

**Asistence v oblasti ocenění nevydáváného majetku, jímž se zabývá Dočasná komise pro řešení majetkových otázek mezi státem a církvemi a náboženskými společnostmi: NÁVRH OCEŇOVACÍHO ALGORITMU**

11. února 2009

Důvěrné

Draft k diskusi

**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](mailto: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](mailto:boris.misun@cz.ey.com)

**Důvěrné**

11. února 2009

Důvěrné

Ing. Jaromír Talíř,  
náměstek ministra kultury ČR  
Ministerstvo kultury  
Maltézské náměstí 1  
118 11 Praha 1

Vážený pane,

na základě smlouvy uzavřené s Ministerstvem kultury ČR („Objednatel“) jsme vypracovali zprávu („Průběžná zpráva“) pro vnitřní potřebu Ministerstva kultury.

Zadání a použití této Průběžné 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 14. 1. 2009 mezi Ministerstvem kultury a Ernst & Young, s.r.o. („Poradce“) a jejími všeobecnými smluvními podmínkami.

**Předmět Průběžné zprávy**

Předmětem Průběžné zprávy je nezávislé navržení algoritmu k ocenění zabaveného nemovitého majetku („Majetek“), který je definován a označen církevní komisí v zastoupení České biskupské konference, Ekumenické rady církví a Federace židovských obcí („Církevní komise“) v materiálu Ocenění původního církevního majetku ze září 2007 („Materiál“)

Zjištění v rámci limitované prověrky předložené databáze Majetku zpracované odpovědnými pracovníky správy majetku na Arcibiskupství pražském („Databáze“) jsme pro Vás zpracovali v separátní zprávě. Pro účely této Průběžné zprávy předpokládáme, že Databáze obsahuje minimálně následující informace: číslo parcely, katastrální území, obec, okres, kultura a výměra.

Dále jsme v této Průběžné zprávě zohlednili nám známou dostupnost, rozsah a míru detailu dalších informací dostupných na straně státu či jinak veřejně přístupných informací a zřejmě omezené časové období (řádově ne víc než

jednotky měsíců), které lze předpokládat, že bude vymezeno pro aplikaci algoritmu na oceňovaný majetek.

Pro úplnost uvádíme, že tento dokument neobsahuje nezávislý propočet hodnoty daného majetku, tyto úkony nebyly předmětem zadání.

**Obsah a členění dokumentu**

Tento dokument je strukturován následovně. Úvodní část obsahuje všeobecné údaje, tj. popis situace, vymezení majetku, zadání našeho úkolu, či informace použité k vypracování Průběžné zprávy. Dále pak obsahuje rekapitulaci informací dostupných na straně státu a shrnutí veřejně dostupných informací případně využitelných pro budoucí ocenění předmětného majetku. Další část se věnuje diskusi definice hodnoty, použitým předpokladům, možným modelům oceňovacího algoritmu a návrhem modelu, který vychází jednak z dostupnosti podkladových dat a jednak z požadovaného omezeného časového období pro aplikaci tohoto mechanismu na oceňovaný majetek.

**Zdroje informací**

Tato Průběžná zpráva je založena na údajích poskytnutých pověřenými osobami Objednatele a na veřejně dostupných informacích. Dostupné informace se vztahují k datu 4. 2. 2009. V této souvislosti podotýkáme, že v případě, že by došlo k významným změnám klíčových parametrů, na základě kterých je námi zpracovaná Průběžná zpráva založena, měly by tyto změny za následek rovněž změnu závěrů v této Průběžné zprávě uvedených.

V rámci této Průběžné zprávy jsme neprováděli 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 4. 2. 2009. Průběžná 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 ve výše zmíněné smlouvě.

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 nejlepším 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.

S pozdravem,

Vladislav Severa

Partner

Ernst & Young, s.r.o.

## Zkratky

<b>Objednatel</b>	Ministerstvo kultury ČR
<b>Poradce</b>	Ernst & Young, s.r.o.
<b>Průběžná zpráva</b>	Zpráva řídící se 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 14. 1. 2009 mezi Ministerstvem kultury a Ernst & Young, s.r.o. a jejími všeobecnými smluvními podmínkami.
<b>Databáze</b>	Databáze zabaveného církevního majetku zpracovaná odpovědnými pracovníky správy majetku na Arcibiskupství pražském.
<b>Církevní komise</b>	Církevní komise v zastoupení České biskupské konference, Ekumenické rady církví a Federace židovských obcí.
<b>Materiál</b>	Ocenění původního církevního majetku ze září 2007 předložené Církevní komisí.
<b>Majetek</b>	Zabavený nemovitý majetek tak jak je definován a označen Církevní komisí v Materiálu.
<b>Oceňovací vyhláška</b>	Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1998 Sb.

<b>Shrnutí Průběžné zprávy</b>	<b>2</b>
<b>Všeobecné údaje a dostupné podkladové informace</b>	<b>7</b>
<b>Definice hodnoty a hlavní rámcové metody ocenění</b>	<b>12</b>
<b>Oceňovací algoritmus</b>	<b>16</b>
<b>Zemědělská půda</b>	<b>20</b>
<b>Lesní půda</b>	<b>26</b>
<b>Vodní plochy</b>	<b>33</b>
<b>Zastavěné plochy</b>	<b>35</b>
<b>Ostatní plochy</b>	<b>37</b>
<b>Budovy</b>	<b>39</b>
<b>Závěr</b>	<b>46</b>
<b>Příloha</b>	<b>51</b>

## Shrnutí Průběžné zprávy

---

## Shrnutí Průběžné zprávy

### Shrnutí Průběžné zprávy

Předmětem Průběžné zprávy je nezávislé navržení algoritmu k ocenění zabaveného nemovitého majetku („Majetek“), který je definován a označen církevní komisí v zastoupení České biskupské konference, Ekumenické rady církví a Federace židovských obcí („Církevní komise“) v materiálu Ocenění původního církevního majetku ze září 2007 („Materiál“).

Zjištění v rámci limitované prověrky předložené databáze Majetku zpracované odpovědnými pracovníky správy majetku na Arcibiskupství pražském („Databáze“) jsme pro Vás zpracovali v separátní zprávě. Pro účely této Průběžné zprávy předpokládáme, že Databáze obsahuje minimálně následující informace: číslo parcely, katastrální území, obec, okres, kultura a výměra.

Dále jsme v této Průběžné zprávě zohlednili nám známou dostupnost, rozsah a míru detailu dalších informací dostupných na straně státu či jinak veřejně přístupných informací a zřejmě omezené časové období (řádově ne víc než jednotky měsíců), které lze předpokládat, že bude vymezeno pro aplikaci algoritmu na oceňovaný majetek.

Předmětem Průběžné zprávy naproti tomu není mimo jiné ověření právního či fyzického stavu Majetku ani jiné úkony směřující ke zjištění aktuálního či historického stavu Majetku.

Pro úplnost uvádíme, že tento dokument neobsahuje nezávislý propočet hodnoty daného majetku, tyto úkony nebyly předmětem zadání.

### Zvolený přístup

K ocenění předmětného Majetku lze obecně použít tři přístupy:

- ▶ Přístup založený na zjednodušeném principu vycházející ze skupinového ocenění předmětného majetku,
- ▶ Přístup založený na individuálním přecenění předmětného majetku,
- ▶ Přístup, který je kombinací skupinového a individuálního ocenění předmětného majetku.

Domníváme se, že vhodnou metodou ocenění je metoda, která kombinuje jak skupinové, tak i individuální ocenění předmětného majetku. Tato metoda dle našeho názoru může zpřesnit výsledky metody skupinové a zároveň není tak časově náročná a tedy ani nákladná jako metoda založená na individuálním přecenění. Oceňovací algoritmus je tedy založen na kombinaci vzorků (u některých druhů majetku jako např. budovy) a plošných/databázových/průměrovaných hodnot.

## Shrnutí Průběžné zprávy

### Kategorie majetku

Navržený algoritmus je vypracován variantně pro následující kategorie Majetku:

- ▶ Zemědělská půda,
- ▶ Lesní půda,
- ▶ Vodní plochy,
- ▶ Zastavěné plochy,
- ▶ Ostatní plochy,
- ▶ Budovy,

tak jak je Průběžná zpráva definuje v jednotlivých sekcích.

### Metody ocenění

Obvyklou praxí při oceňování je použití metod ocenění seřazených do určité hierarchie podle jejich vhodnosti vzhledem k definici hledané hodnoty a účelu ocenění. Pro účely ocenění Majetku je hodnota definovaná jako hodnota tržní, a hierarchie metod ocenění má tedy následující strukturu:

- ▶ Tržní metoda,
- ▶ Výnosová metoda,
- ▶ Nákladová metoda/ocenění dle Oceňovací vyhlášky.

### Předpoklady navrženého algoritmu

Navržený algoritmus předpokládá mimo jiné následující:

- ▶ Hledaná hodnota je definována jako hodnota tržní,
- ▶ Databáze je dostupná a spolehlivá,
- ▶ Databáze obsahuje pouze informace ohledně majetku, který je předmětem ocenění,
- ▶ Databáze obsahuje minimálně následující informace: číslo parcely, katastrální území, obec, okres, kultura, výměra,



## Shrnutí Průběžné zprávy

- ▶ Je umožněna součinnost s dalšími subjekty (např. Ministerstvo financí ČR, Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti).

### Omezení navrženého algoritmu

Aplikace algoritmu může být omezena mimo jiné následujícími skutečnostmi:

- ▶ Nedostatečná likvidita a četnost transakcí v potřebném věcném i územním členění,
- ▶ Obtížně odůvodnitelná statistická chyba díky tomu, že práce budou se vzorkem,
- ▶ Trhy s danými nemovitostmi nejsou příliš likvidní a tržní údaje typicky pokrývají delší časové období, je tedy obtížné hovořit o datu ocenění jako o konkrétním dnu,
- ▶ Předpokládaná ale plně neověřená spolehlivost použitých dat.

### Navrhovaný algoritmus

Následující schéma zjednodušeně představuje logiku navrhovaného algoritmu. Pro každou kategorii Majetku jsou uvedeny metody vhodné k jejímu ocenění či metody vhodné ke kontrolnímu výpočtu. U každé metody je navíc zmíněno, na jaké úrovni agregace vstupních dat by metoda mohla být aplikována. Přestože schéma obsahuje také podrobnější informace ohledně možné aplikace metod, detailní diskuse jednotlivých částí algoritmu následuje níže.

