

Příloha č. 1
Rámcové dohody č. 3-2017-508101
Standardy zpracování znaleckých posudků pro oceňování majetku ve vlastnictví státu,
s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad

Čl. 1

Úvodní ustanovení a předmět standardizace

1. Tento standard obsahuje základní zásady a požadavky zpracování znaleckých posudků (ZP) pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, s kterým má příslušnost hospodařit Státní pozemkový úřad podle zákona č. 503/2012 Sb. Standard je dohodnutou normou transparentního oceňování a zpětné kontroly a přezkoumatelnosti s ohledem na skutečnost, že je oceňován majetek státu.
2. Potřeba samostatného standardu vyplývá ze specifických požadavků ocenění pro potřeby SPÚ. Standard řeší jak formální tak věcnou stránku ZP. Cílem standardu je integrovat požadavky na zpracování ZP s cenou zjištěnou a také cenou obvyklou, která je z hlediska transparentnosti nejproblematictější.
3. Standard vychází z předpokladu, že každá věc nemovitá je jedinečná a tedy každé její ocenění je individuální.
4. Při určování obvyklé ceny standard vychází z Evropských oceňovacích standardů (dále jen EVS) a standardu I ON VŠE (návrh č. 2) a řeší určování obvyklé ceny porovnávací metodou.
5. Při určování ceny zjištěné (úřední) standart respektuje postup v intencích příslušného oceňovacího předpisu a zdůrazňuje přezkoumatelnost zvoleného postupu.
6. Zpracováním znaleckého posudku oceňování majetku (dále zpracování ZP) se rozumí činnost znalce nebo znaleckého ústavu (dále zpracovatel ZP), jejímž cílem je nalezení odpovídající ceny podle zadání a účelu SPÚ (dále zadavatel ZP).
7. Požadavky na zpracování ZP jsou specifikovány zadavatelem ZP v rámci smluvního vztahu se zpracovatelem ZP v souladu s platnými právními předpisy.
8. ZP zpracovávají pouze znalci a znalecké ústavy jmenování v příslušném oboru v podle zákona č. 36/ 1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.
9. Standard řeší zadávání ZP znalcům a znaleckým ústavům na základě smluvního vztahu v souvislosti s právními úkony, kde jednání SPU je jednáním státu jako právnické osoby (§ 1 zákona č. 36/ 1967 Sb.). Znalecký posudek má náležitosti formální a věcné ze zákona a na základě smluvního vztahu. Povinné formální a věcné náležitosti ZP jsou dány zákonem č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících. Povinné náležitosti dohodnuté ve smluvním vztahu s SPÚ jsou součástí uzavřených smluv a akceptovaných objednávek.
10. Pokud by SPÚ zadal ZP v postavení Orgánu státní moci podle § 1 zákona č. 36/ 1967 Sb., platí pro jeho zpracování náležitosti vyplývající z tohoto zákona.
11. Standard nastavuje hranice, kde by se měl znalec pohybovat, aby jeho počínání mohlo být ze strany SPÚ považováno za standardní, transparentní, přezkoumatelné. Uvnitř hranic standardu je možný pohyb podle vlastního odborného uvážení přiměřeně znaleckému úkolu. Předpokládá se, že znalec je po odborné i morální stránce dostatečně kvalifikovaný, je schopen rozsah standardu kreativně využít a zároveň je i dostatečně disciplinovaný, aby jeho hranice dokázal akceptovat. Pohyb znalce mimo tento standard je považován SPÚ za důvod nepřevzetí znaleckého posudku pro nezpůsobilost sloužit svému účelu. Znalecký posudek je nezpůsobilý sloužit svému účelu pokud má vady. Za vadu jsou považovány všechny rozpory poskytnutého plnění se smlouvou, těmito standardy, které jsou součástí smlouvy a subsidiárně s právními předpisy.
12. V případě, že standard podle názoru zpracovatele ZP neumožňuje plnit dílo podle objednávky, je znalec povinen toto sdělit zadavateli s uvedením důvodů. Následně lze dohodnout podle okolností případu ocenění mimo hranice standardu.

Čl. 2

Principy oceňování

1. Princip dodržování právních předpisů.

Znalec právní předpisy striktně dodržuje. Ale v žádném případě mu nepřísluší řešení právních otázek či rozhodnutí a hodnocení skutečností z hlediska míry zákonnosti.

2. Princip nezávislosti a nestrannosti.

Znalec musí všechna šetření a zjištění provádět objektivně bez ovlivnění kteréhokoliv účastníka oceňovacího procesu. Znalec dopředu neví, jaké budou odpovědi na položené otázky.

3. Princip mlčenlivosti.

Znalec nesděluje průběžné ani konečné výsledky ocenění třetím osobám.

4. Princip odbornosti.

Zpracovatel ZP postupuje logicky, volí informační zdroje a postupy o kterých nelze pochybovat, pokud jsou k dispozici publikované vědecké metody, standardy, nařízení, věstníky aj., pro řešení úkon znalec je používá, případně musí nalézt metodický postup vlastní, ten však musí být ověřitelný.

Zpracovatel ZP musí zohledňovat všechny známé relevantní skutečnosti, které mají vliv na cenu. Musí vždy uvést a mělo by být vždy patrné, jak se k výsledným veličinám, tvrzením a závěrům dopracoval.

5. Princip přezkoumatelnosti.

Znalecký posudek musí být vždy přezkoumatelný a to i po delší době.

Poznámka: Východiskem základních principů oceňování je slib znalce nebo znaleckého ústavu podle § 6 zákona č. 36/1997 Sb.

Čl. 3

Oceňovací proces

Oceňovací proces je zpracovatelem systematicky a logicky uspořádaný analytický postup využívající osvědčené přístupy, metody, techniky a procedury využívající potřebná data a informace vedoucí k určení zadavatelem ZP požadované ceny pro požadovaný účel.

Čl. 3

Znalecký posudek

Je písemný listinný dokument, kterým zpracovatel ZP dokumentuje průběh a výsledky oceňovacího procesu. Vedle listinné podoby dokumentu zadavatel ZP požaduje elektronickou formu shodnou s listinnou formou. Počty výtisků ZP a požadované elektronické formáty (pdf, doc.) jsou předmětem smluvního vztahu mezi zpracovatelem a zadavatelem ZP.

