

Porovnávací hodnota nemovitostí

ZBYNĚK ZAZVONIL



OBSAH

	Předmluva (prof. Miloš Mařík)	7
1	Úvod	11
2	Úloha porovnání při hledání tržní hodnoty	23
3	Principy oceňování ve vztahu k porovnávací hodnotě	31
4	Průběh porovnávacího procesu	41
5	Vlastní sběr dat a jeho zdroje	47
6	Data z externích databází	65
7	Výběr vzorků	85
8	Jednotky porovnání	95
9	Výběr způsobu porovnání	103
10	Prvky porovnání	111
11	Porovnávací analýzy	115
12	Kvantitativní analýza a možnosti adjustace	121
13	Adjustace vzhledem k odlišným podmínkám transakce	139
14	Adjustace vzhledem k odlišným vlastnostem nemovitostí	163
15	Kvalitativní analýza	201
16	Závěrečná indikační analýza	211
17	Komplexní příklad	217
18	Aplikační možnosti statistiky	239
19	Aplikace počtu pravděpodobnosti	257
20	Aplikace regresních analýz	275
21	Ukázky formulářů	293
22	Dodatek k „Výnosové hodnotě nemovitostí“	303

PŘEDMLUVA

Znalcům a odhadcům v oblasti oceňování nemovitostí se nyní dostává do rukou nová publikace na toto téma, jejíž obsah se soustřeďuje na tzv. porovnávací hodnotu. Již tímto vymezením zaujímá předkládaná publikace zvláštní místo, protože dosud bylo spíše zvykem dávat všechny základní metody oceňování nemovitostí tak říkajíc pod jednu střechu, takže porovnávací hodnotě byla většinou věnována jen vybraná kapitola.

Kdo pravidelněji sleduje naši i zahraniční literaturu věnovanou oceňování nemovitostí, může po jisté době nabýt dojem, že jaksi není moc co dodat, alespoň tehdy ne, pokud se omezíme na věci prakticky použitelné. Již první prolistování nové publikace však naznačuje, že spíše opak je pravdou. Kniha přináší řadu nových pohledů a v tom úzce navazuje na předchozí publikaci Z. Zazvonila, která byla zaměřena na výnosovou hodnotu. Tato předchozí publikace sice byla pro běžného čtenáře čtivem poměrně náročným. Kdo však měl dostatek píle a trpělivosti a zároveň využil možnosti zúčastnit se některého ze seminářů, kde Z. Zazvonil přednášel, ten zjistil, že výnosová hodnota zdaleka není triviální záležitostí, jak by se snad mohlo z řady českých znaleckých posudků zdát, a že se zde nabízí celá škála dalších možností, jak dále rozvinout zajímavou disciplínu, kterou oceňování nemovitostí bezesporu je.

Nyní předkládaná publikace věnovaná porovnávací hodnotě má v některých ohledech poněkud jiný charakter. Především je, alespoň podle mého názoru, pro běžného čtenáře podstatně přístupnější a text se může jevit na první pohled jednodušší, protože neobsahuje tolik vzorců a propočtů. Pozornému čtenáři však neunikne úzká provázanost s předchozí knihou věnovanou výnosovému oceňování. Je třeba si uvědomit, že porovnávacím metodám budeme muset v naší budoucí praxi věnovat větší pozornost, než tomu bylo dosud. Porovnávací metody jsou totiž i podstatným východiskem pro metody výnosové. Autor ve svých publikacích razí tezi, se kterou je možno jen souhlasit, že při oceňování mají téměř vždy svůj význam všechny tři základní postupy ocenění, tj. výnosový, nákladový a porovnávací, a že je žádoucí mezi nimi vždy udržovat určitou rovnováhu.

K tomu je dobré ještě doplnit, že, ač se to na první pohled nemusí tak jevit, základní postupy ocenění se vzájemně doplňují a podmiňují. Teoreticky je základem ocenění výnosové, které je však do značné míry založeno také na porovnání, a porovnávací metody mají opět úzkou vazbu k ocenění výnosovému, neboť jsou založeny na hledání obdobných nemovitostí a obdobné jsou právě ty nemovitosti, u kterých můžeme do budoucna předpokládat stejný užitek.

Důležité také je, že publikace neváže pouze na předchozí knihu, ale je podřízena souhrnnému konceptu autora, jehož jádrem je praxí vybroušený pohled na tržní hodnotu. Tržní hodnota zde není technickou veličinou, kterou lze najít podle předem zadaného a jednoduchého algoritmu, jak tomu v naší praxi bohužel nezřídka je. Jedná se spíše o promyšlený přístup praktika, který ví, že při hledání tržní hodnoty je třeba stále sledovat puls trhu, a který zároveň disponuje přiměřenými znalostmi ekonomické teorie. Tržní hodnota v tomto pojetí není totiž primárně o výpočtech, ale o logickém myšlení a především schopnosti vžít se do uvažování příslušného kupujícího. Tento přístup se, alespoň podle mého názoru, táhne jako červená nit všemi publikacemi, které Z. Zazvonil zatím zveřejnil.

