozemku. Jak je uvedeno v Oceňovací vyhlášce, tato předpokládá, že zahrada tvoří funkční celek se stavbou, což nemusí být nutně v případě církevního majetku splněno.

Pro odhad hodnoty obdělávané půdy třídy B byla použita data z publikace Cena zemědělské půdy v České republice letech 1993–2004 s průměrem cen orné půdy velikosti od 1 do 5 hektarů v jednotlivých krajích. Tato publikace však nezohledňuje, která orná půda se nachází v intravilánu (typ A) a která mimo (typ B). Lze se proto domnívat, že průměrné ceny uvedené v publikaci zahrnují nejen hodnotu orné půdy typu B, ale obsahují i hodnotu půdy typu A. Za tohoto předpokladu může následně použitá průměrná cena orné půdy být zkreslená o vliv orné půdy typu A v tomto ukazateli. Tento předpoklad lze potvrdit či vyvrátit analýzou metodiky použité v dané publikaci, která ovšem byla nad rámec zadání naší práce.

Zhodnocení ocenění pozemků – vodní plochy

Vodní plochy

Průměrná cena vodní plochy je stanovena na úrovni 20 Kč/m² a vychází z odborného odhadu církví.

Zhodnocení

Vhodné atributy použitého algoritmu, vstupních dat a jeho předpokladů

Aplikace průměrné ceny za m² vodní plochy představuje jednoduchý oceňovací přístup, jehož aplikace není časově ani nákladově náročná a samotné ocenění je snadno kontrolovatelné.

Jelikož se jedná o nepodstatnou část v rámci celého oceňovaného nemovitého Majetku, lze se přiklonit k jednoduššímu přístupu proti ostatním kategoriím pozemků a budov.

Možné nedostatky použitého algoritmu, jeho předpokladů a vstupních dat

Dle nám dostupných informací neexistuje statistika, která by se tímto segmentem trhu přímo zabývala. Pro ověření použitého odborného odhadu by proto bylo vhodné odhadnout poměr ekonomicky využitelné vodní plochy (např. chovné rybníky) a ekonomicky nevyužitelné vodní plochy (např.: zdroje pitné vody, nádrže atd.). Následně dle současných tržních cen jednotlivých kategorií vodních ploch (ze předpokladu reprezentativního vzorku uskutečněných transakcí) odhadnout průměrnou cenu za m² vodní plochy. Problematickým bodem takového výpočtu může být nelikvidita trhu s daným typem majetků, nicméně propočet by přinejmenším mohl podložit čistý odhad hodnoty v Materiálu.

Zhodnocení ocenění pozemků – zastavěné plochy

Zastavěné plochy

Průměrná cena zastavěné plochy vychází z průměrných tržních cen v jednotlivých krajích z průzkumu uveřejněném v časopise Realit 8/2007 – Indexy cen stavebních pozemků.

Uváděné průměrné ceny jsou stanoveny jako prosté aritmetické průměry výběrových souborů. Informační materiál o vývoji nabídkových cen stavebních pozemků zpracovává výhradně pro časopis REALIT tým odborníků vedený doc. ing. Václavem Dolanským, CSc., vedoucím odboru managementu a marketingu na strojní fakultě ČVUT v Praze. Tento tým měsíčně aktualizuje informační databázi o cenách pozemků. Data jsou čerpána z běžně dostupných informačních zdrojů, jako jsou například inzertní přílohy novin a časopisů, nabídky realitních kanceláří, Annonce atd.

Dle autorů tohoto průzkumu spolehlivější odhady cen stavebních pozemků umožňují následující relace mezi jejich cenami a jejich inženýrskou vybaveností: ceny stavebních pozemků vybavených všemi inženýrskými sítěmi (voda, elektřina, kanalizace, plyn) jsou nejméně o 15 procent vyšší než uváděné průměrné ceny; ceny stavebních pozemků vybavených třemi inženýrskými sítěmi (například voda, elektřina, kanalizace) jsou asi o 7 procent vyšší než uváděné průměrné ceny; ceny stavebních pozemků vybavených dvěma inženýrskými sítěmi (například voda a elektřina) jsou nejméně o 15 procent nižší než uváděné průměrné ceny; ceny stavebních pozemků bez jakékoli inženýrské sítě jsou nejméně o 50 procent nižší než uváděné průměrné ceny.