Čl. 4

Formální náležitosti a struktura znaleckých posudků

Písemný listinný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešivací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti (viz. § 13 odst. 3 vyhlášky č. 37/1967 Sb.). ZP je zabezpečen proti zneužití a neoprávněným dodatečným změnám a zásahům.

Znalecký posudek je opatřen doložkou dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v tomto znění:

Ve smyslu ustanovení § 127 a občanského soudního řádu závazně prohlašuji, že si jsem vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Na poslední straně znaleckého posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku (§ 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb.).

Každý písemně vyhotovený a předávaný ZP je znalec povinen podepsat a připojit otisk pečeti (§ 13 zákona č. 36/1967 Sb.).

Pro cenu zjištěnou je závazné členění znaleckého posudku

- Úvodní list - titulní strana

- **Nález**

(obsahuje popis oceňovaných věcí nemovitých se všemi identifikačními, vlastnickými, kvalitativními a kvantitativními údaji souvisejícími s oceněním a skutečnostmi zjištěnými při

prohlídce na místě samém a z dostupných písemných podkladů včetně označení zdrojů, z nichž byly získány)

- **Posudek**
- Ocenění (Vlastní ocenění)
- Závěr - rekapitulace
- **Znalecká doložka** dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti
- Příloha – objednávka zadavatele ZP
- Další přílohy

Pro cenu obvyklou je závazné členění znaleckého posudku

- Úvodní list - titulní strana
- **Nález** (obsahuje popis oceňovaných věcí nemovitých se všemi identifikačními, vlastnickými, kvalitativními a kvantitativními údaji souvisejícími s oceněním a skutečnostmi zjištěnými při prohlídce na místě samém a z dostupných písemných podkladů včetně označení zdrojů, z nichž byly získány).
- Analýza trhu (alternativně může být tato kapitola součástí ocenění nebo jiné části).
- **Posudek**
- Ocenění (Vlastní ocenění)
- Závěr
- **Znalecká doložka** dle § 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.
- Doložka dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- Prohlášení o nepodjatosti.
- Příloha - objednávka zadavatele ZP.
- Další přílohy

Úvodní list- titulní strana musí obsahovat

- Nadpis „**Znalecký posudek**“ (tento název je závazný, protože je zadán ZP dle zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících)
- Číslo znaleckého posudku (jedinečné číslo podle znalce)
- Údaje o oceňované nemovitosti
- Údaje o zadavateli znaleckého posudku
- Údaje o zpracovateli znaleckého posudku (jméno, příjmení, adresa, IČO)
- Účel znaleckého posudku (podle objednávky zadavatele ZP) např. stanovení ceny obvyklé pro prodej pozemku dle § 10 odst. 4 zák. č. 503/2012 Sb.
- Použité oceňovací předpisy
- Datum, ke kterému se ocenění provádí
- Údaj o celkovém počtu stran znaleckého posudku a celkovém počtu stran příloh, počet vyhotovení.
- Datum a místo vyhotovení znaleckého posudku.

Popis oceňovaných věcí nemovitých

1. Popis oceňovaných věcí nemovitých musí být komplexní a úplný z hlediska cenotvorných faktorů. Popis se skládá z informací z dostupné ověřitelné písemné listinné dokumentace nebo internetových zdrojů a vlastní prohlídky věcí nemovitých.
2. Závazně se zjišťují a dokládají ve ZP:
 - Údaje z operátu katastru nemovitostí - závazně se dokládají listem vlastnictví, nebo jiným obdobným dokumentem.
 - Údaje podle územně plánovací dokumentace - závazně se dokládají „Územně plánovací informací podle § 21 stavebního zákona. V případě, že je prováděno šetření stavu objektu v minulosti, je možné doložit jiný úředně ověřený dokument (například Územní plán).

- Zjištění a dokumentace o dalších cenotvorných faktorech.
- Všechny údaje z internetových zdrojů budou ověřitelné kopií stránky.

3. Prohlídkou oceňovaných věcí nemovitých se zjišťují:

Identifikace objektu v terénu, skutečný stav věci nemovité a jeho skutečné využití. Bude vždy doloženo fotodokumentací, která počtem a kvalitou odpovídá znaleckému úkonu. Fotodokumentace musí být čitelná, řádně popsána. Musí být jasné, který objekt, kterou část zobrazují a označená datem vzniku. Prohlídka musí být vždy závazně doložena minimálně jednou fotografií a minimálně jedním snímkem ortofotomapy z KN. Znalecké úkony pro ocenění náhrad za nevydané nemovitosti budou podle situace opatřeny dokumenty z jiných například historických archivů.

Prohlídka je závazná. Znalec ji musí provést osobně. Je možné ji vypustit pouze z objektivních důvodů a to u věcí nemovitých, které zanikly a přesto se oceňují (ocenění náhrad za nevydané nemovitosti).

Čl. 5

Postupy určení ceny zjištěné a obvyklé ceny

Obecně

Postupy zpracovatelů ZP vychází z popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevů, souhrnu skutečností, k nimž při úkonu přihlížel (nález) a výčet otázek, na které má odpovědět, s odpověďmi na tyto otázky (§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 37/1967 Sb.). Zpracovatel ZP volí metody adekvátně znaleckému úkonu, který specifikoval zadavatel ZP.

Podle metod (postupu) ocenění zpracovatelé ZP určují cenu zjištěnou a obvyklou cenu.

Cena zjištěná

Zadavatel akceptuje definici podle § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.: cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

Také lze považovat za cenu zjištěnou takovou, která je výsledkem oceňovacího postupu podle zvoleného cenového předpisu (bývá také označována jako administrativní či úřední cena). Cena zjištěná se v tomto smyslu také někdy nazývá cenou vyhláškovou.

V praxi se lze setkat s označováním a ztotožněním:

Cena zjištěná = podle cenového předpisu = vyhlášková = administrativní = úřední.

Přesný význam lze zpravidla pochopit z kontextu oceňovaného případu.

