2. 8. 2022

ID: 115070

Urbanismus z pohledu oceňování

V případě území, jehož využití již není optimální, by mělo být uvažováno jeho budoucí nejvyšší a nejlepší využití. S tím může pomoci uvážený a promyšlený development. Z hlediska územního plánování, budoucího rozvoje celé lokality a developmentu je žádoucí pohlížet na území komplexně a s ohledem na celý kontext oblasti. Velmi důležité je v tomto případě nahlížet také na potřeby obyvatel lokality, které pomohou ucelit koncept území. Z developerského hlediska jde tedy o snahu o lepší a atraktivnější okolí a zejména o ono nejvyšší a nejlepší využití, samozřejmě také s ohledem na výnosovou stránku věci.

Budoucí využití lokality je dáno územně analytickými podklady, kdy územní plánování stanovuje nejpřesnější limity daného území. Jak vyplývá z definice územního plánování dle § 18 odst. 2 Zákona č. 183/2006 Sb., *„územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje*.“ V rámci plánování budoucího využití je také nezbytné zajímat se o vlastnické vztahy v daném místě, protože s každým jednotlivým typem vlastnictví by se mělo nakládat odlišně. Vliv na budoucí využití území mohou mít také technické a právní vady území. Jak stanovuje § 18 odst. 1 Zákona č. 183/2006 Sb., cíl územního plánování, respektive funkčního developmentu je *„vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*.“

Obor územního plánování pracuje s pojmem „podhodnocené území“. Z hlediska územně plánovací terminologie se jedná o území, kde je vhodné uvažovat nad tím, jak docílit zvýšení hodnoty prostoru v kombinaci s uspokojením potřeb obyvatel. S navýšením hodnoty konkrétní lokality (například v dnešní době nevyužívaných brownfieldů) pomáhá vhodný development. V rámci developerské úvahy je třeba přemýšlet o tom, kolik hrubých podlažních ploch a s jakými konkrétními funkcemi počítat, aby byla nahrazena stávající výnosová hodnota území. Uvažuje se zde o odbytové hodnotě představující analyticky určenou hodnotu zamýšleného projektu, tj. pokud by byl projekt prodán, kolik by se za něj utržilo. V propočtu musí být kalkulován také developerský profit. Aby bylo dosaženo co nejvíce žádoucího výsledku, je vhodné oba uvedené pohledy kombinovat. Kombinací metod dojde k postižení více parametrů v rámci řešeného území, a tudíž také jak k uspokojení urbanistických, ekonomických či technických parametrů, tak k postižení potřeb obyvatelstva dané lokality.

V případě souboru pozemků, které jsou z hlediska územního plánování vedeny jako plochy stavební či investiční, se dá využít vícero metod ocenění. Za předpokladu, že se pozemky nachází v atraktivní lokalitě, která je dobře dostupná a v blízkosti je dobrá občanská vybavenost, lze územní celky považovat za pozemky investičně atraktivní. Jako nejvhodnější pro ocenění takových pozemků se pak jeví reziduální metoda ocenění. Ta je vhodná zejména pro ocenění pozemků, jejichž aktuální způsob či míra stavebního využití není z územně plánovacího hlediska optimální. Tato metoda by tak měla odrážet hodnotu pozemku při jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

Pokud má být zjištěna budoucí hodnota území, je důležité analyzovat jeho limity dle výše uvedených

parametrů. Na základě těchto faktorů pak lze určit, co se v dané lokalitě bude stavět, jaké budou objemové parametry jednotlivých staveb a jak budou poměrově rozloženy funkce v návaznosti na potřeby lokality samotné a jejího obyvatelstva. Pro výpočet hodnoty je důležitý sběr komplexních podkladů týkajících se povolené hrubé podlahové plochy včetně detailní rešerše územně plánovací dokumentace. Dále je významná analýza trhu nemovitostí, zejména pak segmentů trhu, výnosnost projektu a náklady na jeho výstavbu včetně nákladů na údržbu a zvelebení území, jako například zpevněné plochy či doplňující náklady na zeleň a podobně. Při projektování pro účely ocenění je vhodné rovněž do nákladů zařadit i náklady finanční, marketingové či náklady na poradenství. Jelikož většina projektů není bezchybná a včasná, vznikají obvykle vícenáklady, s nimiž by taktéž mělo být kalkulováno, a proto je vhodné zohledňovat nákladovou rezervu a další vynucené investice (konkrétní výše se může odvíjet od rozsáhlosti developerského projektu). V reziduální metodě se pak také uvažuje se ziskem developera. Zde lze uvažovat různou úroveň, nejvhodnější se pak jeví odhad ziskovosti dle již uskutečněných projektů či analýzy trhu. Na základě takto stanovených vstupních dat se vypočte hodnota pozemků.