Zhodnocení

Vhodné atributy použitého algoritmu, vstupních dat a jeho předpokladů

Použitý algoritmus aplikuje průměrné ceny stavebních pozemků v jednotlivých krajích na rozlohu stavebních pozemků v těchto krajích se nacházejících. Průměrná cena stavebního pozemku v ČR odhadnutá tímto váženým způsobem, představuje při absenci podkladových dat o oceňovaných stavebních pozemcích již vyšší míru detailu, oproti paušálně stanovené ceně za celou ČR.

Možné nedostatky použitého algoritmu, jeho předpokladů a vstupních dat

Použitý index cen stavebních pozemků čerpá zdrojová data z nabídkových cen pozemků, které obvykle bývají vyšší než reálné tržní ceny uskutečněných transakcí.

Z výše uvedeného je dále zřejmé, že ceny jsou velmi závislé na vybavenosti inženýrskými sítěmi, nicméně bez většího detailu o jednotlivých pozemcích nelze tento odhad podloženě zlepšit.

Stavební pozemky, jež jsou předmětem ocenění, se nacházejí zejména pod a okolo zemědělských staveb, které byly církvím v roce 1948 zabaveny. Následně lze usoudit, že použitý předpoklad o rovnoměrném rozvrstvení pozemků v rámci celé ČR dle současné zastavěnosti se nejeví jako zcela vhodný, neboť lze předpokládat, že zemědělské stavby se nacházely zejména ve venkovských oblastech. Použití předpokladu

Zhodnocení ocenění pozemků – zastavěné plochy

o rovnoměrném rozvrstvení pozemků v rámci celé ČR tedy může vést případně k nepřesnému odhadu výměry pozemků nacházejících se ve velkých městech (jejichž hodnota je vyšší) oproti pozemkům nacházejících se na venkově (jejichž hodnota je nižší).

Zhodnocení ocenění pozemků – ostatní plochy

Ostatní plochy

Průměrná cena ostatní plochy je stanovena na úrovni 30 Kč/m² a vychází z odborného odhadu církví. Dle informací obdržených od zástupce církví se jedná zejména o komunikace (dále také skály či neplodnou půdu).

Zhodnocení

Vhodné atributy použitého algoritmu, vstupních dat a jeho předpokladů

Jelikož se jedná o nepodstatnou část v rámci celého oceňovaného nemovitého Majetku, lze se přiklonit k jednoduššímu přístupu oproti ostatním kategoriím pozemků a budov a bylo přistoupeno k odbornému odhadu.

Možné nedostatky použitého algoritmu, jeho předpokladů a vstupních dat

Bez většího detailu o povaze těchto pozemků nelze rozhodnout o přiměřenosti použité průměrné ceny. Bylo by vhodné tuto kategorii dále rozčlenit na menší subkategorie (např.: komunikace, skály atd.). Lze však očekávat, že v rámci celého oceňovaného Majetku by vliv na výslednou hodnotu byl nevýznamný.