Cenovým předpisem je zpravidla prováděcí vyhláška k zákonu č. 151/1997 Sb. V úvahu přichází i jiné oceňovací předpisy, například historické předpisy. Zpracovatelé ZP používají cenový předpis, který je specifikován zadavatelem ZP, a oceňují věc nemovitou ve stavu k datu podle požadavku zadavatele ZP. Zpracovatel ZP při určení ceny zjištěné postupuje striktně v intencích příslušné vyhlášky a specifikace zadavatele ZP. Všechny kroky zpracovatele ZP musí být řádně odůvodněny. Znalec systematicky a logicky odůvodňuje členění pozemků podle příslušné vyhlášky, adekvátně tomu volí odpovídající sazby ocenění, přírážky a srážky. Správné zařazení pozemků má závazně doloženo územně plánovací informací, zjištěním skutečného využití pozemků a příslušenství pozemků, staveb, trvalých porostů. Cenotvorné faktory jsou zpracovatelem ZP odůvodněny.

Důležitým oceňovacím úkonem zpracovatelů ZP pro SPÚ je oceňování náhrad za nevydané nemovitosti a ocenění vydávaných náhradních věcí nemovitých v rámci zákona o půdě č. 229/1991 Sb. Pro oceňování v rámci tohoto zákona se používá vyhláška č. 182/1988 Sb. ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. a zpracovatel postupuje přesně podle zadání zadavatele ZP. Tyto oceňovací úkony jsou specifické tím, že oceňovací předpis se nepoužívá mechanicky a podřizuje se individuální logice každého případu ve smyslu účelu zákona č. 229/1991 Sb. (zmírnění křivd). Náhrada za nevydané věci nemovité má zobrazovat to, co skutečně oprávněná osoba pozbyla, tedy ve stavu k datu, kdy věc nemovitá přešla na stát. Ocenění vydávané náhradní věci nemovité má zobrazovat stav ke dni, kdy na oprávněnou osobu bude převedena náhradní věc nemovitá v alikvotní výši nároku. Používají se ceny podle vyhlášky č. 182/1988 Sb. ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

Při ocenění vydávané náhradní věci nemovité (pozemku) je pro posouzení stavu věci nemovité k příslušnému datu převodu rozhodující územně plánovací dokumentace a skutečné využití.

Toto pravidlo neplatí při ocenění náhrady za nevydané věci nemovité, pokud rozhodnutí o oprávněnosti nároku bylo argumentačně postaveno na existenci zemědělského využití s oporou evidence v operátech katastru nemovitosti. Zadavatel ZP v těchto případech objednává ocenění pozemků podle využití v souladu s evidenčním stavem uváděným v rozhodnutí o poskytnutí nároku. To nevylučuje alternativní ocenění podle tehdejšího skutečného stavu, pokud je to zadavatelem požadováno v souladu s individuální logikou případu.

Obvyklá cena

Zadavatel ZP akceptuje závazně obvyklou cenu, která je definovaná v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.:

„ Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 kalamit. 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Tržní hodnota

Zadavatel ZP akceptuje závazně definici převzatou z aktuálního znění Mezinárodních oceňovacích standardů (ISV), Evropských oceňovacích standardů (EVS) a profesionálních standardů (RICS) ve shodě se standardem 1 ON VŠE:

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

Předpokládá se, že takto definovanou tržní hodnotu lze v současných podmínkách ČR považovat i za cenu obvyklou, jak je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 303/2014 Sb. (standard 1 ON VŠE, návrh č. 2)

Obvyklá cena může být s určitou mírou zjednodušení synonymem s tržní hodnotou.

Uvedené základní definice cen, ceny zjištěné a obvyklé ceny jsou pro potřeby SPÚ závazné a postačující.

Pouze z důvodu komplexnosti a předejití záměny definic s definicí podle zákona o oceňování majetku lze uvést další definice cen podle dalších právních předpisů:

Nový občanský zákoník v § 492:

odst. 1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit penězi, je její cena. Cena se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

odst. 2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách definuje obvyklou cenu takto:

(2) Cena je peněžní částka.

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu 1) k jiným účelům než k prodeji.

v ustanovení § 2 odst. 6,

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Rozlišení cen z hlediska analýzy trhu věcí nemovitých

Analýza trhu je jedním ze základních podkladů při určení obvyklé ceny.

Při analýze trhu je možné se setkat s různými názvy cen, jejichž terminologie není ustálena. V rámci tohoto standardu budou rozlišovány při analýze trhu tyto ceny:

Nabídková cena věcí nemovitých

Cena nabízená prodávajícím, za kterou je ochoten věc nemovitou prodat, prodávající může být zastoupen realitními kanceláři. Je to představa prodávajících o ceně.

Tyto ceny vyjadřují tržní situaci na straně nabídky věcí nemovitých.

Poptávková cena věcí nemovitých

Cena, za kterou jsou kupující ochotni věc nemovitou koupit. Kupující může být zastoupen realitními kanceláři. Je to představa kupujících o ceně.

Tyto ceny vyjadřují tržní situaci na straně poptávky po věcech nemovitých.

Realizovaná cena věcí nemovitých

Skutečně realizovaná částka při prodeji. Většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

Představa prodávajícího a kupujícího o ceně se projevila sjednáním a realizací prodeje a koupě.

Nabídková cena, poptávková cena a realizovaná cena jsou součástí trhu s věcmi nemovitými, lze je nazvat jako tržní ceny.

Čl. 6

Postupy určení obvyklé ceny věcí nemovitých porovnáním

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda (přístup) ocenění věci nemovité je založena na principu substituce. Předpokládá se, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu věcí nemovitých porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s věcmi nemovitými podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné (substituty). Protože však každá věc nemovitá je jedinečná, je nutné jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi (adjustací), které vyjadřují. Srovnatelné podobné věci (vzorky pro ocenění) - jsou oproti oceňované věci lepší nebo horší. Pokud je vzorek věci horší než oceňovaná věc, je cena oceňované věci oproti ceně vzorku vyšší. Pokud je vzorek věci lepší než oceňovaná věc, je cena oceňované věci nižší oproti ceně vzorku.

Výsledkem porovnávacího přístupu je porovnávací hodnota věci nemovité, která může a nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou věci nemovité.

Je nutné, aby zpracovatel ZP metodu ocenění podřídil jednoznačnému a nezpochybnitelnému určení ceny obvyklé.

K tomu ztotožnění se zpracovatel dopracuje odhadem tržní hodnoty, kterou pokud neodporuje definici ceny obvyklé podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. bez úvodní věty, lze prohlásit za cenu obvyklou (obdobně str. 29, Zazvonil, 2012).