## Shrnutí Průběžné zprávy

Zjednodušené schéma navrhovaného algoritmu

	Zemědělská půda	Lesní půda	Vodní plochy	Zastavěné plochy	Ostatní plochy	Budovy
Tržní metoda	Průměr za jednotlivé kultury, výměry a kraje / okresy  Ceny nabídkové • Ceny inzerované  Ceny sjednané • VÚZE / ÚZEI	Průměr za ČR  Celková hodnota • Ceny nabídkové • Ceny sjednané	Průměr za ČR  Ceny nabídkové • Ceny inzerované  Ceny sjednané • Ministerstvo financí	Průměr za jednotlivá katastrální území  Ceny nabídkové • Ceny inzerované  Ceny sjednané • Český statistický úřad	Výběrové šetření  Ceny nabídkové • Ceny inzerované Ceny sjednané • VÚZE / ÚZEI Nejnižší ceny zemědělských pozemků se zohledněním dalšího diskontu	Výběrové šetření  Ceny nabídkové • Ceny inzerované Ceny sjednané • Český statistický úřad, Ministerstvo financí Zahnuje ocenění stavebního pozemku
Výnosová metoda		Průměr za okresy / kraje  Rozdělená hodnota • Pro ocenění lesního porostu • Metoda NPV	Průměr za okresy / kraje  Celková hodnota • NPV • Metoda kapitalizované roční renty			Výběrové šetření  • Předpoklad existence peněžního toku nájemného • Nezahrnuje ocenění stavebního pozemku
Nákladová metoda / Ocenění dle Vyhlášky	Průměr za jednotlivá katastrální území  • Viz Oceňovací vyhláška • Průměrná základní cena za katastrální území • Aplikace přírážky / srážky za polohu • Samostatné ocenění trvalých porostů				Výběrové šetření  • Zohlednění příslušných korekčních koeficientů • Např. v případě komunikací	Výběrové šetření  • Založeno na Oceňovací vyhlášce • Nezahrnuje ocenění stavebního pozemku
		Stupeň agregace vstupních dat u metody vhodné ke stanovení tržní hodnoty	Stupeň agregace vstupních dat u metody vhodné ke kontrolnímu výpočtu	Metoda není považována za vhodnou		

## Všeobecné údaje a dostupné podkladové informace

---

## Všeobecné údaje a dostupné podkladové informace

### Přehled Majetku

Typ majetku	Rozloha (ha)
Pozemky	261 633
Budovy	325
<b>Celkem</b>	<b>261 958</b>

Zdroj: Církevní komise: Ocenění původního církevního majetku

### Přehled Majetku - pozemky

Typ pozemku	Rozloha (ha)	Podíl na celkové rozloze (%)
Zemědělská půda	72 202	27,6 %
Lesní půda	181 326	69,3 %
Vodní plochy	3 611	1,4 %
Zastavěné plochy	600	0,2 %
Ostatní plochy	3 894	1,5 %
<b>Celkem</b>	<b>261 633</b>	<b>100,0 %</b>

Zdroj: Církevní komise: Ocenění původního církevního majetku

### Popis situace

Ministerstvo kultury ČR obdrželo od Církevní komise Materiál, který zpracovává ocenění bývalého církevního majetku za účelem stanovení výše finanční náhrady církvím a náboženským společnostem 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 zabavený nemovitý majetek v Materiálu takto definovaný a označený Církevní komisí.

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 opotřebenost nahlíženo dle stavu, ve kterém se nacházely v roce 1948.

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 Majetku shrnují tabulky v levé části stránky. Tento nemovitý majetek je rozřazen na pozemky a budovy a dále dle typu plochy na zemědělskou půdu, lesní půdu, vodní plochy, zastavěné plochy a ostatní plochy (Zdroj: Církevní komise: Ocenění původního církevního majetku).

Naším úkolem v této Průběžné zprávě nebylo ověření těchto vstupních informací, a proto se vymezením majetku zabaveného církvím v roce 1948 nezabýváme. Určitým limitovaným prověřením vstupních informací se však zabýváme v separátní zprávě.

### Datum ocenění

Datum ocenění bude záviset na době konkrétního zpracování ocenění Majetku. Lze očekávat, že datem ocenění nebude pouze jeden den, neboť trhy s danými nemovitostmi nejsou dostatečně likvidní a tržní údaje typicky pokrývají delší průběžné období.

### Zadání

Předmětem Průběžné zprávy je nezávislé navržení algoritmu k ocenění Majetku. Zjištění v rámci limitované prověrky Databáze jsme pro Vás zpracovali v separátní zprávě. Pro účely této Průběžné zprávy

## Všeobecné údaje a dostupné podkladové informace

předpokládáme, že Databáze obsahuje minimálně následující informace: číslo parcely, katastrální území, obec, okres, kultura a výměra.

Dále jsme v této Průběžné zprávě zohlednili nám známou dostupnost, rozsah a míru detailu dalších informací dostupných na straně státu či jinak veřejně přístupných informací a zřejmě omezené časové období (řádově ne víc než jednotky měsíců), které lze předpokládat, že bude vymezeno pro aplikaci algoritmu na oceňovaný majetek.

Předmětem Průběžné zprávy naproti tomu není mimo jiné ověření právního či fyzického stavu Majetku ani jiné úkony směřující ke zjištění aktuálního či historického stavu Majetku.

Pro úplnost uvádíme, že tento dokument neobsahuje nezávislý propočet hodnoty daného majetku, tyto úkony nebyly předmětem zadání.

### Zdroje informací pro ocenění Majetku

Mezi základní zdroje, které by bylo možné využít při následném ocenění Majetku, patří:

- ▶ Databáze zabaveného církevního majetku zpracovaná odpovědnými pracovníky správy majetku na Arcibiskupství pražském,
- ▶ Informace a podklady dostupné státním institucím – zejména Ministerstvo financí ČR, Ministerstvo zemědělství apod.,
- ▶ Veřejně dostupné informace.

#### *Databáze zabaveného církevního majetku*

Databáze církevního majetku byla dlouhodobě zpracovávána odpovědnými pracovníky správy majetku na Arcibiskupství pražském, přičemž jednotlivé diecéze měly odpovědnost za sběr těchto dat. Práce na inventarizaci byly zahájeny již na počátku 90. let 20. století. V jednotlivých biskupstvích a v rozhodujících řádech byly vytvořeny personální a kapacitní předpoklady k zajištění této činnosti. Prostřednictvím příslušných orgánů (komisí) České biskupské konference byly postupy metodicky řízeny a koordinovány.

Rozumíme, že databáze vznikala tak, že byly nejprve zjištěny nemovitosti vlastněné církvemi zapsané v pozemkových knihách a deskách zemských (šlo u údaje před rokem 1964). Ty byly následně zadány do speciálně vytvořené databáze. Zadány byly údaje o vložce pozemkové knihy (okres, katastrální území, číslo vložky, vlastník atd.) a údaje o jednotlivých parcelách (číslo parcely, kultura, číslo popisné atd.). Vytvořené databáze věcně popisují stav vlastnictví církevních subjektů k 25. 2. 1948. Celkově obsahují databáze nemovitostí cca 110 000 položek.

## Všeobecné údaje a dostupné podkladové informace

V období po uzavření pozemkových knih (1964) došlo k masivním plošným změnám v členění území na parcely, a to jejich slučováním, rozdělováním a přečíslováním. Ve výsledném stavu je jedno parcelní číslo z pozemkové knihy v současnosti částí několika parcel, nebo jedna současná parcela dle Katastru nemovitostí je tvořena více parcelami, resp. jejich částmi dle pozemkové knihy, přičemž číslování parcel je ve většině případů zcela nové. Základní výstupy ze současného Katastru nemovitostí (listy vlastnictví) tak nelze jednoduše použít pro určení výměr a současných vlastníků. Ke zjištění vzájemných vztahů je určen výstup zajišťovaný Katastrálním úřadem pod názvem Srovnávací sestavení parcel. Církevní subjekty zahájily objednávání srovnávacích sestavení parcel pro nemovitosti dle pozemkové knihy již na konci 90. let 20. století.

Neexistuje však centrální databáze příslušných informací, protože jednotlivé diecéze zpracovali rozdílné databáze co do obsahu i struktury a v některých databázích určité informace chybí vůbec.

### *Informace a podklady dostupné stáním institucím*

Mezi využitelné informace patří zejména informace dostupné Ministerstvu financí ČR. Jedná se zejména o informace, které souvisí se stanovením základu daně z převodu nemovitostí. Dále to jsou informace či metodiky, které shromažďuje či vypracoval Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti, resp. Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha. Jedná se zejména o tržní ceny lesních pozemků a lesního porostu, případně o tržní ceny zemědělské půdy. Dalším zdrojem informací by mohly být Lesy ČR, s.p., které by mohly poskytnout informace ohledně lesních porostů.

### *Veřejně dostupné informace*

Mezi veřejně přístupné informace použitelné pro ocenění majetku patří zejména veřejně přístupné databáze např. na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), případně časopis REALIT, informace Českého statistického úřadu, apod.

## **Zdroje informací použitých ke zpracování Průběžné zprávy**

Tato Průběžná zpráva je založena na údajích poskytnutých pověřenými osobami Objednatele, a na veřejně dostupných informacích:

Objednatel poskytl zpracovateli Průběžné zprávy následující podklady:

- ▶ Ministerstvo kultury ČR: Ověření materiálu předloženého církevní komisí, Praha, červen 2008,
- ▶ Ministerstvo kultury ČR: Doplnění důvodové zprávy tisku č. 482,
- ▶ Církevní komise: Ocenění původního církevního majetku, Praha, září 2007,
- ▶ Materiál k usnesení Poslanecké sněmovny č. 774 ze dne 29. 4. 2008. Vymezení rozsahu vydávaného majetku a ocenění nevydávaného majetku, to je stanovení rozsahu finanční náhrady,

## Všeobecné údaje a dostupné podkladové informace

- ▶ Náhled do struktury Databáze.

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

- ▶ Němec, Štolbová, Vrbová: Cena zemědělské půdy v České republice v letech 1993–2004, Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky, Praha,
- ▶ Dolanský: Přehled cen stavebních pozemků v krajích ČR, 1. katedra oboru management a marketing Fakulty strojní ČVUT (uveřejněno v REALIT 7/2007), červen 2007,
- ▶ Ministerstvo zemědělství ČR: Zpráva o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky – Stav k 31. 12. 2000,
- ▶ Doplnující diskuse s ekonomem Arcibiskupství pražského Ing. Karlem Štíchou, autorem algoritmu a výpočtu hodnoty ze strany církví a náboženských společností,
- ▶ Doplnující diskuse s pověřenými pracovníky Ministerstva financí z odboru Legislativa majetkových daní a poplatků, odboru Metodika a výkon DPH a majetkových daní, a odboru Cenová politika. Předmětem diskuse byla metodika stanovení úředních cen a dostupnost dat ohledně cen tržních,
- ▶ Doplnující diskuse s Ing. Jiřím Matějčkem, CSc. z Výzkumného ústavu lesního hospodářství a myslivosti. Předmětem diskuse byla metodika oceňování lesních porostů a lesních pozemků.

## Definice hodnoty a hlavní rámcové metody ocenění

---



## Definice hodnoty a hlavní rámcové metody ocenění

### 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 směněno, a to mezi koupěchtivým kupujícím a prodejektivým 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 směněno – 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,
- ▶ prodejektivý 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.