Výklad látky je logicky členěn a klade velký důraz na praktické zkušenosti. Možno říci, že je kumulovaným vyjádřením dlouholeté oceňovací praxe autora. Obecné myšlenky, které tuto praxi odrážejí, jsou vhodně doplněny příklady. Příklady považuji za velmi užitečné, protože ulehčují pochopení základních myšlenek zejména čtenářům, kteří dosud příliš mnoho zkušeností nemají.

Důležitý přínos knihy vidím také v tom, že autor celkem přesvědčivě dokazuje, že srovnávací metodu je možno používat i tam, kde zdánlivě nemá srovnání z různých důvodů smysl. Jde o to, že žádná skutečně spolehlivá a na přístupných datech založená metoda oceňování není a že odhadce je tedy nucen hledat všechny dostupné možnosti a snažit se vytěžit z nich maximum. V tomto smyslu je práce podnětná i pro oceňování podniků, protože i zde by bylo žádoucí více využívat porovnávací metody.

Je nutno předem upozornit, že text Z. Zazvonila obsahuje řadu nových pohledů, které v jiné běžně dostupné literatuře uváděny nejsou. Jako jeden z příkladů lze uvést rozdělení požadavku na adjustaci vzorků (tedy nemovitostí zvolených pro srovnání) podle podmínek transakce a podle vlastností objektů. Zvláště je třeba zdůraznit význam podmínek transakce, zejména podmínek finančních. Zohledňování těchto faktorů u českých odhadců příliš často nenajdeme.

Celá kniha vychází do značné míry z teze, že každé konkrétní ocenění má tolik specifik, že prakticky nelze stanovit nějaký podrobnější a přitom obecně platný a vždy použitelný postup (z tohoto hlediska je třeba klást otazník nad použitelností některých počítačových programů pro oceňování

nemovitostí). Nicméně samozřejmě lze na základě dlouhodobých zkušeností formulovat některá obecnější pravidla, která by oceňovatel měl brát v potaz. Jako příklad lze uvést v knize obsažená pravidla jak zohledňovat rozdíly mezi stářím vzorku a oceňované nemovitosti. Odhadce by však měl vždy pamatovat na to, že žádné pravidlo nelze uplatňovat mechanicky bez ohledu na to, zda v daném případě také platí či nikoliv.

Zajímavé podněty tak poskytuje také kapitola nazvaná Kvalitativní analýza. Podle mého názoru by i zde bylo žádoucí využít některé myšlenky také pro oceňování podniku. Vždy je však třeba dbát základních požadavků na stanovení tržní hodnoty. Snad bude v tomto bodě nevhodnější ocitovat přímo autora: „Znalec by se však měl vyvarovat toho, aby shora prezentované postupy a výpočty z příkladů aplikoval formálně a bez bližšího uvážení, neboť pak hrozí nebezpečí, že jde pouze o předstíranou přesnost, které není ve skutečnosti schopn. Často je proto daleko vhodnější spokojit se pouze s indikací v podobě hrubého cenového pásma a případné výpočty omezit pouze na případy, u nichž lze předpokládat, že mohou modelovat pravděpodobnou situaci na trhu nemovitostí.“

Pro prakticky činné odhadce bude rovněž cenný v úvodu obsažený přehled základních informačních zdrojů, se kterými odhadce může v naší republice pracovat. Lze jen litovat, že je zatím odkázán do značné míry na informace, které si různým způsobem pořídí nebo zakoupí sám.

Hlavní text je na závěr uzavřen komplexním příkladem, který poskytuje názornou představu, na jakých úvahách a postupech může být hledání porovnávací hodnoty založeno. Je však nutno varovat před tím, aby se čtenář příliš soustředil především na tento komplexní příklad a chápal jej jako určitý návod, který mu více méně pro praxi postačí.

Autor si rovněž uvědomuje, že i v praxi mohou nastat případy, kdy odhadce může s výhodou použít vybrané statistické metody. Ve snaze ulehčit praktikům použití těchto metod doplnil autor publikaci o závěrečné kapitoly, které shrnují vybrané základní poznatky ze základů statistiky, počtu pravděpodobnosti a regresní analýzy.

Předkládanou publikaci považuji za cenný podnět k dalšímu rozvoji důležité odborné disciplíny, kterou oceňování nemovitostí evidentně je, a platí to stále více. Znovu opakuji, že knihu je potřeba chápat nikoli jako návod, ale spíše jako základ ke kritickému promýšlení, neboť oceňování je jen zčásti disciplína vědecká a musí být výrazně doplněna praktickou zkušeností, citem pro trh a schopností vžít se do uvažování typického kupujícího, jak jej definují Mezinárodní oceňovací standardy.