Musí být splněna implicitní podmínka existence adekvátních porovnávacích případů.

Způsoby porovnání

Přímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním oceňované věci nemovité s konkrétními vzorky, u kterých je známa prodejní cena.

Nepřímé porovnání

Porovnávací hodnota se hledá porovnáním s referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků a u kterého jsou vedle prodejních cen definovány i jeho typické charakteristiky. Může to být průměrná cena stavebních pozemků podle ČSÚ.

Zadavatel ZP požaduje vždy metodu přímého porovnání.

Metoda nepřímého porovnání je vhodná jako kontrolní a podpůrný nástroj pro konečný výrok o ceně.

Obecné postupové schéma

Vzájemné porovnání systémem lepší a horší je nutné promítnout do ceny vzorku. Cenu vzorku adjustovat tak, aby po korekcích (úpravách) ukazovala na porovnávací hodnotu věci oceňované. Rozdíl

mezi vzorkem a oceňovanou věcí lze buď kvantifikovat - to je vyjádřit konkrétní ověřitelnou srážkou nebo přírůžkou, nebo pouze hodnotit. Porovnávací hodnotu lze odhadovat v intervalu cen od nejlepšího po nejhorší vzorek.

Výběr vzorků pro porovnání

V první řadě musí zpracovatel ZP definovat segment, případně podsegment trhu. Tato definice následně určí okruh vzorků. Příklad: segment – zemědělský pozemek, podsegment – navazující na zastavěnou nebo zastavitelnou část obce (zde je vyšší cena)

Podobné srovnatelné věci nemovité se známou realizovanou cenou jsou tzv. porovnávací **vzorky** sloužící pro porovnání.

Vzorek zejména svojí polohou (místem), svým využitím v současnosti a budoucnosti, velikostí a dobou realizace ceny odpovídá - podobá se - oceňované věci a umožňuje odhadnout její cenu.

Při výběru vzorku nutno respektovat především podmínku jeho přiměřené homogenity pro porovnání, tj. aby odpovídal shodnému segmentu trhu jako věci oceňované a podobal se jim zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti.

Nepodaří-li se najít vhodné vzorky v blízkém okolí, doporučuje se použít i vzorky vzdálenější.

Cílem porovnávacího přístupu je využít a jeho pomocí vytěžit alespoň přibližné indicie, které by třeba jen orientačně mohly naznačit některou z hranic či vyloučit nepravděpodobné úrovně porovnávací hodnoty, případně argumentačně podepřít indicie z ostatních přístupů pro finální odhad tržní hodnoty.

Při výběru vzorků je třeba preferovat kvalitu před kvantitou a snažit se pokud možno uplatnit vzorky horší a lepší tak, aby oceňované věci nemovité takto byly „orámovány“ a aby výsledná hodnota pokud možno ležela uvnitř intervalu vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Jednotky porovnání

Při hledání rozdílů mezi vzorky a oceňovanou věcí je nutné také používat společnou srovnatelnou jednotku.

Pro věc nemovitou za celek to může být společná jednotka Kč/ks za předpokladu, že věci jsou srovnatelné.

Pro ocenění samostatných pozemků je to Kč/m² výměry.

Nelze však používat mechanicky. Může být rozdíl v jednotkové ceně v závislosti na velikosti výměry pozemku.

Pro stavby to může být Kč/stavbu nebo Kč/m³ obestavěného prostoru. Stavba by měla být velikostí srovnatelná.

Volbu jednotek porovnání musí zpracovatel ZP řádně zdůvodnit.

Nelze akceptovat ocenění věcí nemovitých jako součet samostatného porovnání hodnot pozemků a staveb.

Kritéria výběru vzorků pro porovnání

Vždy musí být vzorky a jejich vhodnost pro porovnání posouzena z těchto hledisek:

- Podmínky prodeje (vlastnické poměry, účastníci prodeje, dražba, aukce, nabídkové řízení, podílové vlastnictví, věcná břemena, nájemní smlouva)
- Čas prodeje (aktuálnost ceny)
- Typ ceny – relevantní jsou realizované ceny s dožením kupními smlouvami.
- Struktura ceny (používat s DPH)
- Lokalita - poloha (v místě a v širších geografických souvislostech)
- Stav podle operátu KN, ÚPD, skutečného současného a budoucího využití.

U pozemků stavebních je důležitým kritériem vhodnosti pro porovnání velikost pozemku a charakter přípustné budoucí zástavby (zastavěnost), budoucnost komerčního využití, právní stav (případná stavba je součástí pozemku či nikoliv), stav inženýrských sítí apod. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

U pozemků zemědělských je důležité posoudit lokalitu z hlediska zemědělského využití. Zde je důležitým prvkem podobnosti a srovnatelnosti BPEJ pozemku oceňovaného. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

U staveb jako samostatné věci je důležitá poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav (opotřebení), materiálová charakteristika, vybavenost, velikost, komerční využití. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

U pozemků s trvalými porosty je důležité, zda jde o porosty, které jsou nebo nejsou v souladu s využitím evidovaným podle operátu katastru nemovitosti, s územně plánovací dokumentací a uvažovaným budoucím využitím pozemku. Nutno zjistit, zda porosty budou odstraněny jako nežádoucí zátěž pozemku nebo bude uvažováno o jejich výnosovém, okrasném, ochranném využití. Tomu se podřizuje hledání vhodných vzorků.

Přípustné (akceptovatelné) vzorky pro určení obvyklé ceny přímou metodou porovnání

Přípustné vzorky z hlediska ceny a jejich doložení

Realizovaná cena věcí nemovitých

Znalec nejprve doloží přehled cenových údajů podle ČÚZK za posledních dvanáct měsíců v obvodu katastru oceňované nemovitosti nebo relevantních sousedních (jiných) katastrech. Vzorky použité pro konečné zpracování budou vždy doloženy z kupních smluv identifikovaných číslem řízení podle ČÚZK. Znalec v tomto případě potvrdí prohlášením, že realizovanou cenu ověřil z listin kupních smluv ČÚZK. To platí i pro ceny prodejů z tzv. databází znalců. Akceptované budou jen konkrétní realizované ceny doložené z kupní smluv identifikovaných číslem řízení podle ČÚZK a to i z databáze znalce.

