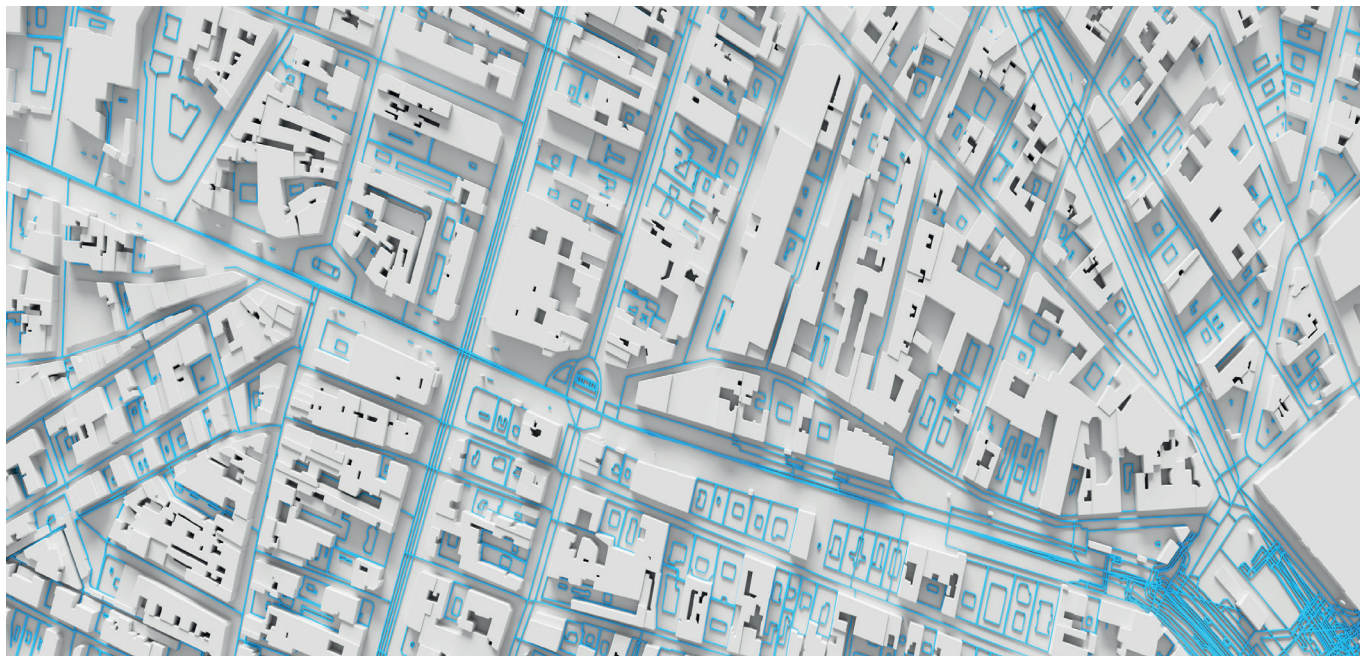


Použití reziduální metody při oceňování prodávaných pozemků měst a obcí určených pro další zástavbu



V transakcích mezi městy a obcemi na straně jedné a developery či jinými investory na straně druhé v souvislosti s převodem pozemků v zájmových lokalitách dochází k ocenění prodávaných pozemků. V právních předpisech se nejčastěji setkáme s požadavkem na ocenění prodávaných pozemků tzv. cenou obvyklou. Vzhledem k značné míře individuality každého developerského projektu je ale v mnoha případech nutné zvolit specifický postup ocenění pozemků, který bude vhodný pro konkrétní projekt.

Obvyklá cena a tržní hodnota

Povinnosti při ocenění majetku hlavního města Prahy stanoví § 36 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění: „*při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem*“ a totožné znění ocenění obecního majetku stanoví § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění. Uvedené právní předpisy pracují s pojmem cena obvyklá. Určení hodnoty majetku cenou obvyklou je současně stanoveno jako základní metoda ocenění podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění (dále jen „**Zákon o oceňování majetku**“). Novela Zákona o oceňování majetku s účinností od 1. 1. 2021¹ výslovně umožní určení ceny na základě tzv. tržní hodnoty. Ocenění pomocí tržní hodnoty je vhodné v případech, kdy nelze pro určení ceny obvyklé zjistit ceny srovnatelných věcí a to s ohledem pro jejich jedinečnost, nebo proto, že se s takovými věcmi v dané lokalitě a v daném čase neobchodovalo. Zavedením tržní hodnoty do Zákona o oceňování majetku je v případech, kdy nelze z výše uvedených důvodů určit obvyklou cenu,

¹ Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

umožněno odkázat v jiných právních předpisech na tento již delší dobu požadovaný náhradní způsob ocenění.² V této souvislosti může být ocenění tržní hodnotou užito i v rámci ocenění pozemků ve vlastnictví měst a obcí.

V určitých případech developerských projektů není možné stanovit cenu obvyklou, neboť obdobnými typy pozemků (se zohledněním umístění, infrastruktury, velikosti, tvaru, geomorfologie, územního plánu atd.) se v daných poměrech neobchoduje. U daných typů transakcí zpravidla neexistují informace o realizovaných obchodech s pozemky stejnými, a v takovém množství, aby bylo možné stanovit cenu obvyklou. Oceňovaný majetek tak vykazuje velkou míru jedinečnosti.

Hodnota majetku je následně zjišťována za pomoci různých metod, standardně na základě doporučení a hodnocení vybraného znalce.

Reziduální metoda

Jednou z metod jak zjistit hodnotu prodávaných pozemků je i tzv. reziduální metoda. Tato metoda bývá často vybrána jako nejvhodnější z důvodů specifík posuzovaných případů, a to i s přihlédnutím k mezinárodní praxi a doporučení renomovaných mezinárodních institucí (např. doporučení Eurostat, OECD, RIC a IVS).