Zhodnocení ocenění budov

Přehled majetku - budovy

Typ budovy	Rozloha (ha)	Podíl na celkové rozloze (%)	Odhadnutá hodnota (mld. CZK)	Podíl na celkové hodnotě (%)
Budovy - mužské	156	47,9 %	19,3	44,2 %
Budovy - ženské	21	6,5 %	5,3	12,1 %
Diecéze	143	44,1 %	17,8	40,7 %
Ostatní	5	1,5 %	1,3	3,0 %
Celkem	325	100,0 %	43,7	100,0 %

Budovy

Oceňovací algoritmus, vstupní data a předpoklady použité Církevní komisí

Budovy, jež jsou předmětem ocenění, dle informací obsažených ve Materiálu předloženém Církevní komisí, zejména zahrnují bývalý církevní hospodářský majetek, který představovaly soubory zemědělského majetku k zabezpečení financování farností, biskupství a řádů. Budovy sloužící k zajištění služby církve v oblasti vzdělání, sociální péče, charity, zdravotnictví (jako např.: školy, chudobince, nemocniční zařízení aj) představují pouze méně významnou část. Budovy sloužící k duchovní správě a bohoslužbě (např.: kostely, kaple, farní budovy, kláštery) téměř zastoupeny nejsou, neboť nebyly zabaveny, případně již došlo k jejich navrácení.

Výměra předmětných budov je odhadnuta na základě výměry stavebních pozemků (610 ha), jež byly církvím zabaveny a na základě průměrného pokrytí zastavěných ploch a nádvoří, jež byl publikován v analýze CUZK v roce 2007 (konkrétně byla použita hodnota mediánu ve výši 0,54). Vynásobením těchto dvou veličin byla odhadnuta celková výměra staveb ve výši 325 ha.

Budovy byly dle jejich předpokládaného typu rozděleny do čtyř kategorií. Průměrná hodnota m² zastavěné plochy byla následně určena odborným odhadem pro jednotlivé kategorie (jejich rozdělení i ocenění zobrazuje tabulka na této straně).

Zhodnocení

Vhodné atributy použitého algoritmu, vstupních dat a jeho předpokladů

V případě neexistence podkladových dat o jednotlivých budovách lze považovat použití údaje o průměrném pokrytí zastavěných ploch a nádvoří za vhodnou aproximaci rozlohy budov, za předpokladu jejich průměrného rozložení v ČR.

Aplikace průměrné ceny za m² budovy představuje jednoduchý oceňovací přístup, jehož aplikace není časově ani nákladově náročná a samotné ocenění je snadno kontrolovatelné. Při neexistenci podkladových dat o budovách a jejich stavu v roce 1948 se jedná o vhodný, i když jednoduchý přístup.

Možné nedostatky použitého algoritmu, jeho předpokladů a vstupních dat

Použitý předpoklad o průměrném pokrytí zastavěných ploch a nádvoří, jež byl publikován CUZK, se vztahuje k roku 2007, zatímco budovy byly církvím zabaveny v roce 1948. V případě, že v průběhu posledních 60 let došlo k vývoji tohoto parametru, bylo by vhodnější použití průměrného pokrytí zastavěných ploch a nádvoří z roku 1948, či co nejbližší k tomuto datu, pokud by takové údaje byly dostupné.

Zhodnocení ocenění budov

Průměrné pokrytí zastavěných ploch a nádvoří zahrnuje veškeré stavby na těchto pozemcích situované. Lze předpokládat, že tyto stavby jsou z velké míry představovány zejména budovami určeným k bydlení (obytné domy a rodinné domy), zatímco předmětné budovy jsou zejména představovány zemědělskými objekty, u nichž může být průměrná zastavěnost odlišná.

Rovněž, za předpokladu, že předmětné budovy jsou představovány zejména zemědělskými objekty situovanými na venkově, případně v menších městech, lze očekávat, že průměrná zastavěnost těchto lokalit v roce 1948 byla nižší, než průměrná zastavěnost velkých a středních měst. Tato skutečnost však není zohledněna při použití mediánu průměrné zastavěnosti za celou ČR, která zahrnuje všechny zastavěné plochy v ČR.

Zhodnocení odborně stanovené ceny za m² jednotlivých typů budov nelze bez většího detailu o povaze těchto budov provést. Domníváme se, že by bylo vhodné uskutečnit alespoň namátkovou prohlídku reprezentativního vzorku budov, aby odhad tohoto parametru mohl být upřesněn dle charakteru oceňovaných budov.