Zásadně nepřipustné vzorky z hlediska ceny

Obecně jde o ceny, které byly z nějakých důvodů deformovány. Zpravidla jde o:

Ceny podle vyhlášky případně jiných předpisů.

Ceny některých prodejů SPÚ (například prodej jedinému zájemci bez možnosti účasti jiných kupujících, náležitý marketing je vyloučen).

Ceny vzniklé v dražbě (pokud jde o prodej v tísni, záleží na okolnostech dražby).

Ceny, které jsou nápadně jiné.

Ceny ovlivněné mimořádnými okolnostmi trhu (tíseň prodávajícího) a zvláštní oblibou (snaha o koupi za každou cenu).

Ceny blíže neidentifikovatelné neověřitelné vzorky nebo skupin vzorků z druhé ruky. Neověřitelné tzv. „dohodnuté ceny spolupracujících znalců“, ke kterým došlo k dohodě na „základě diskuse s aktéry trhu“.

Ceny určené jiným ZP.

Ceny v zahraničí.

Ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu a zvláštní oblíbenosti.

Podmíněně přípustné vzorky z hlediska ceny

Ceny realizovaných prodejů, kde je účastníkem převodu obec.

Musí být vyloučena mimořádná okolnost prodeje. Touto okolností může být pobídková cena pro občany obce s cílem podpořit rozvoj výstavby. Nelze vyloučit další okolnosti vylučující tyto ceny z porovnání. Přípustné jsou ceny vzniklé některou z metod nabídkového řízení, obálková metoda, aukce.

Podmíněně přípustné vzorky z hlediska ceny při absenci nebo nedostatku realizovaných cen (po předchozím souhlasu zadavatele ZP- KPÚ)

Ceny nabídkové (poptávkové)

Jsou to ceny, které jsou nabízeny prostřednictvím doložitelných webových stránek, vývěsek, případně písemného potvrzení realitních kanceláří. Informační nouze znamená, že zpracovatel nenalezl v aplikaci ČÚZK cenové údaje za předchozích dvanáct měsíců žádný záznam relevantního údaje. Informační nouzi znalec doloží přehledem cenových údajů v obvodu katastru oceňované věci nemovité a relevantních katastrech sousedních s vyznačením a zdůvodněním nerelevantních vzorků. **To jsou doložitelné kroky, kterými zpracovatel dokládá neexistenci vzorků realizovaných cen opravňující znalce k použití nabídkových cen. Zadavatelem ZP nebude akceptováno zdůvodnění použití nabídkových (poptávkových) cen z důvodů pracovního vyhledávání nebo zpoplatnění realizovaných cen.**

Přípustné vzorky z hlediska času doby jejich realizace, nabídky, poptávky

Ceny podle realizovaných prodejů

Za období předchozích 12 měsíců. V případě použití delšího období je třeba nutnost zdůvodnit a ceny podle situace upravit podle vývoje trhu.

Ceny nabídkové (poptávkové)

Za období předchozích 6 měsíců. Ceny nabízené bez aktualizace déle jak 6 měsíců nelze akceptovat.

Minimální akceptovatelné počty vhodných vzorků cen

Potřebný počet vhodných vzorků nelze obecně stanovit. Lze konstatovat, že je ovlivněn variabilitou vzorků. Čím větší variabilita vzorků tím větší je potřeba vzorků. Čím větší počet relevantních vzorků tím je výsledná cena lépe odhadnuta a zvyšuje se pravděpodobnost lepšího odhadu.

Záleží přitom na kvalitě vzorků, přednost má kvalita před kvantitou. Pokud budou vzorky relevantní a znalec prokáže, že byly vybrány správně z množiny transparentních vzorků lze akceptovat:

3 vzorky jako minimální počet vzorků při použití realizované ceny

Pokud znalec prokáže, že objektivně nejsou k dispozici 3 vzorky (neexistence nebo nevhodnost vzorků s realizovanými cenami, doplní počet vzorků, který je nižší jak 3, vždy o vzorky nabídkových cen. To znamená 1 + 4 nebo 2 + 3 nebo 0 + 5, což je varianta, kdy je použita pouze nabídková cena, kde je akceptovatelných 5 vzorků jako minimální počet.

Minimální počet akceptovatelných vzorků se vztahuje vždy k oceňované věci nemovité a k jejím jedinečným charakteristikám. Použití téhož vzorku pro oceňování jiné věci nemovité je nepřipustné, pokud nejsou oceňované věci podobné. Může jít například o sousední pozemky se stejným využitím.

Opakované použití vzorku pro ocenění více věcí nemovitých ve ZP musí mít jasnou a srozumitelnou logiku a musí být znalcem zdůvodněno.

Vlastnosti vzorků pro porovnání z hlediska věcného (cena obvyklá)

Je to porovnatelnost z hlediska cenotvorných faktorů.

Stavební pozemek porovnáváme se stavebním.

Zemědělský pozemek se zemědělským při shodnosti využití podle UPD

Lokalita

Vhodnou pro výstavbu porovnáváme s jinou vhodnou pro výstavbu.

Vhodnou pro pěstování vinné révy porovnáváme s jinou pro pěstování vinné révy.

Pro posouzení, zda vzorky jsou vhodné pro porovnání, je nutné doložit jejich vhodnost stejně jako u oceňované věci nemovité všemi potřebnými údaji:

O lokalitě - poloze (v místě a v širších geografických souvislostech a stavu v době prodeje nebo nabídky podle operátu KN, ÚPD, skutečného současného a budoucího využití).

Je tedy nutné závazně doložit:

U vzorků podle realizovaných prodejů jde o katastrální území, parcelní číslo, ev. č. to je součástí cenových údajů získaných od ČUZK. Tyto údaje je nutné doplnit o využití věci nemovité, minimálním akceptovatelným dokladem je územní plán (mapa) s komentářem znalce o využití.

Nabídkové ceny podle realitních kanceláří ne vždy uvádí identifikaci p. č., ev. č. Pokud chybí, je nutné je doplnit. Dále je nutné, pokud chybí, doplnit údaje územního plánu (mapou) s komentářem znalce. Zpracovatel vždy uvede, že ověřil shodu údajů inzerce s územním plánem, případně uvede rozdíly, které zjistil. V případě potřeby znalec ověří vhodnost vzorku i šetřením v terénu.