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

## Definice hodnoty a hlavní rámcové metody ocenění

*„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.

Podobná definice hodnoty se dle našeho názoru objevuje i v zákonu č. 151/1997 Sb. oceňování majetku, kde se hovoří o ceně obvyklé:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“*

**Na základě výše zmíněných definic se domníváme, že pojem tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů a pojem ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 má z ekonomického hlediska identický význam.**

Od tržní hodnoty je však třeba odlišovat tzv. cenu administrativní, tj. stanovenou na základě Vyhlášky č. 3/2008 („Oceňovací vyhláška“), protože i přes jistou snahu zákona o oceňování přibližovat se tržním hodnotám může stále docházet i k poměrně velké diferenci mezi těmito dvěma hodnotami. Cena obvyklá se aplikuje navíc také pouze v případech aplikace zákona o oceňování, který slouží primárně pro fiskální účely státu (např. pro stanovení převodových daní), resp. pro stanovení náhrad při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim.

Žádné ocenění se také neobejde bez vlastního úsudku oceňovatele. Oceňovací zpráva však musí uvádět, do jaké míry oceňovatel zakládá podklady pro odhad tržní hodnoty/ceny obvyklé 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:

## Definice hodnoty a hlavní rámcové metody ocenění

- 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 nákladů 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).

Tržní hodnota/cena obvyklá 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).

*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, předmětem zákonné úpravy, smluvního dokumentu či určité podzákonné úpravy, a při výpočtu hodnoty je třeba tuto zvolenou definici sledovat.*

### Výběr typu hodnoty

Rozumíme, že cílem oceňovacího algoritmu, který je předmětem této Průběžné zprávy, by mělo být nalezení současné tržní hodnoty/ceny obvyklé církevního majetku zabaveného v roce 1948, přičemž je na tento nemovitý majetek nahlíženo dle jeho stavu k datu jeho zabavení (tj. nemají být zohledněny změny typu jednotlivých kategorií pozemků v období od roku 1948 do data ocenění, jako například postupná přeměna části zemědělské půdy na stavební pozemky. V případě ocenění budov má být na tyto nemovitosti a jejich opotřebovanost nahlíženo dle stavu, ve kterém se nacházely v roce 1948).

## Oceňovací algoritmus

---

# Oceňovací algoritmus

## Oceňovací algoritmus

V této kapitole se zabýváme jak stručným popisem původního oceňovacího algoritmu použitého v Materiálu, tak i obecným popisem možných oceňovacích algoritmů, a dále uvádíme návrh vhodného oceňovacího algoritmu dle našeho zadání.

## Oceňovací algoritmus v materiálu vypracovaném pracovníky správy majetku na Arcibiskupství pražském – obecný popis

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

## Vhodné atributy původního algoritmu

Zvolený oceňovací přístup předpokládá rovnoměrné rozmístění předmětného 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 přeceňovaného 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 masivní plošné změny 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 byla použita aproximace plochy budov na základě současného průměrného pokrytí kategorie Zastavěné plochy a nádvorí budovami a zároveň byl přijat předpoklad, že se tento parametr od roku 1948 významně nezměnil. Opět máme za to, že v podmínkách limitovaného času, zdrojů a zejména podkladových dat o budovách se zřejmě jedná o vhodný algoritmus.

## Oceňovací algoritmus

### Možné nedostatky původního algoritmu

Výše uvedený přístup předpokládá rovnoměrné rozmístění církevního majetku v celé České republice (při ocenění některých pozemků využívá ale i průměrné ceny za jednotlivé oblasti). Ačkoliv se tento předpoklad vzhledem k množství a různorodosti pozemků jeví jako přiměřený, nelze jej bez bližší znalosti zabaveného majetku a detailní znalosti podkladů, použitých odpovědnými pracovníky správy majetku na Arcibiskupství pražském, ověřit.

V případě, že 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.

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

### Možné varianty oceňovacích algoritmů

K ocenění předmětného Majetku lze obecně použít tři přístupy:

- ▶ Přístup založený na zjednodušeném principu vycházející ze skupinového ocenění předmětného majetku;
- ▶ Přístup založený na individuálním přecenění předmětného majetku;
- ▶ Přístup, který je kombinací skupinového a individuálního ocenění předmětného majetku.

Každá z výše zmíněných metod má svoje výhody a nevýhody. Jak již bylo uvedeno výše, metoda založená na skupinovém přecenění majetku nemusí být nepřiměřeně časově náročná, na druhou stranu může vést k poměrně nepřesnému ocenění. Naopak metoda založená na individuálním ocenění je metodou nejpresnější, zato však časově nejnáročnější a tedy také metodou nejnákladnější, případně metodou prakticky těžko proveditelnou. Individuální přecenění by také vyžadovalo výrazné doplnění a zpřesnění Databáze (pokud by bylo vůbec možné) a dále by tak oddálilo vypracování samotného ocenění. Dle našich odhadů by takovéto ocenění mohlo zabrat i několik let.

Vhodnou metodou ocenění se tak jeví metoda, která je kombinací jak skupinového, tak i individuálního ocenění předmětného majetku. Tato metoda dle našeho názoru může zpřesnit výsledky metody skupinové a zároveň není tak časově náročná a tedy ani nákladná jako metoda založená na individuálním přecenění. Takový přístup by se například mohl opírat o regionálně či věcně členěnější statistická a tržní data a o alespoň výběrové místní obhlídky. Metoda kombinovaná zároveň bude moci vycházet z velké části z již zpracované Databáze, která by byla doplněna a zpřesněna o další požadované informace. Dané doplnění a zpřesnění Databáze by již však také nebylo tak časově náročné jako u individuálního ocenění a zároveň

## Oceňovací algoritmus

požadavky na doplnění by měly být technicky i fakticky proveditelné. Oceňovací algoritmus je tedy založen na kombinaci vzorků (u některých druhů majetku jako např. budovy) a plošných/databázových/průměrovaných hodnot.

### Předpoklady navrženého algoritmu

Navržený algoritmus předpokládá mimo jiné následující:

- ▶ Hledaná hodnota je definována jako hodnota tržní,
- ▶ Databáze je dostupná a spolehlivá,
- ▶ Databáze obsahuje pouze informace ohledně majetku, který je předmětem ocenění,
- ▶ Databáze obsahuje minimálně následující informace: číslo parcely, katastrální území, obec, okres, kultura, výměra,
- ▶ Je umožněna součinnost s dalšími subjekty (např. Ministerstvo financí ČR, Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti).

### Omezení navrženého algoritmu

Aplikace algoritmu může být omezena mimo jiné následujícími skutečnostmi:

- ▶ Nedostatečná likvidita a četnost transakcí v potřebném věcném i územním členění,
- ▶ Obtížně odůvodnitelná statistická chyba díky tomu, že práce budou se vzorkem,
- ▶ Trhy s danými nemovitostmi nejsou příliš likvidní a tržní údaje typicky pokrývají delší časové období, je tedy obtížné hovořit o datu ocenění jako o konkrétním dnu,
- ▶ Předpokládaná, ale plně neověřená spolehlivost použitých dat.

## Zemědělská půda

---



# Zemědělská půda

## Oceňovaná zemědělská půda

Typ pozemku	Rozloha (ha)
Zemědělská půda	72 202

Zdroj: Církevní komise: Ocenění původního církevního majetku, Praha, září 2007

## Tržní ceny zemědělské půdy v okresech ČR s výměrou do 1 ha

Zdroj: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky



## Tržní ceny zemědělské půdy v okresech ČR s výměrou 1 – 5 ha

Zdroj: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky



## Zemědělská půda

V následujících odstavcích shrneme možné metody ocenění zemědělské půdy, načrtneme algoritmus takového ocenění a v závěru zhodnotíme výhody a nevýhody jednotlivých metod. Pro účely tohoto dokumentu chápeme zemědělskou půdu jako množinu následujících kultur: orná půda, chmelnice, vinice, trvalý travní porost, zahrada a sad.

### A) Tržní ocenění

#### Metoda srovnávací

K tržnímu ocenění se nejčastěji dochází metodou srovnávací, jejíž podstatou je zjištění tržní hodnoty na základě skutečných cen pozorovaných na trhu. Správné použití této metody při ocenění zemědělské půdy vyžaduje identifikaci dostatečně velkého vzorku transakcí s porovnatelnými pozemky a to v období, které není časově příliš vzdáleno od data ocenění.

#### Algoritmus

V případě zemědělské půdy existují dva druhy informací o cenách prodávaných pozemků a to ceny nabídkové a ceny sjednané.

#### ► Ceny nabídkové

Ceny nabídkové lze pozorovat mimo jiné na internetových portálech zaměřených na inzerci nemovitostí a bydlení v ČR (např. srealty.cz). Tyto portály obvykle umožňují třídění nabídek podle charakteru pozemku (např. vinice) a podle lokality. Průměr/medián pozorovaných nabídkových cen v Kč/m<sup>2</sup> za daný druh pozemku v dané lokalitě by mohl sloužit k ocenění zemědělských pozemků Majetku. Ke zjištění průměrných cen by mohl být využit buď jeden či více internetových portálů. Shromáždění většího vzorku dat by usnadnilo použití vhodného softwaru. Vzhledem k tomu, že takto zjištěné ceny mohou nadhodnocovat cenu tržní, neboť odráží pouze nabídku a nikoliv poptávku, natož výslednou cenu sjednanou, je nutné nabídkové ceny upravit a ponížít o diskont (tento diskont obvykle činí 10-15 %).

#### ► Ceny sjednané

Ceny sjednané jsou ceny uváděné v kupních smlouvách, které jsou evidovány za účelem daňovým na finančních úřadech a také jsou registrovány na katastrálních úřadech.

Sledováním a analýzou tržních cen zemědělských pozemků byl pověřen Ústav zemědělské ekonomiky a informací (dříve Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky), který na vybraném souboru okresů analyzoval tržní ceny zemědělské půdy. Základním zjištěním analýzy bylo, že hlavními faktory, které mají vliv na tržní cenu pozemku jsou poloha pozemku, jeho velikost a účel využití.

## Zemědělská půda

### Tržní ceny zemědělské půdy v okresech ČR s výměrou nad 5 ha

Zdroj: Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky



Dle nashromážděných dat Ústavu zemědělské ekonomiky a informatiky je tržní cena zemědělského pozemku do značné míry ovlivněna také velikostí prodávané výměry: čím nižší výměra, tím vyšší cena (viz mapy na pravé straně této a předcházející strany). Tato závislost je vysvětlitelná předpokládaným využitím zemědělské půdy – zatímco velké pozemky jsou kupovány především k zemědělským účelům, menší pozemky jsou kupovány k zahrádkářským účelům nebo na převod na stavební pozemky a jejich průměrná hodnota za m<sup>2</sup> je tedy vyšší.

