

POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

1. Úvodní ustanovení

1.1. Účel postupu při oceňování nemovitostí

V této příloze je definován **postup při oceňování nemovitostí** pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí (dále jen Postup) pro účely realizace Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury (dále jen Program). Účelem Postupu je vymezit jasná pravidla při oceňování nemovitostí vedoucí ke stanovení **obvyklé ceny**¹, která bude sloužit pro určení výše veřejné podpory – z majetku krajů a obcí České republiky za zvýhodněnou cenu. Postup stanovuje hranice, ve kterých se zpracovatel ocenění má pohybovat.

1.2. Závaznost postupu ocenění

Použití tohoto postupu je závazné pro stanovení obvyklé ceny pro potřeby Programu. Pouze ve výjimečných případech, kdy by použití tohoto postupu vedlo k nereálným výsledkům, je možné po konzultaci s Určenou organizací a za souhlasu Správce Programu použít jiné způsoby. Použití jiných postupů je nutno v ocenění vždy zdůvodnit.

1.3. Zpracovatel ocenění

Zpracování ocenění provádí nezávislý znalec, kterým se v této metodice rozumí znalec zapsaný do seznamu znalců podle zvláštního předpisu pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro oceňování nemovitostí² (zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů).

1.4. Základní pojmy

1.4.1. Pravidla programu

Pravidly programu se rozumí aktuální verze Pravidel Programu schválená v roce 2014 (dále jen Pravidla). Správcem programu je Ministerstvo průmyslu a obchodu a Určenou organizací je agentura CzechInvest.

1.4.2. Cena obvyklá

Obvyklou cenou¹ se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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

¹ dle §2 zákona č. 151/1997, o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

² zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2. Obsah a forma ocenění

Ocenění nemovitostí bude zpracováno formou znaleckého posudku, který musí splňovat požadavky dané vyhláškou č. 37/1967 Sb.

Zpracovatel ocenění nemovitostí předloží nejméně dva posudky a každý ve dvou vyhotoveních. Jeden obsahuje zjištěnou **administrativní cenu** nemovitostí (viz. článek 3.1. tohoto Postupu) a druhý **cenu obvyklou** stanovenou dle tohoto Postupu (viz. článek 3.2. tohoto Postupu). V posudku musí být uveden popis oceňovaných nemovitostí (výměry, popis technického stavu, opotřebení, výskyt ekologických škod apod.) a zvolené postupy s náležitým zdůvodněním, které vedly ke zjištění obvyklé ceny.

Posudek bude doplněn přílohami, které tvoří zejména: kopie výpisu z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy, kopie příslušné části územního plánu obce, fotodokumentace a podobně.

3. Použité metody ocenění nemovitostí

V postupu jsou využity oceňovací metody, které jsou v současnosti uznávány v celém světě (ISVC) a jsou v souladu se zákonem o oceňování majetku platným v ČR.

3.1. Stanovení administrativní ceny

Administrativní cena nemovitostí se stanovuje podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., popř. ve znění pozdějších platných předpisů.

3.2. Stanovení obvyklé ceny

Stanovení obvyklé ceny se provede v souladu se zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Zjištěná obvyklá cena musí být náležitě a prokazatelně zdůvodněna. Způsoby vedoucí ke zjištění ceny obvyklé nemovitostí se v tomto případě rozumí použití věcné, výnosové a porovnávací metody.

3.2.1. Věcná metoda

Pomocí věcné metody je stanovena tzv. věcná hodnota, kterou rozumíme reprodukční cenu staveb (součet nákladů na pořízení ekvivalentní nové stavby v době ocenění), sníženou o přiměřené opotřebení. Ocenění musí obsahovat informaci o tom, jaké podklady byly použity pro stanovení jednotkových cen.

POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Věcná hodnota se stanovuje u budov, hal a inženýrských sítí nebo je-li zadavatelem vyžádáno.

3.2.2. Výnosová metoda

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost přinášet trvalý a udržitelný výnos (příjem). Jako vstupní podklad se použije výše nájemného v místě a čase obvyklou sníženou o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti. Nájemné převzaté z nájemních smluv je nezbytné porovnat a vyhodnotit je-li ve shodě s obvyklým nájemným v daném čase a místě.

3.2.3. Porovnávací metoda

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání a vyhodnocení realizovaných prodejů nemovitostí obdobného charakteru v daném čase a místě. Pokud v této oblasti není dostatek informací, je možné přiměřeně využívat údajů z cenových map, směrných cen i relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kancelářích. Vždy je nutné provést analýzu lokality a trendů dalšího vývoje. Zpracovatel ocenění vždy uvede zdroje informací.

U výše uvedených metod není proveden jejich odborný výklad, neboť tyto metody byly již mnohokrát popsány v odborné literatuře.

Při stanovení porovnávací hodnoty pozemků a hal je nezbytné použít přílohu č. 1, 2 tohoto Postupu. Porovnávané haly a pozemky je nezbytné doložit obrazovými podklady.

4. Předmět oceňování – oceňované nemovitosti

Předmětem oceňování jsou oceňované nemovitosti, kterými se pro účely tohoto Postupu rozumí **pozemky** v běžných průmyslových zónách (tzv. greenfields), **stavby a pozemky** v zastavěném, ale nevyužívaném území (tzv. brownfields) a **nájemní objekty**.

4.1. Pozemky průmyslové zóny

Stanovení ceny obvyklé pozemků v průmyslové zóně musí být zpracováno v souladu se zákonem o oceňování majetku a oceňovacími standardy. Ve znaleckém posudku musí být pozemky dostatečně popsány a obvyklá cena náležitě a prokazatelně zdůvodněna.