Závazné zpracování vzorků cen při přímém porovnání pro určení ceny obvyklé

Po ukončení procesu hledání vhodných (podobných) vzorků s cenami se ceny vzorků zpracovávají, upravují, korigují, aby co nejlépe zobrazovali cenu oceňované věci nemovité.

Existuje řada metod zpracování vzorků do podoby konečného odhadu obvyklé ceny.

Znalecká praxe, za situace neexistence závazného postupu, používá rozličných postupů, které jsou kombinací statistických postupů intervalového nebo bodového odhadu. S ohledem na častý nedostatek relevantních vzorků se zpravidla používá odhadu v rámci intervalu mezi minimální a maximální cenou a to pomocí středních hodnot, aritmetického průměru, nebo také pouze kvalifikovaným ztotožněním ke středu případně k horní nebo dolní hranici intervalu. Obdobou je vážený průměr, kde znalec kvalifikovaně dává váhu tomu vzorku, u kterého předpokládá větší nebo menší shodu. Existují také ověřené formalizované postupy založené pouze na statistickém zpracování většinou většího počtu vzorků včetně výpočtu pravděpodobnosti a spolehlivosti odhadu. Vedle těchto formalizovaných a praxí

ověřených postupů existují postupy založené na tzv. expertním odhadu. Ty však při podrobném přezkoumání nejsou zpravidla podloženy schopností zpracovatele výrok podložit argumenty. Standard specifikuje přípustné varianty závazných postupů zpracování vzorků do podoby konečného výroku o ceně. Jiné postupy nebudou zadavatelem ZP akceptovány.

Všechny postupy musí vést k bodovému odhadu při znalosti rozpětí.

Akceptovatelné postupy zpracování vzorků a určení obvyklé ceny

Podle komentáře Ministerstva financí k určování ceny obvyklé

<http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/dane/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>.

Jde o metodu statistickou pracující s cenami realizovanými.

Podle metodiky ÚZSVM

ÚZSVM (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových) ve své metodice používá metodu přímého porovnání. Ze shromážděných vzorků se nejprve vyřazují ze zpracování podezřelé vzorky. To se provede posouzením relace mezi minimální a maximální cenou vzorku. Závazně by neměla být větší jak 2 a pokud je větší, vyřadí se z dalšího zpracování cena, která se absolutní hodnotou odchylky od aritmetického průměru více liší.

Každé ceně je přiřazena váha od 1 do 3. Ke každému vzorku lze přiřadit také váhu jedna. Použitím váhy zpracovatel ZP ovlivňuje konečný výsledek tak, aby zobrazoval co nejlépe jednotlivé vzorky. Vzorky s menší shodou mají podle zpracovatele menší váhu, méně ovlivňují výsledek. Vzorky s větší shodou mají větší váhu, více ovlivňují výsledek. Vážený průměr cen je bodovým odhadem obvyklé ceny.

Pro znalce jsou přípustné analogické postupy podle MF a ÚZSVM s odhadem obvyklé ceny výpočtem charakteristik úrovně. Používá se aritmetický průměr. Při větším počtu vzorků je nutné použít aplikaci počtu pravděpodobnosti.

Analogicky podle odborných publikací

Jde zpravidla o metody, které vzorky cen upravují v přehledných maticích ve vztahu k oceňované věci nemovitě. Z upravených cen se v rámci intervalu upravených cen určuje bodový odhad obvyklé ceny. Může to být střední hodnota nebo jakákoliv jiná hodnota určená zpracovatelem ZP v rámci intervalu upravených cen. Lze akceptovat, že každý znalec používá jiný postup. Princip však musí být zachován a znalec musí svoji metodu odůvodnit a citovat literaturu, kde je obdobná metoda uváděna.

Úpravy cen vzorků

Důležitým momentem všech výše uvedených akceptovatelných metod je postup úpravy cen vzorků. Jde zejména o akceptovatelnou výši přírážek a srážek. Jiná povaha cen nabídkových, poptávkových a realizovaných vyžaduje jiný přístup.

Úprava vzorků cen nabídkových a poptávkových

Zadavatel ZP považuje použití nabídkových a poptávkových cen za přípustné pouze po prokázání, že ceny realizovaných prodejů nejsou k dispozici. Pro tyto výjimečné případy jsou stanoveny tato závazná pravidla pro úpravu nabídkových a poptávkových cen. Úprava nabídkových cen na tzv. konečnou, reálnou cenu vychází z konceptu, že prodej se za nabízenou cenu neuskuteční. Někdy je tento koeficient nazýván jako koeficient na pramen ceny. Existují různá doporučení, jakou srážkou tuto cenu upravit. V praxi zpracovatelé ZP používají srážku až třicet procent, to je zpravidla koeficientem od 0,7 až 1,0. V literatuře je sice tato možnost uváděna (BRADÁČ A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. 2008). Neexistuje žádná průkazná a oficiální studie, která by zdůvodňovala výši koeficientu. Takový koeficient by měl být vždy zdůvodněn a to analýzou poměru cen nabídkových a realizovaných. **Pokud zpracovatel ZP analýzu poměru nabídkových a realizovaných cen pro danou oblast a segment trhu nedoloží, bude akceptována srážka v maximální výši 5%.**

Další praxí používanou srážkou je srážka ceny na provizi realitní kanceláře, zpravidla cca 4 až 5 %. Takováto srážka není odůvodněná. Kupující platí provizi jako součást ceny, jde o náklad za zprostředkování, který je součástí ceny. Taková úprava nebude akceptována.

Úpravy cen vzorků

Obecně má tato úprava a korekce eliminovat jedinečné rozdíly mezi vzorky a oceňovanou věcí nemovitou. Pokud jsou vzorky správně vybrány, měla by být úprava a korekce cen minimální. Před úpravou je nutné vyřadit vzorky zjevně nepatřící do skupiny, zpravidla jsou to ojedinělé vzorky s extrémní cenou. Pokud je málo vzorků, nelze někdy jednoznačně určit, zda jde o ojedinělý extrém nebo zda by se vzorek s touto cenou při větším počtu vzorků nevyskytoval jako běžný případ. Ceny vzorků se upravují podle tzv. cenotvorných faktorů, které zohledňují například:

- polohu pozemku,
- konkrétní účel užití,
- vlastnické vztahy (stavba součástí pozemku, stavba samostatnou věcí – různé vlastnictví pozemku a stavby, pozemek ve spoluvlastnictví apod.),
- právní vztahy (např. zatížení zástavním právem, právem stavby, právem odpovídajícím věcnému břemenu, nevýhodný pronájem),
- širší vztahy (např. vliv životního prostředí, vlivy okolí, míra povodňového rizika, trvalé porosty, případně jiné závažné skutečnosti).