Reziduální metoda představuje jednu z nejvhodnějších metod ocenění majetku určeného pro rozvoj území developerskými projekty. Její užití je možné zejména u specifických typů nemovitých věcí (pozemků), které vykazují potenciál nového stavebního využití. Reziduální metodu ocenění je se svými specifikacemi pak možné podle evropských standardů využít pro všechny typy pozemků určených k developerské zástavbě.³ Použití jiných metod ocenění nemusí zohledňovat veškeré relevantní aspekty developmentu, u některých by jejich použití navíc bylo velmi problematické či nemožné.

Reziduální metodu lze zjednodušeně popsat jako metodu, která nejdříve určí celkovou hodnotu, kterou vlastník (developer) získá zhotovením projektu (výstavbou), tedy celkovou majetkovou hodnotu, a od této hodnoty odečte náklady a přiměřený zisk. Princip reziduální metody spočívá v tom, že nejprve je třeba stanovit hodnotu nemovitých věcí po jejich dokončení (hodnotu pozemků po jejich celkovém zastavění) a od této hodnoty se následně odečtou všechny očekávané náklady spojené s realizací projektu. Zjišťuje se tedy hodnota celé výstavby (celého projektu po jeho realizaci) a celkové náklady na realizaci projektu. Tímto způsobem je v rámci určení hodnoty pozemku zahrnuto mnoho faktorů jako např. stavební a finanční náklady na výstavbu developerského projektu, demolice stávajících objektů, odstranění ekologické zátěže, poplatky a daně spojené s developerským projektem, náklady na poradenství potřebné k realizaci projektu, marketing a v neposlední řadě i zisk developera z realizace daného projektu. Vstupy pro výpočet jsou získány z trhu a to jak na straně nákladů, tak i na straně možných realizačních cen. Zohlednění těchto položek při určení hodnoty pozemků (včetně např. zisku investora) při využití reziduální metody ocenění patří mezi standardní postup při využití této metody ocenění podle mezinárodních

2 Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, č. 237/2020 Dz.

3 Eurostat-OECD compilation guide on land estimation, Eurostat Manuals and guidelines, 2015, s. 80, dostupné online na <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3859598/6893405/KS-GQ-14-012-EN-N.pdf>.

standardů oceňování nemovitých věcí.⁴ Reziduální metoda tak počítá s vynaloženými náklady již od vypracování projektu, až po jeho dokončení. Jak bylo uvedeno výše, veškeré výše uvedené položky se odečítají od hodnoty celého dokončeného projektu (nikoli od hodnoty pozemků), čímž je posléze určena hodnota pozemků. Na výslednou hodnotu bude mít vliv i čas a okamžik ocenění pozemků.

Při určení hodnoty pozemků je tak počítáno se závazky developera a prodejní cena musí odrážet míru povinností, které na sebe developer převezme v souvislosti s přípravou a realizací projektu a přípravou území pro výstavbu, a to i závazků ve vztahu k obci (městu). Typicky se developer v rámci realizace projektu a v souvislosti s koupí pozemků může (ve vztahu k obci) zavázat zajistit na své náklady všechna územní rozhodnutí, včetně veškeré projektové dokumentace pro územní řízení, stavební povolení, včetně veškeré projektové dokumentace pro stavební řízení, zasíťování pozemků technickou infrastrukturou, vybudování dopravní infrastruktury (která je následně běžně převedena zpět na obec včetně dotčených pozemků), inženýrských sítí, objektů občanské vybavenosti, klidových zón a uliční zeleně, k financování dalších investic vyvolaných projektem a splnění dalších podmínek stanovených obcí jako prodávajícím.

Vybrání konkrétní metody ocenění záleží na dohodě mezi objednatelem znaleckého posudku a znalcem. Znalec by měl vždy objednateli doporučit použití metody, která je pro účely ocenění vhodná, případně objednatele upozornit na nevhodně vybranou metodu ocenění v zadání posudku. Vždy by mělo platit, že ocenění pozemků je založeno na objektivních skutečnostech s předpokladem obecného kupujícího (ne pro konkrétního developera). Zvolená metoda ocenění tak musí být založena na možnostech využití pozemků v rozsahu, které je umožněno územním plánem a požadavky stávajícího vlastníka (prodávajícího), s respektováním principu „*Highest and Best Use*“. V postupu ocenění to znamená provést rozvoj předmětných pozemků z pohledu developera, avšak nikoli konkrétního. Hodnota nemovitých věcí je dána jejím užitkem a současně jejím rozvojem s předpoklady, které jsou obvyklé pro všechny investory, tedy pro obecného investora (a kupujícího).

Závěr

Při určování ceny prodáváných pozemků měst a obcí určených pro další zástavbu je důležité rozlišovat mezi jejich obvyklou cenou a tržní hodnotou, která se zjišťuje u specifických pozemků, kde není možné cenu obvyklou určit. Jednou z metod ocenění pozemků je tzv. reziduální metoda. Použití reziduální metody spočívá ve stanovení hodnoty celého projektu po jeho realizaci a následném odečtení všech očekávaných nákladů na realizaci projektu. Tento způsob ocenění zahrnuje velké množství proměnných a zohledňuje tak specifika developerské výstavby.

Mgr. Jiří Štádler

⁴ Např. Valuation of development property, RICS professional standards and guidance, 1. vydání, 2019, s. 25, dostupné online na <https://www.rics.org/globalassets/valuation-of-development-property--first-edition.pdf>; nebo International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Council, účinné od 31. ledna 2020, s. 108 a násl., dostupné online na <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf>.