Za účelem ocenění zemědělské půdy, která je součástí Majetku, by bylo vhodné použít průměrné ceny za danou zemědělskou kulturu (orná půda, zahrada, sad, trvalý travní porost, vinice, chmelnice), výměru pozemku a lokalitu. Data jsou publikovaná do roku 2005 a k ocenění zemědělských pozemků by tedy bylo nutné upravit zjištěnou cenu k současnosti indexováním (např. inflací dle údajů Českého statistického úřadu). Při aplikaci tržních cen zjištěných Ústavem zemědělské ekonomiky a informatiky je nutné brát ohled na to, že uváděné tržní ceny za jednotlivé kultury odrážejí jak cenu pozemku, tak cenu porostu (jako v případě vinic, chmelnic a sadů).

Při zohlednění velikosti výměry jednotlivých pozemků v rámci ocenění je na zvážení oceňovatele, zda by nebylo vhodné agregovat položky databáze za určitý geografický celek (např. katastrální území) s předpokladem jejich ekonomické souvislosti.

Tržní ceny nemovitostí také shromažďuje a analyzuje Český statistický úřad a to na základě informací finančních úřadů z přiznání k dani z převodu nemovitosti. Český statický úřad publikuje ovšem pouze data za ty druhy nemovitostí, pro které existuje dostatečný počet cenových údajů a jejichž cena není určena hodnotou jiné nemovitosti v rámci prodeje komplexní nemovitosti. Zemědělské pozemky mezi takové druhy nepatří a údaje Českého statistického úřadu tedy nejsou pro účel ocenění zemědělské půdy použitelné.

Informace ohledně tržních cen nemovitostí poskytuje Českému statistickému úřadu Ministerstvo financí ČR, které je získává od finančních úřadů. Tyto informace mají důvěrný charakter a jako takové nejsou veřejně dostupné. V případě, že by je Ministerstvo financí poskytlo (alespoň v agregované podobě), mohly by být k ocenění Majetku využity.

Srovnávací metoda by mohla vycházet ze vzorce:

**Hodnota = Průměrná cena m<sup>2</sup> zemědělské půdy (průměr za kultury, výměry a okresy/kraje) \* výměra oceňovaných pozemků**

#### *Zhodnocení algoritmu*

Teoreticky správné použití tržní metody naráží v praxi na problém shromáždění důvěryhodného vzorku dat a to v prostředí ne příliš likvidního českého trhu se zemědělskou půdou. Jako zdroj informací by bylo možné využít internetovou inzerci (ceny nabídkové) nebo výsledky sběru dat cen sjednaných publikované Ústavem

## Zemědělská půda

zemědělské ekonomiky a informací. Bylo by vhodné aplikovat průměrné ceny za zemědělskou kulturu, výměru a lokalitu pozemku.

Při aplikaci průměrných cen zemědělské půdy a následné interpretaci výsledku je nutné brát v potaz především dvě následující skutečnosti. Zaprvé, průměrné tržní ceny zemědělských pozemků odhadnuté na základě kupních smluv jsou nepřesné, neboť předmětem prodeje je obvykle nějaký celek a v kupní smlouvě se nerozlišuje mezi jednotlivými typy pozemků. Zadruhé, vliv na výši ceny pozemků mají též prodeje půdy Pozemkovým fondem, které probíhají v netržním režimu (na pozemky prodávané Pozemkovým fondem mají předkupní právo vlastníci sousedících pozemků).

### B) Ocenění administrativní cenou

Jednou z metodik ocenění zemědělské půdy je ocenění úřední cenou, které vychází z vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1998 Sb. („Oceňovací vyhláška“). Oceňovací vyhláška používá termín zemědělský pozemek jako pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku:

- ▶ Orná půda;
- ▶ Chmelnice;
- ▶ Vinice;
- ▶ Zahrada;
- ▶ Ovocný sad;
- ▶ Trvalý travní porost;

není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jiné než zemědělské použití ani není pozemek předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona. Cenu pozemku stanovuje vyhláška jako základní cenu stanovenou podle bonitovaných půdně ekologických jednotek („BPEJ“), upravenou o přírážky a srážky definovanými přílohou č. 23 oceňovací vyhlášky. Pokud je potvrzeno Pozemkovým úřadem, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován, ocení se podle § 29 odst. 3 Oceňovací vyhlášky průměrnou základní cenou v Kč/m<sup>2</sup> zemědělských pozemků v daném katastrálním území, která je uvedena ve zvláštním právním předpisu, a tato cena se opět upraví přírážkami a srážkami definovanými přílohou č. 23 oceňovací vyhlášky. Průměrná základní cena zemědělské půdy je odvozena jako vážený průměr z cen bonitovaných půdně-ekologických jednotek.

Kromě metod ocenění zemědělského pozemku se Oceňovací vyhláška zabývá také metodami ocenění trvalých porostů a to oceněním ovocných dřevin, vinné révy a chmelových a okrasných rostlin.

## Zemědělská půda

Ocenění podle Oceňovací vyhlášky by mohlo vycházet ze vzorce:

**Hodnota = Průměrná základní cena m<sup>2</sup> zemědělských pozemků podle BPEJ (průměr za katastrální území) \* (1+ přírážka/srážka za polohu) \* výměra oceňovaných pozemků**

### *Algoritmus*

Vzhledem k velkému množství zemědělských pozemků a nerealističnosti provedení detailního položkového ocenění by při ocenění zemědělských pozemků Majetku bylo vhodné postupovat stejně jako v případě, že pozemek nebyl bonitován, a aplikovat průměrnou základní cenu za dané katastrální území, která je uvedena ve vyhlášce č. 412/2008 Sb. Tato cena by byla následně upravena o přírážky či srážky za polohu definovanými přílohou č. 23 oceňovací vyhlášky. Tato příloha také obsahuje přírážky aplikovatelné na pozemky, jejichž zemědělské použití je prokazatelně sníženo, ale vzhledem k nedostupnosti takové informace by v případě zjištění ceny Majetku nebyla tato přírážka aplikovatelná.

Pro ocenění trvalých porostů jiným než položkovým způsobem by bylo nutné přijmout určité předpoklady ohledně výskytu těchto porostů na daných pozemcích (tj. vinice, chmelnice, ovocný sad) a ocenit tyto porosty separátně a zjednodušeným způsobem.

### *Zhodnocení algoritmu*

Úřední cena se používá pro účely daňové, pro prodej a nákup pozemků ve vlastnictví státu a pro provádění pozemkových úprav. Úřední cena zemědělské půdy odráží především rozdílné přírodní a půdně-klimatické podmínky. Variabilita hodnoty pozemku v závislosti na jeho poloze vzhledem k obcím s různým počtem obyvatel, která je vyjádřena přírážkou či srážkou za polohu, ale také odráží fakt, že zemědělské pozemky blíže velkým obcím mají vyšší hodnotu než pozemky dále či pozemky na území obcí menších. Na druhou stranu, úřední cena není schopna postihnout ekonomickou a tržní hodnotu zemědělského pozemku, vyplývající např. z technického vybavení pozemku nebo vlastnických vztahů k pozemku, a jako taková se nejeví jako nejvhodnější pro účel ocenění zemědělských pozemků tržní hodnotou. V případě nedostatku srovnatelných údajů o trhu a neaplikovatelnosti jiných metod, se ovšem stanovení hodnoty zemědělských pozemků jako ceny úřední jeví jako možný aproximativní přístup.

### **Zhodnocení jednotlivých metod**

Algoritmus ocenění zemědělských pozemků Majetku by mohl vycházet z metody tržní a mohl by být doplněn pro čistě orientačně-kontrolní důvody oceněním na základě Oceňovací vyhlášky. Při tržním ocenění by bylo vhodné ocenit zemědělské pozemky aplikací průměrné ceny za danou zemědělskou kulturu, za danou lokalitu a za danou výměru pozemku. V případě aplikace průměrných cen historických, je

## Zemědělská půda

třeba výslednou cenu převést do současnosti indexováním a v případě použití cen nabídkových je nutné aplikovat vhodný diskont.

Ocenění úřední cenou dle Oceňovací vyhlášky by sestávalo z použití průměrné základní ceny pro jednotlivá katastrální území a následné aplikace přírážky či srážky za polohu.

## Lesní půda

---

# Lesní půda

## Oceňovaná lesní půda

Typ pozemku	Rozloha (ha)
Lesní půda	181 326

Zdroj: Církevní komise: Ocenění původního církevního majetku, Praha, září 2007

## Lesní půda

Lesní pozemky tvoří zásadní část výměry a zřejmě i hodnoty oceňovaného majetku (viz. tabulka nalevo). Při oceňování lesních pozemků je nutné rozlišovat, zda se tyto pozemky oceňují samostatně a k této ceně je dále připočtena cena lesního porostu (rozdělená hodnota), nebo zda-li jde o ocenění lesního pozemku včetně lesního porostu (celková hodnota). Následující text je tedy rozdělen na dvě části:

- ▶ 1) Rozdělená hodnota
- ▶ 2) Celková hodnota

### 1) Rozdělená hodnota

Výpočet rozdělené hodnoty spočívá ve výpočtu hodnoty lesního pozemku a hodnoty lesního porostu a následném součtu těchto dvou hodnot. Nejdříve se zaměříme na hodnotu lesního porostu a poté na hodnotu lesního pozemku.

- ▶ Lesní porost

#### A) Metoda čisté současné hodnoty

Výnosové ocenění metodou čisté současné hodnoty je založeno na výpočtu současné hodnoty stávajícího lesního porostu za předpokladu znalosti výnosů a nákladů během produkčního cyklu lesa. Předpokládané hotovostní toky v jednotlivých letech se pak dále diskontují na současnou hodnotu k datu ocenění, přičemž celkový výsledek je značně závislý zejména na velikosti diskontní míry (odpovídající požadované míře výnosnosti). K ocenění lesního porostu se používá časový horizont, který se vztahuje k životnímu cyklu stávajícího porostu (tzv. obmýtlí), a nebere se tedy do úvahy perpetuitní trvání lesa.

#### Algoritmus

Oceněním lesů pro národní účty ČR se zabývalo ministerstvo zemědělství v roce 1999. Průměrná výnosová hodnota lesních porostů v ČR byla tehdy vypočtena dle metody EUROSTAT založené na čisté současné hodnotě (NPV). Při výnosovém ocenění byla zjištěna rozdílná výnosová schopnost lesů v závislosti na poloze. Diskontní míra, která má zohledňovat požadovanou míru návratnosti, však činila pouze 2 %, a výsledná výnosová hodnota tak může být výrazně nadhodnocena. Spočtená cena navíc reflektuje výši výnosů a nákladů v roce 1997. Pro účely ocenění lesního porostu k datu ocenění Majetku by bylo nutné zohlednit vývoj cen dřeva a nákladů mezi lety 1997 a datem ocenění.

Od data publikace Zpráva o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky v roce 2000 se problematice výpočtu čisté současné hodnoty lesního porostu věnuje Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti.