Jelikož hodnota se v čase mění, je nezbytné dále zohlednit časové hledisko pomocí diskontování. Právě diskontování při oceňování developerských projektů je v dnešní dynamické době velmi kontroverzním tématem, přičemž existuje více názorů a úhlů pohledu na tuto problematiku. Akademická obec se přiklání k diskontování jako jednomu ze základních pilířů pro zohlednění časové hodnoty peněz, jak vyplývá mimo jiné z odborné literatury pro oceňování prof. Maříka (MAŘÍK, M. Metody oceňování podniku. 4. upravené a rozšířené vydání. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-38-5). Na druhé straně pak stojí převážně developerské společnosti, které se v aktuální velmi dynamické a těžko predikovatelné době přiklání ke statickým modelům, tj. absenci indexace jak výnosů, tak nákladů, a tedy nediskontování. Důvodem je zejména velmi rychle se měnící parametry jednotlivých položek vstupujících do propočtů, kdy jde o výnosové a v dnešní době primárně nákladové faktory projektů. Jelikož z pohledu oceňování ani legislativy neexistuje úzus, jak k této otázce závazně přistupovat, setkáváme se v poslední době s oběma verzemi.

V souvislosti s výpočtem hodnoty území lze alternativně využít také reverzní reziduální metodu. Tato metoda slouží k zajištění ekonomické rovnováhy při přeměně území, kdy se vychází z cílové hodnoty na základě předpokládaných výnosů z nově zamýšlených hrubých podlažních ploch, od nichž jsou odečteny všechny náklady spojené s výstavbou a developerský profit. Ačkoliv se reziduální či reverzní reziduální metoda jeví jako velmi vhodné pro ocenění lukrativních územních celků, nelze ji aplikovat ve všech případech. Při ocenění je nezbytné uvažovat nad kategorií hodnoty a účelem zpracování ocenění. Uvedenou metodiku nelze využit například při stanovení hodnoty pozemků pro účely insolvenčních řízení či stanovení ceny obvyklé, která dle Zákona o oceňování majetku č. 237/2020 Sb. musí vycházet z komparační metody na základě skutečně realizovaných cen.

Jak bylo uvedeno, budoucí hodnota území by měla odrážet kvalitní development a nejlepší a nejvyšší využití území. Hodnota území po provedení developmentu by tudíž měla převyšovat současnou hodnotu území, tj. hodnotu území před zásahem developera. Hodnota developmentu by neměla být zřejmá pouze v ekonomických parametrech transformace území, ale měla by také přinášet užitek celé lokalitě a obyvatelům.

Závěrem je nutné uvést, že výše zmiňované efekty jsou velmi provázané, jelikož vhodnou výstavbou je zajištěna multiplikace peněz v celé společnosti a dochází tedy k růstu bohatství všech dotčených subjektů. Při plánování developmentu je proto vhodné vycházet z objektivních a konkrétních dat a propočtů, které lze z hlediska oceňování postihnout. Nezbytná jsou však také soft data, která jsou na poli oceňování velmi těžko uchopitelná.

Ing. Lenka Hluší, MBA
Head of Real Estate Valuation (EqSA)

Ing. Oxana Šnajberg
Managing Partner (EqSA)

Equity Solutions Appraisals s.r.o. - znalecká kancelář

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 314 447
e-mail: info@equitysolutions.cz

---

[*] Aktualizace textu - 2. 8. 2022

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- D.A.S. posiluje svou roli lídra právní ochrany
- Teplo z elektrárny Mělník proudí do Prahy už 30 let. Spolehlivé dodávky do budoucnosti zajistí nízkoemisní zdroje
- Jak si zvolit sídlo pro OSVČ a firmy

- Agilita a umělá inteligence jako nové paradigma právních služeb: praxe AgiLawyer
- Řešení sporů z oblasti kryptoměn a digitálních aktiv u Rozhodčího soudu
- LLM Soukromé právo: Když se teorie mění v právní praxi
- SLUTO DAŇOVÁ & ÚČETNÍ firma roku 2025
- LLM program na Business Institutu: Klíč k posunu právní praxe a manažerským kompetencím
- Statistiky Rozhodčího soudu za 1. pololetí roku 2025
- Třicet let na cestě k úspěchu ve vedení pojišťovny právní ochrany
- Konference ke stavebnímu právu 2025: Rok s novým zákonem, nové výzvy a praktické odpovědi