V případě, že se ocenění provádí **k datu podání žádosti o registraci projektu**, (tzn. že budování technické infrastruktury na průmyslové zóně nebylo zahájeno nebo je ve stádiu rozpracovanosti), bude cena obvyklá pozemku průmyslové zóny stanovena s ohledem na stupeň zainvestovanosti k tomuto datu.

Spolu s cenou obvyklou pozemku průmyslové zóny nezainvestovaného nebo ne zcela zainvestovaného pozemku bude stanovena obvyklá cena pozemků průmyslové zóny, s ohledem na stav zainvestovanosti **k termínu dokončení akce**.

POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Pro určení ceny obvyklé pozemků je rozhodující postup zjištěný porovnávacím způsobem.

4.2. Stavby v zastavěném, ale nevyužívaném území

Stanovení ceny stavby určené stavebním úřadem k odstranění, se zjistí jako cena obvyklá použitelného materiálu z jejího odstranění a sníží se o nezbytné náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě i o náklady na úpravu terénu.

Pro stanovení ceny obvyklé staveb na území průmyslové zóny je rozhodující postup zjištěný výnosovým způsobem, je-li jeho použití možné a opodstatněné.

4.3. Nájemní objekty

Při ocenění nájemních objektů bude stanovena věcná hodnota, výnosová hodnota a porovnávací hodnota. Ve znaleckém posudku musí být hala dostatečně popsána a obvyklá cena náležitě a prokazatelně zdůvodněna. Pro stanovení výnosové hodnoty musí být prokázáno obvyklé nájemné minimálně 3 doloženými pronájmy obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Stanovení porovnávací hodnoty musí být prokázáno minimálně 3 uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí v posledních 12-ti měsících v daném místě.

V případě, že se ocenění provádí **k datu podání žádosti o registraci projektu** (tzn., že výstavba nájemního objektu nebyla zahájena, nedokončena nebo se jedná o nájemní objekt určený k rekonstrukci) bude cena obvyklá nájemního objektu stanovena s ohledem na stupeň dokončenosti k tomuto datu.

Spolu s obvyklou cenou nájemního objektu, který není dokončen, bude stanovena obvyklá cena nájemních objektů jako by byl nájemní objekt dokončen, tzn. stanoví se cena obvyklá budoucí **k termínu dokončení akce**.

Pro stanovení ceny obvyklé nájemních objektů je rozhodující postup zjištěný výnosovým způsobem.

Na konci znaleckého posudku zpracovatel uvede zjištěné hodnoty v rekapitulačním formuláři, viz. příloha č.3

5. Podklady pro zpracování ocenění

Pro vypracování ocenění je vždy nutná prohlídka nemovitosti, při které se provede zaměření, je-li k dispozici projektová dokumentace, provede se kontrola v ní uvedených rozměrů. Zpracovatel ocenění vychází z dalších podkladů. Těmito podklady jsou:

- výpis z listu vlastnictví (ne starší 3 měsíců)
- kopie snímku katastrální mapy (ne starší 3 měsíců)

POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

- stavební a právní dokumentace
- nabývací tituly nemovitosti
- projektová dokumentace
- rozpočtová dokumentace
- fotodokumentace
- další podklady nezbytné pro objektivní stanovení obvyklé ceny

6. Přílohy

Příloha č. 1 Kritéria pro porovnávání pozemků

Příloha č. 2 Informace o pozemku

Příloha č. 3 Rekapitulační formulář

POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Příloha č. 1 Kritéria porovnávání pozemků

Kritéria	m.j.	Parametr Oceňovaného pozemku	Parametr Porovnávanéh o pozemku	Popis porovnávaného pozemku
Velikost pozemku	m ²			
Konfigurace terénu				
Kontaminované území				
Zátopové pásmo				
Omezení užívání pozemku				
Poddolované území				
Napojení na plynovod	m			
Napojení na kanalizaci	m			
Napojení na rozvod elektriny	m			
Napojení na vodovod	m			
Vzdálenost od dálnice	km			
Vzdálenost od komunikace I. třídy	km			
Vzdálenost od železnice	km			
Vzdálenost od letiště	km			
Vzdálenost od skládky odpadů	km			
Vzdálenost zastávky MHD nebo ČSAD	km			
Nezaměstnanost v okrese	%			
Průmyslová zóna v okolí	km			
Životní prostředí v okolí				

Zatřídění kritérií do třídy je od A do E, kdy A je nejlepší a E nejhorší.

POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Příloha D

Příloha č. 2 Informace o pozemku

Informace o pozemku	
Obec	
Okres	
Katastrální území	
Způsob užívání	
Parcelní čísla	
Výměra celkem	
Napojení na inženýrské sítě	
Elektro	
Vodovod	
Kanalizace	
Plynovod	
Telefon	
Přístup po zpevněné komunikaci	
Stavebně - právní stav	
Schválený územní plán	
Územní rozhodnutí	
Stavební povolení	

POSTUP PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Příloha č. 3 Rekapitulační formulář

Rekapitulace zjištěných cen		
Typ nemovitosti		
Katastrální území		
Obec		
Okres		
Stavby		
Zastavěná plocha	m ²	
Obestavěný prostor	m ³	
Administrativní cena stavby	Kč	
Reprodukční hodnota stavby	Kč	
Cena za měrnou jednotku stavby	Kč/m ³	
Cena za měrnou jednotku stavby	Kč/m ²	
Věcná hodnota stavby	Kč	
Výnosová hodnota stavby	Kč	
Porovnávací hodnota stavby	Kč	
Obvyklá cena stavby	Kč	
Pozemky		
Výměra pozemku	m ²	
Administrativní cena pozemku	Kč	
Cena za měrnou jednotku pozemku	Kč/m ²	
Cena porovnávací	Kč	
Obvyklá cena pozemku	Kč	