## Lesní půda

Tým pod vedením Ing. Jiřího Matějčka, CSc. pracuje na vytvoření modelů ke zjištění čisté současné hodnoty lesního porostu v závislosti na věku dřevin, dřevinné skladbě, bonitním stupni, apod. V současnosti je k dispozici pouze základní model (program Znalec je ve své základní verzi přístupný na [www.lesniznalec.cz](http://www.lesniznalec.cz)), ale vhodně modifikovaný výnosový model, který by byl vytvořen Výzkumným ústavem lesního hospodářství a myslivosti v součinnosti se znalcem, by mohl sloužit pro účely ocenění Majetku.

Výše popsanou metodu čisté současné hodnoty by bylo možné využít k ocenění lesního porostu několika způsoby. Nejjednodušší, ale také nejvíce aproximující by bylo použití průměrných výnosových cen za jednotlivé okresy, tak jak je odhadl Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti v roce 1999. Vzhledem k časovému nesouladu by bylo ovšem nutné ceny k roku 1999 převést do současnosti (zatímco ceny dřeva mezi lety 1999 a 2009 nejdříve rostly a poté klesaly, náklady zaznamenaly spíše rostoucí trend).

Přesnější, nicméně stále ještě aproximující metodou by bylo využití výnosových modelů Výzkumného ústavu lesního hospodářství a myslivosti. Pro zjištění zastoupení jednotlivých dřevin a věku by bylo možné využít databázi Lesů ČR, s.p., které disponují těmito údaji pro jednotlivé okresy. Porovnáním těchto údajů s údaji o lesních porostech v církevní databázi by tedy bylo možné odhadnout průměrný věk a skladbu lesních porostů, které by byly předmětem ocenění. Tento postup by se zakládal na předpokladu zachování obdobné struktury dřevin ve srovnání s rokem 1948. Z údajů o dnešním věku lesního porostu by se dal odhadnout věk lesního porostu k roku 1948.

### *Zhodnocení algoritmu*

Oceněním metodou čisté současné hodnoty by se ocenění přiblížilo ocenění tržní hodnotou. Nedoporučovali bychom ale použití průměrné výnosové hodnoty lesního porostu za celou ČR. Přesnější se jeví ocenění buď průměrnou cenou za jednotlivé okresy nebo výnosové ocenění vycházející z věkové struktury a dřevinné skladby jednotlivých porostů tak, jak by bylo zjištěno z porovnání databáze církevního majetku a databáze lesních porostů Lesů ČR, s.p. Stanovení rozdělené hodnoty lesního porostu výnosovou metodou musí být doplněno stanovením hodnoty lesního pozemku.

### B) Věcné ocenění

#### *Algoritmus*

Metodu věcného ocenění využívá například i Oceňovací vyhláška. K ocenění dle vyhlášky se stanoví hodnota lesního porostu v závislosti na jeho věku metodou nákladovou, metodou očekávané hodnoty nebo metodou mýtní výtěže. Při ocenění lesního porostu nákladovým způsobem se vychází ze skupin lesních dřevin podle jejich zastoupení v lesním porostu, věku, bonitních stupňů, obmýtí a zkamenění. Výsledkem ocenění touto metodou je tzv. cena zjištěná (administrativní), která slouží primárně ke stanovení základu daně z převodu nemovitostí a v případě lesů je zpravidla násobně vyšší než cena tržní (viz dále).



## Lesní půda

### *Zhodnocení algoritmu*

V případě ocenění lesních porostů bychom dávali přednost výnosové metodě před metodou věcnou, neboť metoda výnosová je teoreticky věrnější metodou pro stanovení tržní hodnoty.

#### ► Lesní pozemek

#### A) Metoda tržní

Pro účely ocenění lesních pozemků lze teoreticky využít srovnávací metodu a to v případě existence dostatečně velkého vzorku transakcí s lesními pozemky.

### *Zhodnocení algoritmu*

Metoda tržní se v případě stanovení rozdělené hodnoty jeví jako nevhodná, neboť neexistuje dostatečné množství transakcí, při nichž by byly lesní pozemky obchodovány separátně. Přestože teoreticky existují možnosti tržního ocenění lesních pozemků (např. tzv. hedonické ocenění), tyto metody nejsou s ohledem na limitované množství transakcí s lesy prakticky aplikovatelné.

#### B) Metoda výnosová

K ocenění lesního pozemku by se teoreticky dala využít i metoda výnosová. Stanovení hodnoty lesního pozemku touto metodou by mohlo být docíleno např. dopočtem perpetuitního efektu při stanovení výnosové hodnoty lesního porostu.

#### C) Věcné ocenění

Metodu věcnou využívá například i Oceňovací vyhláška, přičemž cena lesního pozemku se obvykle stanovuje podle souborů lesních typů. Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Ceny v Kč/m<sup>2</sup> pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze Oceňovací vyhlášky. Tato základní cena se pak dále upraví určitými srážkami a koeficientem prodejnosti opět dle příloh Oceňovací vyhlášky. Ve Zprávě o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky v roce 2000 byla průměrná hodnota lesního pozemku stanovena na 3,12 Kč/m<sup>2</sup>.

### *Zhodnocení algoritmu*

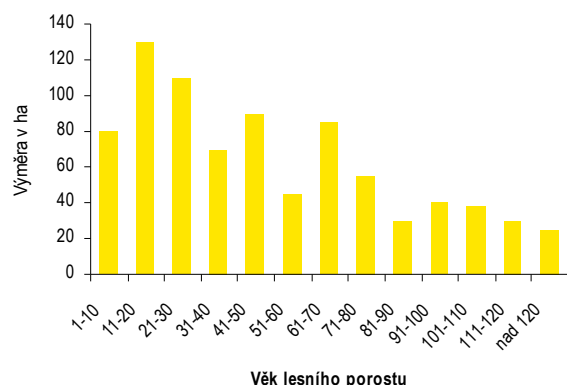
K ocenění lesních pozemků by bylo možno použít vyhláskové ocenění podle souboru lesních typů, toto ocenění by ovšem bylo pro zjištění tržní hodnoty nevhodné, neboť není schopno reflektovat tržní podmínky.

## 2) Celková hodnota

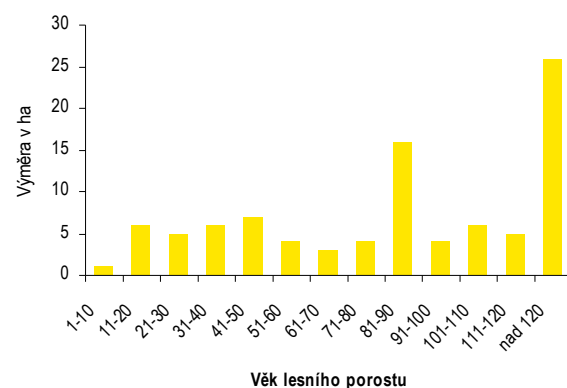
Ke zjištění celkové hodnoty, tedy hodnoty lesního pozemku a lesního porostu zároveň, můžeme použít metodu tržní a metodu výnosovou následujícím způsobem.

## Lesní půda

Ilustrativní věková struktura lesa –Věkově vyvážený les s mírnou převahou mladého porostu



Ilustrativní věková struktura lesa –Věkově nevyvážený les s převahou staršího porostu



### A) Tržní metoda

#### Algoritmus

U srovnávací metody je problém zejména se získáním vstupních dat, protože lesy (tj. lesní pozemky včetně porostů) se v České republice příliš neprodávají. Určitá data jsou dostupná v publikaci Situační a výhledová zpráva – půda, vydané Ministerstvem zemědělství v roce 2006 (zjištěné tržní ceny vycházejí z výběrového šetření Ústavu zemědělské ekonomiky a informatiky). Z nich lze stanovit cenu lesa na základě výměry. Pro účely stanovení algoritmu bychom doporučovali pracovat s údaji o ceně lesa o výměře nad 10 ha, protože předpokládáme, že tato rozloha odpovídá rozloze hospodářských lesů původně vlastněných církvemi. Tuto cenu by bylo nutné vhodně indexovat k datu ocenění.

Alternativně by se ocenění lesů jako celku (půda a porost) dalo provést za použití průměru/mediánu vzorku nabídkových cen pozorovaných na internetových portálech zaměřených na nabídku nemovitostí a bydlení v ČR (např. na internetových stránkách [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)) a následné aplikace diskontu o velikosti cca 10-15 %. Tento diskont zohledňuje odhadovanou skutečnou transakční cenu ve srovnání s cenou nabídkovou.

Informace ohledně sjednaných tržních cen lesů také získává Ministerstvo financí ČR od jednotlivých finančních úřadů, které je evidují pro daňové účely. Tyto informace jsou ovšem důvěrné a jako takové nejsou veřejně dostupné.

Metoda srovnávací by mohla vycházet z následujícího vzorce:

**Hodnota = Průměrná cena m<sup>2</sup> lesního pozemku (včetně porostu) \* výměra oceňovaných lesních pozemků**

#### Zhodnocení algoritmu

Aplikace teoreticky nejsprávnější metody ke zjištění tržní hodnoty se v případě lesních pozemků a porostů zdá jako problematická. Hlavním důvodem je neexistence celostátní databáze tržních cen lesů. Jako zdroj informací o tržních cenách by se daly využít zjištění Ústavu zemědělské ekonomiky a informatiky týkající se období 2000-2005, inzerované nabídkové ceny lesů pozorovaných na internetových portálech či informace Ministerstva financí ČR, pokud by je poskytlo. V případě všech informačních zdrojů je ovšem nutné mít na paměti omezenou likviditu českého trhu s lesy a tedy fakt, že zjištěné průměrné tržní ceny mohou vycházet z malého počtu transakcí. Navíc je prakticky nemožné zjistit průměrné tržní ceny za lesy určitých kvalit (např. s ohledem na věkovou a dřevinnou skladbu).