Za standardní se považuje taková úprava korekce ceny vzorku, která jeho cenu zvyšuje nebo snižuje maximálně o 20%. Omezení těchto úprav oběma směry odpovídá logice přímého porovnání. Větší korekce indikuje, že vzorek byl nesprávně vybrán, vzorek se pro porovnání nehodí.

V případě velmi zásadního omezení využívání oceňované nemovitosti lze cenu vzorku snížit až o 30 % s prokazatelným zdůvodněním a doložením potřebných kalkulací a fotodokumentace a to po předchozím souhlasu zadavatele ZP.

V některých případech je oceňovaná věc nemovitá zatížena znehodnocením, kterým netrpí vzorky. Tyto případy je vhodné řešit korekcí ceny na podkladě kalkulace nákladů na eliminaci znehodnocení (odstranění černé skládky, odstranění zbytků stavby apod.)

Čl. 6

Databáze znaleců

Pokud znalec použije ceny vzorků z tzv. vlastní databáze, lze akceptovat pouze ceny vzorků, které budou doloženy stejně jako z jiných zdrojů.

Čl. 7

Zjištěná cena jako pomocný indikátor správnosti obvyklé ceny

Pokud při určení obvyklé ceny bylo použito méně jak tři vzorky realizovaných cen je vedle obvyklé ceny určena také závazně zjištěná cena. Ta je pomocným indikátorem při opoře konečného výroku o obvyklé ceně.

Čl. 8

Zjištěná cena jako substituent obvyklé ceny

V případě, že nejsou k dispozici žádné relevantní tržní ceny vzorků srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, lze při ocenění vycházet pouze z vyhlášky. To musí být v rekapitulaci uvedeno.

Čl. 9

Zaokrouhlování výsledků ZP

Zaokrouhlování výsledků ocenění ve znaleckých posudcích je řešeno takto:

Při určení ceny zjištěné je zaokrouhlení závazně dáno v aktuální vyhlášce „Celková cena zjištěná se zaokrouhlí na desetikoruny“.

Pokud by ustanovení o zaokrouhlování v historických vyhláškách chybělo, nezaokrouhluje se.

Obvyklá cena nemá závazná pravidla pro zaokrouhlování. Pro potřeby SPÚ se bude celková obvyklá cena zaokrouhlovat na desetikoruny do ceny objektu do 99 999,- Kč, od 100 000,- Kč na 100 koruny, od 1 000 000,-Kč na tisícikoruny.

Čl. 10

Definice věci nemovitě

„Nemovitá věc“ je definována dle § 498 odst. 1 NOZ takto: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci*

prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“

Čl. 11

Nejlepší a nejvyšší využití

Zpracovatel ZP při určení obvyklé ceny přihlíží k nejlepšímu a nejvyššímu využití. Nejlepší a nejvyšší využití (Highest And Best use – HABO) je definováno jako pravděpodobné, racionálně zdůvodnitelné užití, které je:

- legálně možné,
- fyzicky realizovatelné a technicky podložené,
- finančně přiměřené,
- maximálně efektivní a
- směřuje k nejvyšší hodnotě nemovitosti.

Rozhodnutí, jaké využití posuzovaných věcí nemovitých je nejlepší a nejvyšší, musí v rámci oceňovacího procesu provést zpracovatel znaleckého posudku na základě technickoekonomické analýzy.

Čl. 12

Období platnosti výroků o cenách ve znaleckém posudku

Zpracovatel ZP závazně uvede období platnosti výroků o cenách. U obvyklé ceny závazně uvede v řádu měsíců, jak dlouho bude platná za předpokladu, že se podmínky na trhu výrazně nezmění.

Čl. 13

Oceňování věcných břemen

Pro cenu obvyklou je závazný postup podle metodiky ÚZVSM. U pozemků potenciálně stavebních je nutné do ocenění zahrnout znehodnocení pozemků pro budoucí stavební účely.

Čl. 14

Určení srovnatelného nájemného bytů a domů

Zpracovatel znaleckého posudku při určení srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě postupuje podle nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

Čl. 15

Jiné ustanovení

Postupy ocenění věcí nemovitých a movitých, které nejsou řešeny v tomto standardu, se řídí zásadami dobré oceňovací praxe s využitím adekvátních právních předpisů, postupů a metodik.

Čl. 16

Registrace zpracovatelů a využití standardu S1 ON-1 IOM VŠE

Zpracovatelé ZP se závazně zaregistrují k využití standardu S1 ON-1 IOM VŠE podle čl. 1.2.5. (registrace je bezplatná).

Čl. 17

Specifické požadavky zadavatele ZP

Budou řešeny individuálně podle oceňovací situace. U ceny obvyklé pozemku půjde zpravidla o požadavek stanovení vlivu součástí a příslušenství na cenu, případně o požadavek rozdělení na dvě samostatné ceny.

Čl. 18

Přehled některých vad znaleckých posudků (důvody nepřevzetí)

Vady znaleckých posudků (cena zjištěná a obvyklá)

- 1) Zpracovatel ZP nedodržel právní předpis související se zpracováním ZP.
- 2) Zpracovatel provedl šetření neobjektivně a nechal se ovlivnit účastníky oceňovacího procesu.
- 3) Zpracovatel ZP sdělil průběžné nebo konečné výsledky třetím osobám.