**Odhad rozsahu prací a s nimi
předpokládaných nákladů na položkové
ocenění majetku**

Odhad rozsahu prací a s nimi předpokládaných nákladů na položkové ocenění majetku

Předpoklady pro stanovení rozsahu prací a nákladů

Průměrná časová náročnost ocenění 1 pozemku:	0,50 h
Průměrná časová náročnost ocenění 1 budovy:	4,00 h
Průměrná rozloha stavby	0,02 ha
Průměrná hodinová sazba	2000 CZK

Při odhadu rozsahu prací a předpokládaných nákladů na položkové ocenění majetku, s předpokladem místních obhlídek, jsme vycházeli z odhadu časové náročnosti na ocenění individuálních položek souboru oceňovaných aktiv.

Je vhodné upozornit, že tento odhad je podmíněn úplným a přesným seznamem oceňovaných nemovitostí a jejich detailních charakteristik v elektronické podobě. Splnění tohoto předpokladu s sebou může nést další značné náklady, které nejsou v níže uvedené analýze zahrnuty.

Průměrnou časovou náročnost na ocenění jednoho pozemku jsme odhadli na cca 30 minut, což je doba nezbytná pro získání a zpracování dat získaných z katastru nemovitostí. Tento odhad rovněž zahrnuje obhlídku oceňovaných pozemků, neboť s ohledem na povahu oceňovaného předmětu a dostupnost datových zdrojů potřebných pro jeho ocenění, je fyzická obhlídka vyžadována. Při odhadu časové náročnosti fyzické obhlídky jsme předpokládali, že pozemky se nacházejí v určitých souvislých celcích. Toto časové penzum je nutné brát jako zcela minimalistické a za pouze velmi hrubý odhad.

Byli jsme informováni, že v souboru oceňovaného majetku se nachází přibližně 110 tisíc pozemků. Časovou náročnost pro ocenění souboru pozemků tedy odhadujeme na 55 tisíc hodin, což představuje cca 6,9 tisíc člověkodnů, respektive cca 26 člověkolet.

Odhad rozsahu prací - pozemky

Typ budovy	Rozloha (ha)	Odhadovaný počet pozemků	Odhadovaná časová náročnost (hod)
Zemědělská půda	72 202	-	-
Lesní půda	181 326	-	-
Vodní plochy	3 611	-	-
Zastavěné plochy	600	-	-
Ostatní plochy	3 894	-	-
Celkem	261 633	110 000	55 000

Průměrnou časovou náročnost na ocenění jedné budovy jsme stanovili na cca 4 hodiny. Uvedená časová hodnota vychází z našich zkušeností při oceňování nemovitého majetku. Jelikož přesný počet budov obsažených v souboru oceňovaného majetku není znám, je počet staveb odhadnut na základě celkové rozlohy budov a průměrné rozlohy připadající na jednu budovu. Dle našeho orientačního odhadu představuje průměrná rozloha budovy, která typově odpovídá souboru oceňovaných budov, přibližně 200 m².

Odhad rozsahu prací a s nimi předpokládaných nákladů na položkové ocenění majetku

V souboru oceňovaného majetku lze předpokládat celkem přibližně 16 250 budov. Časová náročnost ocenění souboru budov za předpokladu, že průměrná náročnost ocenění jedné budovy činí 4 hodiny, představuje asi 65 tisíc hodin, resp. 8,1 tisíc člověkodnů, respektive cca 30,5 člověkolet. Detailnější propočet časové náročnosti ocenění shrnuje následující tabulka.

Odhad rozsahu prací - budovy

Typ budovy	Rozloha (ha)	Odhadovaný počet budov	Odhadovaná časová náročnost (hod)
Budovy - mužské	156	7 800	31 200
Budovy - ženské	21	1 050	4 200
Diecéze	143	7 150	28 600
Ostatní	5	250	1 000
Celkem	325	16 250	65 000

Na základě výše uvedených předpokladů lze očekávat, že časová náročnost celkového položkového ocenění majetku představuje celkem asi 120 tis. hodin, tj. 15 tis. Člověkodnů, respektive 56,5 člověkolet.