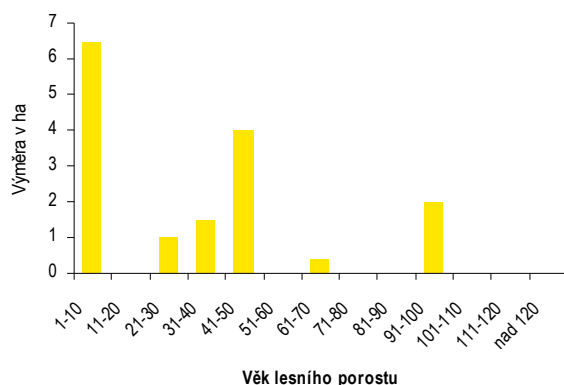
### B) Výnosová metoda

#### Metoda kapitalizace čisté roční renty

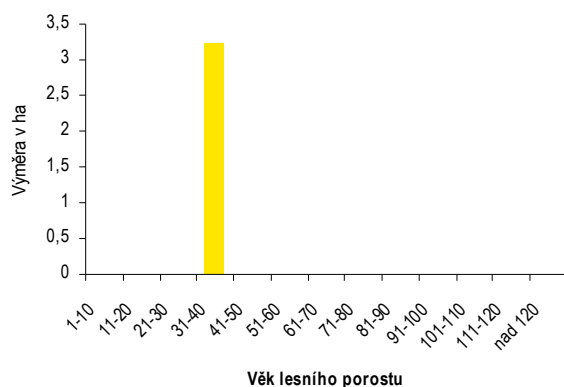
V případě ocenění lesa jako celku lesního pozemku a lesního porostu lze využít výnosovou metodu založenou na kapitalizaci čisté roční renty lesa. Metoda kapitalizace čisté roční renty lesa se zakládá na

## Lesní půda

Ilustrativní věková struktura lesa –Věkově nevyvážený les s převahou mladšího porostu



Ilustrativní věková struktura lesa –Věkově nevyvážený les se zastoupením porostu pouze v jedné věkové kategorii



principu pokračujícího podniku (tzv. going concern) a předpokládá stabilní roční rentu. Vzhledem k předpokladu stability roční renty je tato metoda aplikovatelná pouze v případě, že předmětem ocenění je lesní celek velké rozlohy, ve kterém jsou zastoupeny dřeviny jednotlivých věkových kategorií. Pokud tomu tak není, to znamená, že v oceňovaném lese převládají např. porosty mladé či naopak starší (jak ukazují čtyři ilustrativní grafy na levé straně této a předchozí strany), a tedy výnosy jsou očekávané až za několik desítek let, respektive velmi brzy, předpoklad stabilní renty nemůže být dodržen. V případě ocenění rozsáhlých lesních pozemků s lesním porostem, které jsou součástí Majetku, a za předpokladu trvale udržitelného hospodaření s těmito nemovitostmi by předpoklad stabilní renty mohl být přijat.

### Algoritmus

Ke zjištění roční renty lesního podniku by bylo možno použít údaje o zisku vlastníků lesa před zdaněním uveřejňované Ministerstvem zemědělství ve Zprávě o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky (aktuální je verze za rok 2007) a následně na zisk před zdaněním aplikovat statutární sazbu daně. Výše zisku před zdaněním, tak jak je uváděna ve Zprávě o stavu lesa a lesního hospodářství (viz následující tabulka), ovšem nemusí odpovídat stabilní výši roční renty lesního podniku, která je potřebná pro ocenění lesa metodou kapitalizace čisté renty. Důvodem je rozdílná účetní metodika vztahující se k různým formám vlastnictví nebo např. fakt, že ukazatel zisku může zahrnovat i zisk za jinou než lesní činnost. Zisk před zdaněním je také velmi citlivý na vývoj cen dřeva a jako takový není pro stanovení stabilní výše roční renty vhodný. Pro účely metody kapitalizace čisté roční renty by tedy bylo nutné použít průměr zisku před zdaněním za delší období. Jako případně problematické se jeví i stanovení výše kapitalizační úrokové míry, která by měla odpovídat tržnímu nákladu kapitálu typické lesní společnosti.

### Hospodářský výsledek vlastníků lesa (včetně příspěvku na hospodaření v lesích) v Kč/ha

Zisk před zdaněním	2005	2006	2007
Státní lesy	750	1 723	646
Obecní lesy	615	707	1 114
Soukromé lesy	847	1 522	1 746
Průměr	752	1 519	982

Zdroj: Zpráva o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky v roce 2007

### Zhodnocení algoritmu

Metoda kapitalizace čisté roční renty sice sestává z jednoduchého algoritmu, ale předpokládá dostupnost informací ohledně výše stabilní roční renty lesního podniku. Za určitých zjednodušujících předpokladů by se ovšem tato metoda dala použít pro kontrolní propočet hodnoty lesa jako celku lesního pozemku a lesního porostu.

## Lesní půda

### Metoda čisté současné hodnoty

#### *Algoritmus*

K ocenění lesa celkovou hodnotou by bylo možné použít rovněž metodu čisté současné hodnoty a to analogickým způsobem, jakým byla tato metoda popsána výše. Rozdílem by bylo zahrnutí perpetuitního efektu, tedy pokračujícího cyklu lesního porostu po vymýcení porostu stávajícího. Takto upravená metoda čisté současné hodnoty by vedla k ocenění lesa jako celku a nikoliv pouze lesního porostu, jak tomu bylo v případě odvození rozdělené hodnoty. K výpočtu by bylo možno použít výnosové modely vytvořené Výzkumným ústavem lesního hospodářství a myslivosti. Modely by bylo ovšem nutno upravit, zahrnout do nich výpočet perpetuitního efektu, určit adekvátní diskontní míru, atd., což by předpokládalo součinnost Výzkumného ústavu a znalce.

Metoda čisté současné hodnoty by mohla vycházet ze vzorce:

**Hodnota =  $\sum [ (\text{výnosy} - \text{náklady}) / (1+r)^n ]$** , kde **r** je požadovaná míra výnosnosti.

#### *Zhodnocení algoritmu*

Aplikace metody čisté současné hodnoty lesa jako celku lesního pozemku a lesního porostu za použití výnosových modelů by byla možná za předpokladu součinnosti Výzkumného ústavu lesního hospodářství a myslivosti. Výnosové ocenění by mohlo vycházet z věkové struktury a dřevinné skladby jednotlivých porostů tak, jak by bylo zjištěno z porovnání databáze církevního majetku a databáze lesních porostů Lesů ČR, s.p.

### **Zhodnocení jednotlivých metod**

Na základě předchozí analýzy se domníváme, že vhodný algoritmus ocenění lesů by byl založen na odvození celkové hodnoty. Oceňovací algoritmus by mohl vycházet z metody čisté současné hodnoty a pro kontrolní účely by mohl být doplněn metodou komparativní a metodou kapitalizace čisté roční renty.

Při výnosovém ocenění lesních celků by bylo vhodné využít vhodně upravené výnosové modely vytvořené Výzkumným ústavem lesního hospodářství a myslivosti za použití vhodných vstupních parametrů (předpokládá se součinnost Výzkumného ústavu). Jako kontrolní propočty by bylo možno provést výpočet celkové hodnoty lesního pozemku a lesního porostu metodou kapitalizace čisté roční renty. Stejně tak by bylo možné ocenit lesní pozemky včetně lesního porostu metodou tržní a to za využití informací z publikace Situační a výhledová zpráva - půda vydané Ministerstvem zemědělství v roce 2006.

## Vodní plochy

---

## Vodní plochy

### Oceňované vodní plochy

Typ pozemku	Rozloha (ha)
Vodní plochy	3 611

Zdroj: Církvní komise: Oceňování původního církevního majetku, Praha, září 2007

### Vodní plochy

K ocenění vodních ploch lze teoreticky využít všechny výše zmiňované metody: metodu tržní, výnosovou i nákladovou. V případě vodních ploch se může jednat o vodní toky, rybníky, malé vodní nádrže, či jiná vodní díla, která se liší s ohledem na možnou využitelnost (např. můžeme rozlišit rybníky bez či s intenzivním chovem ryb a vodní drůbeže; rybníky se navzájem liší co do charakteristik typu cena stavby, zásobení vodou, zabahnění apod.).

Vodní stavby a pozemky vodních ploch lze oceňovat zvlášť či najednou. Jakmile je pro ocenění vodních ploch zvolen postup jiný než položkový, je ovšem nutné od jednotlivých specifik konkrétních vodních ploch do určité míry abstrahovat. V případě vodních ploch, které tvoří pouze marginální část oceňovaného Majetku (rozloha vodních ploch činí 3611 ha), by tržní ocenění na základě průměrné ceny vodních ploch v ČR mohlo být dostatečné.

#### Tržní ocenění

#### *Algoritmus*

K ocenění vodních ploch lze použít metodu srovnávací a výslednou hodnotu vodních ploch odvodit jako součin celkové oceňované vodní plochy a průměrné dosažené tržní ceny (za vhodné období) vodních ploch v České republice. Průměrnou cenu vodních ploch lze stanovit na základě inzerovaných nabídkových cen a to způsobem obdobným, jaký byl popsán výše v případě tržního ocenění zemědělských pozemků. Informace ohledně sjednaných tržních cen vodních ploch a rybníčních staveb také získává Ministerstvo financí ČR od jednotlivých finančních úřadů, které je evidují pro daňové účely. Tyto informace jsou ovšem důvěrné a jako takové nejsou veřejně dostupné.

Srovnávací metoda by mohla vycházet ze vzorce:

**Hodnota = Průměrná cena m<sup>2</sup> vodních ploch (průměr za ČR) \* výměra oceňovaných vodních ploch**

#### *Zhodnocení algoritmu*

Vzhledem k definici hodnoty užití k ocenění Majetku je použití srovnávací (tedy tržní) metody teoreticky nejsprávnější. Aby byl odhad hodnoty vodní plochy co nejméně vychýlený, bylo by nutné použít dostatečně velký vzorek nabídkových cen (nebo cen sjednaných v případě, že by je Ministerstvo financí ČR poskytlo). Pro aproximativní účely se však tato metoda jeví jako vhodná i s menším vzorkem pozorování a to především z důvodu marginálního významu oceňovaných vodních ploch.

## Zastavěné plochy

---

## Zastavěné plochy

### Oceňované zastavěné plochy

Typ pozemku	Rozloha (ha)
Zastavěné plochy	600

Zdroj: Církvní komise: Oceňování původního církevního majetku, Praha, září 2007

### Zastavěné plochy

Zastavěné plochy tvoří malou část celkové výměry oceňovaného majetku (viz tabulka na levé straně). Zastavěné plochy můžeme chápat jako stavební pozemky a jako takové je ocenit. Vzhledem k dostupnosti tržních dat bychom navrhovali ocenit tyto plochy tržní metodou a to následovně.

Logika ocenění zastavěných ploch musí být konzistentní s logikou ocenění budov, neboť při oceňování budov je nutné rozlišovat, zda se tyto budovy oceňují samostatně a k jejich ceně je dále připočtena cena příslušných pozemků, nebo zda-li jde o ocenění budov včetně pozemků (viz níže v sekci věnované ocenění budov).

#### Tržní metoda

##### *Algoritmus*

K ocenění zastavěných ploch srovnávací metodou by mohly být využity průměrné tržní ceny stavebních pozemků za jednotlivé katastry. Tato data, aktualizovaná s měsíční periodicitou, jsou publikována Doc. Ing. Václavem Dolanským, CSc. z Fakulty strojní ČVUT v časopise REALIT. Vzhledem k tomu, že takto zjištěné ceny mohou nadhodnocovat cenu tržní, neboť odráží pouze nabídku a nikoliv poptávku natož výslednou cenu sjednanou, je nutné nabídkové ceny upravit a ponížít je o diskont (tento diskont obvykle činí 10-15 %).