- 4) Zpracovatel ZP nemá ve ZP uvedeno, jak dospěl k dílčím a konečným veličinám, tvrzením a závěrům.
- 5) Znalecký posudek je nepřezkoumatelný.
- 6) Znalecký posudek není sešit, jednotlivé strany nejsou očíslovány, sešivací šňůra není připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti a je umožněno zneužití
- 7) Neodpovídá uváděný počet stran ZP se skutečným včetně počtu příloh.
- 8) Počet uváděných předávaných totožných výtisků ZP neodpovídá počtu skutečně předanému.
- 9) Znalecký posudek není opatřen doložkou dle § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.
- 10) Na poslední straně znaleckého posudku znalec nepřipojil znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku (§ 13 odst. 4 vyhlášky č. 37/1967 Sb.).
- 11) Každý výtisk písemného znaleckého posudku není podepsán s připojenou pečeti. Zpravidla u znalecké doložky, případně u rekapitulace, je možné obojí.
- 12) Struktura ZP se zásadně odchyľuje od požadovaného závazného členění s důsledky nepřehlednosti ZP a obtížné kontroly.
- 13) Údaje z katastru nemovitostí buď úplně chybí, nebo jsou uvedeny bez doložení kopií výpisu z katastru nemovitostí.
- 14) Údaje z územně plánovací dokumentace buď chybí, nebo jsou uvedeny bez doložení kopie územně plánovací informace podle § 21 stavebního zákona. Chybí kopie mapy územního plánu (pokud existuje) a komentář znalce o nejlepším a nejvyšším využití. Pro šetření stavu věcí nemovité v minulosti je přípustná i jiná odpovídající dokumentace.
- 15) Internetové zdroje nejsou doloženy kopií stránek nebo citací podle normy, minimálně odkazem na stránku.
- 16) Ve ZP není dokumentačně doložena prohlídka oceňovaných věcí nemovitých. Chybí minimálně jedna požadovaná fotografie a minimálně jeden snímek ortofotomapy oceňované věci nemovité.
- 17) Je prokázáno, že zpracovatel prohlídku věci nemovité neprovedl. To neplatí pro odůvodněné uvedené ocenění objektů, které zanikly.
- 18) ZP nebyly oceněny objednané věci nemovité a nebyly provedeny požadované úkony.
- 19) Není uvedeno období platnosti výroků o cenách.
- 20) Chybné výpočty
- 21) Jiné zjevné vady
- 22) Neodevzdání v PDF a doc formě nebo pokud odevzdaná elektronická forma neodpovídá požadavkům standardu ohledně shody s tištěným originálem.

Vady znaleckých posudků (cena zjištěná)

- 23) Zpracovatel ZP použil nesprávný oceňovací předpis ve vztahu k požadovanému datu ocenění.
- 24) Zpracovatel ZP chybně posoudil oceňovanou věc nemovitou z hlediska členění pozemků a příslušenství.
- 25) Zpracovatel ZP nezdůvodnil srážky a přirážky.
- 26) Chybné zaokrouhlení.

Vady znaleckých posudků (obvyklá cena)

- 27) Zpracovatel ZP vybral pro porovnání zjevně nesrovnatelné vzorky.
- 28) Zpracovatel ZP neuvedl p. č., ev. č. vzorků, využití pozemků nedoložil územním plánem.
- 29) Zpracovatel ZP nepoužil vhodnou jednotku pro porovnání.
- 30) Zpracovatel ZP nepoužil minimálně tři vzorky realizovaných prodejů doložením prohlášením, že byly ověřeny z kupních smluv ČUZK s uvedením č. řízení.
- 31) Zpracovatel použil tyto nepřípustné vzorky z hlediska ceny:
Ceny podle vyhlášky případně jiných předpisů.

Ceny prodeje SPÚ (jde o prodej jedinému zájemci bez možnosti účasti jiných kupujících, a možnosti náležitého marketingu).

Ceny vzniklé v dražbě (prodej v tísní).

Ceny, které jsou nápadně jiné.

Ceny ovlivněné mimořádnými okolnostmi trhu (tíseň prodávajícího) a zvláštní oblibou (snaha o koupi za každou cenu).

Ceny blíže neidentifikovatelné neověřitelných vzorků nebo skupin vzorků z druhé ruky. Neověřitelné tzv. „dohodnuté ceny spolupracujících znalců“, ke kterým došlo k dohodě na „základě diskuse s aktéry trhu“

- 32) Zpracovatel ZP bez zdůvodnění použil vzorky s cenou realizovaných prodejů, kde je účastníkem převodu obce.
- 33) Zpracovatel ZP bez zdůvodnění použil nabídkové ceny.
- 34) Zpracovatel ZP použil cenu podle realizovaného prodeje, která je starší než dvanáct měsíců bez zdůvodnění a úpravy podle vývoje trhu.
- 35) Zpracovatel ZP použil nabídkovou cenu starší šesti měsíců.
- 36) Zpracovatel ZP použil méně jak tři vzorky s cenou podle realizovaných prodejů.
- 37) Zpracovatel ZP použil méně jak pět vzorků nabídkových cen, pokud je zadavatelem ZP použití nabídkových cen schváleno.
- 38) Zpracovatel ZP použil zjevně nevhodný vzorek z hlediska využití věci nemovité. Například vzorek zemědělského pozemku pro ocenění stavebního pozemku.
- 39) Při zpracování a úpravě vzorků byl použit postup, který není logicky zdůvodněn. Pouhé konstatování, že cena určena například v dolní hranici zjištěného rozpětí nestačí, je nutné zdůvodnit proč.
- 40) Byla použita úprava nabídkové ceny poměrem nabízené ceny a realizované ceny bez doložení na skutečných případech.
- 41) Byla použita korekce nabídkové ceny o provizi realitní kanceláře.
- 42) Byla použita úprava cen vzorků, která není nijak odůvodněna.
- 43) Odůvodněná úprava vzorků nesmí cenu zvýšit nebo snížit víc jak o 20%. Ve výjimečných případech lze, pokud je to argumentačně podloženo zpracovatelem, akceptovat snížení až o 30 %.
- 44) Zpracování vzorků není provedeno žádnou logickou přípustnou metodou. Za logickou a přípustnou metodu lze považovat ve standardu uvedené metody a jejich analogické postupy.
- 45) Zásadně neakceptovatelný je výrok o ceně obvyklé, který se opírá o jen tzv. znalosti prostředí a trhu bez uvedení tržních dat.
- 46) Neodůvodněné požití určení obvyklé ceny ztotožněním s cenou podle vyhlášky. To je možné jen v případě neprokázané absence realizovaných nebo nabídkových cen.