Při průměrné hodinové sazbě ve výši 2 000 CZK (existuje samozřejmě velký rozdíl mezi aplikovanými hodinovými sazbami různých oceňovacích institucí, danou sazbu odhadujeme opět spíše konzervativně při znalosti sazeb lokálních subjektů zabývajících se oceňováním, s rozumnou mírou expertizy), která je cenou obvyklou za poskytování oceňovacích služeb, by celkové náklady na položkové ocenění majetku mohly být 240 mil. CZK. Tento výsledek nicméně nemůže být ničím jiným než velmi hrubým odhadem a nelze mu přisoudit úplnější spolehlivost. Tento odhad je podmíněn úplným a přesným seznamem oceňovaného majetku a další potřebné podkladové dokumentace v elektronické podobě a jedná se tedy pouze o část o celkových nutných nákladů pro uskutečnění položkového přecenění Majetku.

Rádi bychom zmínili, že podle našeho názoru by bylo zřejmě možné rovněž zkonstruovat algoritmus, který by v zásadě interpoloval mezi průměrujícím přístupem užitým v Materiálu a zcela položkovým oceněním: takový přístup by se například mohl opírat o regionálně či věcně členěnější statistická a tržní data a o alespoň výběrové místní obhlídky. Náklady takového ocenění by pak byly zřejmě nižší než je odhad pro plně položkové ocenění uvedený výše.

Závěr

Závěr

Níže uvádíme stručný závěr ke kvalitativnímu komentáři algoritmu užitého ze strany církví a náboženských společností pro odhad hodnoty zabaveného církevního Majetku. Podrobnější a počtem obsáhlejší závěry jsou uvedeny v jednotlivých subkapitolách Zprávy.

Na základě provedeného zkoumání ekonomického rámce použitého algoritmu a jeho vstupních dat za omezeného času a dostupnosti podkladů se domníváme, že:

Vhodné atributy použitého algoritmu, vstupních dat a jeho předpokladů zejména představuje:

Statistický algoritmus, využívající průměrné ceny, je racionální vzhledem k nedokonalosti podkladových i tržních dat za podmínek omezeného času pro zpracování ocenění Majetku.

Možné nedostatky použitého algoritmu, jeho předpokladů a vstupních dat zejména představuje:

Ne zcela jasně definovaná a konzistentně užívaná definice hodnoty, která vede k (i) částečně arbitrárně zvolené metodě u ocenění některých druhů majetku (například lesní pozemky - nákladová metoda) kdy, v případě definice hodnoty jako hodnota tržní, by bylo vhodnější použít jinou nadřazenější metodu (v daném případě buď tržní, a pokud by vzhledem k nízké likviditě trhu nebyla vhodná, metodu výnosovou; (ii) nekonzistenci mezi datem ocenění a datem vypracování použitých vstupních cen (např.: ceny zemědělských pozemků vztahující se k období 1993-2004).

V rovině vstupních dat by v některých případech zřejmě bylo možné, či vhodné, užít data v jemnějším (regionálním či věcném) členění a v některých případech čistý odhad užitý v Materiálu podložit diskusí a údaji z – byť často velmi nelikvidního – trhu.

Závěrem bychom rádi zmínili, že dle našeho názoru by bylo zřejmě možné rovněž zkonstruovat algoritmus, který by v zásadě interpoloval mezi průměrujícím přístupem užitým v Materiálu a zcela položkovým oceněním: takový přístup by se například mohl opírat o regionálně či věcně členěnější statistická a tržní data a alespoň výběrové místní obhlídky. Tento alternativní přístup by mohl zpřesnit ocenění Majetku, přičemž by z hlediska nákladů a času na jeho uskutečnění byl úspornější, než položkové přecenění.