Průměrné kupní ceny stavebních pozemků dle okresů a velikostí obcí publikuje i Český statistický úřad. Průměrné kupní ceny jsou odvozeny z přiznání k dani z převodu nemovitostí, která jsou povinni podávat vlastníci (prodejci) nemovitostí místně příslušným finančním úřadům. Výhodou tedy je fakt, že se jedná o ceny skutečně zaplacené, nevýhodou je zpoždění uveřejňovaných dat (k počátku roku 2009 jsou dostupné pouze tržní ceny za rok 2007).

Srovnávací metoda by mohla vycházet z následujícího vzorce:

**Hodnota = Průměrná cena m<sup>2</sup> stavebních pozemků (průměr za katastr) \* výměra oceňovaných zastavěných ploch**

##### *Zhodnocení algoritmu*

K ocenění zastavěných ploch by bylo vhodné použít metodu tržní založenou na nabídkových cenách. K ocenění by mohly být využity průměrné ceny stavebních pozemků za jednotlivé katastry, tak jak je uveřejňuje časopis REALIT. Následně by bylo nutné aplikovat diskont, který se dle našich informací pohybuje kolem 10-15 %.



## Ostatní plochy

---

## Ostatní plochy

### Oceňované ostatní plochy

Typ pozemku	Rozloha (ha)
Ostatní plochy	3 894

Zdroj: Církevní komise: Ocenění původního církevního majetku, Praha, září 2007

### Ostatní plochy

Mezi ostatní plochy patří pozemky, které jsou např. hospodářsky nevyužitelné a neplodná půda jako je roklina, mez s kamením, močál, bažina apod. Mezi ostatní plochy také mohou náležet např. i komunikace. Detailní rozbor této položky je značně neurčitý, protože dané informace z Databáze nelze získat.

#### Tržní metoda

#### *Algoritmus*

K ocenění ostatních ploch bychom navrhovali konzervativní přístup, protože by se dalo očekávat, že jde většinou o nevyužitelné pozemky s minimální tržní hodnotou. Pokud by však součástí těchto ploch byly například i komunikace, tak by přicházelo do úvahy i ocenění nákladovou metodou. Pro návrh algoritmu bychom doporučili ocenění na základě výběrového šetření, kdy by volba metody mohla zahrnovat jak komparativní metodu (např. u pozemků, které by byly nějak využitelné), tak i nákladovou metodu.

Srovnávací metoda by mohla vycházet z následujícího vzorce:

**Hodnota = Průměrná cena m<sup>2</sup> nejlevnějších zemědělských pozemků (průměr za ČR) \* výměra oceňovaných ostatních ploch**

#### *Zhodnocení algoritmu*

Hodnotu ostatních ploch bychom navrhovali odhadnout na základě porovnání s nejnižšími cenami zemědělských pozemků a to ještě se zohledněním dalšího diskontu. Pokud by však do těchto ploch patřily i komunikace, do úvahy by přicházela i metoda nákladová se zohledněním příslušných korekčních koeficientů.

## Budovy

---

## Budovy

V následujících odstavcích shrneme možné metody ocenění budov, načrtneme algoritmus takového ocenění a v závěru zhodnotíme výhody a nevýhody jednotlivých metod. Pro účely tohoto dokumentu chápeme budovy jako veškeré stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním či více ohraničenými užitkovými prostory, které stály na zastavěných pozemcích k roku 1948.

Vzhledem k výměře zastavěných ploch a k faktu, že se historická zastavěnost těchto pozemků pravděpodobně pohybuje v desítkách procent, tvoří budovy zásadní část hodnoty oceňovaného majetku.

Pokud je nám známo, nejsou v Databázi u předmětného souboru budov v tuto chvíli dostupné detailní informace a může se jednat o budovy nejružnějšího určení (obytné, církevní, zemědělské, administrativní, atd.). Pro účely ocenění proto navrhuje ocenit veškeré budovy jako budovy ve smyslu Oceňovací vyhlášky bez dalšího rozlišení, s výjimkou rozlišení účelu dalšího užití tam, kde bude tato informace dostupná (např. informace o skutečném využívání, doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, technické uspořádání, apod.).

## Výběrová metoda

Ocenění položkovým způsobem není u budov proveditelné v rozumném čase a rozsahu. U budov navíc není v tuto chvíli bez bližšího zkoumání známa ani odpovídající výměra. Proto navrhuje ocenit budovy výběrovou metodou spočívající v následujících krocích:

- 1 statistický výběr vzorku parcel vedených jako zastavěná plocha nebo nádvoří se zohledněním rozhodujících faktorů jako jsou velikost parcely a geografické umístění,
- 2 místní šetření vedoucí k určení parametrů ocenění (včetně procentního podílu zastavěné plochy na celé parcele),
- 3 ocenění vybraných budov jednou z níže uvedených metod (tj. pomocí metody srovnávací, výnosové či nákladové),
- 4 odvození výsledné hodnoty budov jako součinu celkové odhadované zastavěné plochy a průměrné ceny m<sup>2</sup> vybraného Majetku.

## Budovy

Je možné, že velikost vzorku vedoucí ke statistické spolehlivosti jeho parametrů, povede k vysoké časové náročnosti takového teoreticky správného ocenění a tudíž i k jeho nerealizovatelnosti za daných okolností. V takovém případě bude nutné volit mezi rozsahem výběrového šetření a nákladovou úsporou.

Jakmile bude pro ocenění budov zvolen postup jiný než položkový, bude nutné do určité míry abstrahovat od specifik konkrétních budov. Při oceňování budov je také nutné rozlišovat, zda se tyto budovy oceňují samostatně a k jejich ceně je dále připočtena cena příslušných pozemků, nebo zda-li jde o ocenění budov včetně pozemků.

### A) Tržní ocenění

K tržnímu ocenění se nejčastěji dochází metodou srovnávací, jejíž podstatou je zjištění tržní hodnoty na základě skutečných cen pozorovaných na trhu. Správné použití této metody při ocenění budov by vyžadovalo identifikaci dostatečně velkého vzorku transakcí s porovnatelnými objekty a to v období, které není časově příliš vzdáleno od data ocenění. Tržní ceny budov obvykle zahrnují i hodnotu zastavěné plochy, tedy pozemku, na kterém se budovy nacházejí. Ocenění tržní metodou by bylo vhodné např. v případě objektů s historickou nebo kulturní hodnotou.

#### *Algoritmus*

Podobně jako v případě např. zemědělské půdy, i u budov existují dva druhy informací o cenách prodávaných pozemků a to ceny nabídkové a ceny sjednané.

#### ► Ceny nabídkové

Ceny nabídkové lze pozorovat na internetových portálech zaměřených na inzerci nemovitostí a bydlení v ČR (např. sreality.cz). Tyto portály obvykle umožňují třídění nabídek podle charakteru stavby (např. byt, garáž, chata) a podle lokality. Vzhledem k povaze dat se domníváme, že ocenění pomocí nabídkových cen se nejvíce jeví jako příliš realistická varianta. Určitá míra abstrakce, která je u ocenění budov z výše uvedených důvodů nutná, znemožňuje nalezení vzorku tržních nabídek s dostatečně srovnatelnými parametry.

Sledováním a analýzou tržních cen budov se zabývá např. Fakulta stavební ČVUT, která se ovšem zaměřuje zejména na analýzy cen bytů.

#### ► Ceny sjednané

Ceny sjednané jsou ceny uváděné v kupních smlouvách, které jsou evidovány za účelem daňovým na finančních úřadech a také jsou registrovány na katastrálních úřadech.

Tržní ceny nemovitostí shromažďuje Ministerstvo financí ČR na základě informací finančních úřadů z přiznání k dani z převodu nemovitosti a dále je poskytuje Českému statistickému úřadu. Informace

## Budovy

shromažďované Ministerstvem financí ČR mají důvěrný charakter a nejsou tedy veřejně dostupné. Český statistický úřad publikuje pouze data za ty druhy nemovitostí, pro které existuje dostatečný počet cenových údajů. Budovy jiného charakteru než jsou rodinné domy, bytové domy, a garáže mezi takové druhy nepatří a údaje Českého statistického úřadu tedy nejsou pro účel ocenění Majetku použitelné. Pouze aproximativní charakter mají navíc ceny budov, které byly součástí transakce s komplexní nemovitostí a pro které tedy musí být tržní cena odvozena z kupní ceny za celou komplexní nemovitost.

### *Zhodnocení algoritmu*

Teoreticky správné použití tržní metody naráží v praxi na problém shromáždění důvěryhodného vzorku dat a na nižší míru obecné srovnatelnosti oceňovaného majetku. Metoda tržní by mohla být požitá do té míry, do jaké by to povaha konkrétních dat o vybraném vzorku umožňovala. Ocenění tržní metodou by bylo vhodné např. v případě objektů s historickou nebo kulturní hodnotou.

### **B) Výnosové ocenění**

Ocenění budov Majetku výnosovými metodami připadá v úvahu za předpokladu dostatečného množství podkladových informací. Ocenění je možné provést např. metodou diskontování peněžních toků, metodou kapitalizace čistých výnosů, atd. Výnosová hodnota slouží k ocenění budovy, avšak zahrnuje také hodnotu pozemku, na kterém se budova nachází. Ocenění výnosovou hodnotou navíc předpokládá existenci peněžního toku nájemného.

### **C) Nákladové ocenění**

S ohledem na charakter a dostupnost vstupů, pravděpodobně nejvhodnější metodou ocenění budov Majetku je ocenění nákladovou metodou, kde oceňovatel může vycházet např. z údajů uvedených v oceňovací vyhlášce. Cenu budovy je tak možné zjistit vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru základní cenou za m<sup>3</sup> stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou o přírážky a srážky definované v odstavci 3) paragrafu 3 oceňovací vyhlášky.

Základní cena m<sup>3</sup> obestavěného prostoru budovy činí dle účelu užití 1 950,- Kč až 2 785,- (zahrnujeme-li pouze účely užití, které v rámci ocenění Majetku přicházejí v úvahu).

Základní cena je dále upravena

- 1 koeficientem přepočtu podle druhu konstrukce (např. zděné 0,939, dřevěné 1,029, atd.),
- 2 koeficientem přepočtu podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu podle vzorce  $K = 0,92 + 6,60 / PZP$ ,

## Budovy

- 3 koeficientem přepočtu podle průměrné výšky podlaží v objektu podle vzorce  $K = 2,10 / v + 0,30$ ,
- 4 koeficientem vybavení stavby podle vzorce  $K = 1 + (0,54 \times n)$ , kde  $n$  jsou definované objemové podíly konstrukcí a vybavení uvedené ve zvláštní příloze vyhlášky, přičemž výše koeficientu je až na výjimky omezena rozpětím od 0,8 do 1,2,
- 5 polohovým koeficientem (1,25 pro Prahu až 0,85 pro obce),
- 6 koeficientem změny cen staveb vztažený k cenové úrovni roku 1994 (cca 2,1 – 2,2),
- 7 a konečně koeficientem prodejnosti, který by měl zohledňovat tržní úroveň cen dle obce a účelu užití budovy (0,1 – 4,4).

Koeficient prodejnosti vychází z reálných kupních cen, ale je zpožděný o rok. Jeho výše je navíc nepřesná vzhledem k problematické důvěryhodnosti dat, ze kterých je odvozen (jedná se o tržní ceny nemovitostí shromažďované Českým statistickým úřadem a to na základě informací finančních úřadů z přiznání k dani z převodu nemovitosti, tak jak bylo popsáno výše).

Výsledné ocenění je dále třeba snížit o hodnotu odpovídající opotřebení nemovitosti, s tím že navrhuje tuto hodnotu aproximovat na základě zjednodušeného předpokladu o stáří budov, jejich ekonomické době životnosti a lineárním vztahu času a hodnoty.

U výše uvedeného postupu je třeba správně zohlednit jednotlivé koeficienty v závislosti na dostupném detailu databáze, neboť některé koeficienty nejsou lineární povahy (např. body 2, 3, 7), tj. v případě agregovaných dat nestačí pouhý odhad průměrných parametrů (výška podlaží, zastavěná plocha podlaží, koeficient prodejnosti).

Tímto nákladovým oceněním se odvodí hodnota budovy, nikoliv hodnota pozemku, na němž se budova nachází.

Nákladové ocenění by tedy vycházelo ze vzorce:

**Hodnota = Základní cena m<sup>3</sup> obestavěného prostoru \* koeficient<sub>1</sub> \* koeficient<sub>2</sub> \* ... \* koeficient<sub>n</sub> - opotřebení nemovitosti**

### *Algoritmus*

Vzhledem k povaze dat dostupných o budovách Majetku by při jejich ocenění bylo vhodné postupovat výběrovou metodou, která by zohlednila základní parametry nutné pro ocenění výše uvedeným aproximačním algoritmem (nákladovým způsobem). Mezi parametry, které by nemělo být obtížné dohledat, případně aproximovat, a které budou tímto způsobem v ocenění zohledněny, patří zejména velikost a výška budovy, účel užití, druh konstrukce a geografické umístění budov včetně velikosti sídla, v němž se nacházejí.

## Budovy

### *Zhodnocení algoritmu*

Nákladové ocenění výběrovou metodou je realizovatelné. Při tomto způsobu ocenění bude zohledněna předpokládaná struktura Majetku co do velikosti a výšky budov, účelu jejich užití, druhů konstrukce a geografického umístění včetně velikosti sídla. Díky koeficientu prodejnosti bude zároveň zohledněna variabilita hodnoty budov v závislosti na jejich charakteru, na jejich poloze vzhledem k obcím s různým počtem obyvatel i na kombinaci těchto faktorů (tj. stavby určené k zemědělskému využití mají větší hodnotu v menších obcích, kde mohou být efektivně využívány, atd.). Na druhou stranu, nákladové ocenění nemůže postihnout konkrétní ekonomickou a tržní hodnotu budov vyplývající ze specifických rysů konkrétní nemovitosti, např. z vlastnických vztahů k pozemkům či charakteru bezprostředního okolí. V případě ocenění Majetku se však tato metoda z důvodů výše uvedených jeví jako možný aproximativní přístup, při vědomí jeho limitací.

### **Zhodnocení jednotlivých metod**

Algoritmus ocenění budov Majetku by mohl vycházet z výběrového ocenění nákladovým způsobem a mohl by být doplněn metodou srovnávací či výnosovou do té míry, do jaké to bude povaha konkrétních dat o vybraném vzorku umožňovat.



## Závěr

---

## Závěr

### Shrnutí Průběžné zprávy

Předmětem Průběžné zprávy je nezávislé navržení algoritmu k ocenění zabaveného nemovitého majetku („Majetek“), který je definován a označen církevní komisí v zastoupení České biskupské konference, Ekumenické rady církví a Federace židovských obcí („Církevní komise“) v materiálu Ocenění původního církevního majetku ze září 2007 („Materiál“).

Zjištění v rámci limitované prověrky předložené databáze Majetku, zpracované odpovědnými pracovníky správy majetku na Arcibiskupství pražském („Databáze“) jsme pro Vás zpracovali v separátní zprávě. Pro účely této Průběžné zprávy předpokládáme, že Databáze obsahuje minimálně následující informace: číslo parcely, katastrální území, obec, okres, kultura a výměra.

Dále jsme v této Průběžné zprávě zohlednili nám známou dostupnost, rozsah a míru detailu dalších informací dostupných na straně státu či jinak veřejně přístupných informací a zřejmě omezené časové období (řádově ne víc než jednotky měsíců), které lze předpokládat, že bude vymezeno pro aplikaci algoritmu na oceňovaný majetek.

Předmětem Průběžné zprávy naproti tomu není mimo jiné ověření právního či fyzického stavu Majetku ani jiné úkony směřující ke zjištění aktuálního či historického stavu Majetku.

Pro úplnost uvádíme, že tento dokument neobsahuje nezávislý propočet hodnoty daného majetku, tyto úkony nebyly předmětem zadání.

### Zvolený přístup

K ocenění předmětného Majetku lze obecně použít tři přístupy:

- ▶ Přístup založený na zjednodušeném principu vycházející ze skupinového ocenění předmětného majetku,
- ▶ Přístup založený na individuálním přecenění předmětného majetku,
- ▶ Přístup, který je kombinací skupinového a individuálního ocenění předmětného majetku.

Domníváme se, že vhodnou metodou ocenění je metoda, která kombinuje jak skupinové, tak i individuální ocenění předmětného majetku. Tato metoda dle našeho názoru může zpřesnit výsledky metody skupinové a zároveň nebude tak časově náročná a tedy ani nákladná jako metoda založená na individuálním přecenění. Oceňovací algoritmus je tedy založen na kombinaci vzorků (u některých druhů majetku jako např. budovy) a plošných/databázových/průměrovaných hodnot.

## Závěr

### Kategorie majetku

Navržený algoritmus je vypracován variantně pro následující kategorie Majetku:

- ▶ Zemědělská půda,
- ▶ Lesní půda,
- ▶ Vodní plochy,
- ▶ Zastavěné plochy,
- ▶ Ostatní plochy,
- ▶ Budovy,

tak jak je Průběžná zpráva definuje v jednotlivých sekcích.

### Metody ocenění

Obvyklou praxí při oceňování je použití metod ocenění seřazených do určité hierarchie podle jejich vhodnosti vzhledem k definici hledané hodnoty a účelu ocenění. Pro účely ocenění Majetku je hodnota definovaná jako hodnota tržní, a hierarchie metod ocenění má tedy následující strukturu:

- ▶ Tržní metoda,
- ▶ Výnosová metoda,
- ▶ Nákladová metoda.

### Předpoklady navrženého algoritmu

Navržený algoritmus předpokládá mimo jiné následující:

- ▶ Hledaná hodnota je definována jako hodnota tržní,
- ▶ Databáze je dostupná a spolehlivá,
- ▶ Databáze obsahuje pouze informace ohledně majetku, který je předmětem ocenění,
- ▶ Databáze obsahuje minimálně následující informace: číslo parcely, katastrální území, obec, okres, kultura, výměra,

## Závěr

- ▶ Je umožněna součinnost s dalšími subjekty (např. Ministerstvo financí ČR, Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti).

### Omezení navrženého algoritmu

Aplikace algoritmu může být omezena mimo jiné následujícími skutečnostmi:

- ▶ Nedostatečná likvidita a četnost transakcí v potřebném věcném i územním členění,
- ▶ Obtížně odůvodnitelná statistická chyba díky tomu, že práce budou se vzorkem,
- ▶ Trhy s danými nemovitostmi nejsou příliš likvidní a tržní údaje typicky pokrývají delší časové období, je tedy obtížné hovořit o datu ocenění jako o konkrétním dnu,
- ▶ Plně neověřená spolehlivost použitých dat.

### Navrhovaný algoritmus

Následující schéma zjednodušeně představuje logiku navrhovaného algoritmu. Pro každou kategorii Majetku jsou uvedeny metody vhodné k jejímu ocenění či metody vhodné ke kontrolnímu výpočtu. U každé metody je navíc zmíněno, na jaké úrovni agregace vstupních dat by metoda mohla být aplikována. Přestože schéma obsahuje také podrobnější informace ohledně možné aplikace metod, detailní diskuse jednotlivých částí algoritmu následuje níže.

## Závěr

Zjednodušené schéma navrhovaného algoritmu

	Zemědělská půda	Lesní půda	Vodní plochy	Zastavěné plochy	Ostatní plochy	Budovy
Tržní metoda	<b>Průměr za jednotlivé kultury, výměry a kraje / okresy</b>  <b>Ceny nabídkové</b> • Ceny inzerované  <b>Ceny sjednané</b> • VÚZE / ÚZEI	<b>Průměr za ČR</b>  <b>Celková hodnota</b> • Ceny nabídkové • Ceny sjednané	<b>Průměr za ČR</b>  <b>Ceny nabídkové</b> • Ceny inzerované  <b>Ceny sjednané</b> • Ministerstvo financí	<b>Průměr za jednotlivá katastrální území</b>  <b>Ceny nabídkové</b> • Ceny inzerované  <b>Ceny sjednané</b> • Český statistický úřad	<b>Výběrové šetření</b>  <b>Ceny nabídkové</b> • Ceny inzerované <b>Ceny sjednané</b> • VÚZE / ÚZEI Nejnížší ceny zemědělských pozemků se zohledněním dalšího diskontu	<b>Výběrové šetření</b>  <b>Ceny nabídkové</b> • Ceny inzerované <b>Ceny sjednané</b> • Český statistický úřad, Ministerstvo financí Zahrnuje ocenění stavebního pozemku
Výnosová metoda		<b>Průměr za okresy / kraje</b>  <b>Rozdělená hodnota</b> • Pro ocenění lesního porostu • Metoda NPV	<b>Průměr za okresy / kraje</b>  <b>Celková hodnota</b> • NPV • Metoda kapitalizované roční renty			<b>Výběrové šetření</b>  • Předpoklad existence peněžního toku nájemného • Nezahrnuje ocenění stavebního pozemku
Nákladová metoda / Ocenění dle Vyhlášky	<b>Průměr za jednotlivá katastrální území</b>  • Viz Oceňovací vyhláška • Průměrná základní cena za katastrální území • Aplikace přírážky / srážky za polohu • Samostatné ocenění trvalých porostů				<b>Výběrové šetření</b>  • Zohlednění příslušných korekčních koeficientů • Např. v případě komunikací	<b>Výběrové šetření</b>  • Založeno na Oceňovací vyhlášce • Nezahrnuje ocenění stavebního pozemku
		<b>Stupeň agregace vstupních dat u metody vhodné ke stanovení tržní hodnoty</b>	<b>Stupeň agregace vstupních dat u metody vhodné ke kontrolnímu výpočtu</b>	<b>Metoda není považována za vhodnou</b>		

## Příloha

---

## Příloha

Příloha shrnuje základní body navrhovaného algoritmu a je samostatným dokumentem přiloženým k Průběžné zprávě.