

The background features a light gray gradient with several realistic water droplets of various sizes scattered in the corners. The droplets have highlights and shadows, giving them a three-dimensional appearance.

ZAHRANIČNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY

MARTIN CUPAL

Přehled hlavních mezinárodních standardů

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS)

Přístup: *www.ivsc.org*

Vydavatel: *The International Valuation Standards Council (IVSC)
(nezávislá, nezisková, neveřejnoprávní organizace)*



Přehled hlavních mezinárodních standardů

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS)

Cíl IVSC: *rozvíjení kvality mezinárodních standardů a podpora jejich přijetí a používání;*

usnadnění spolupráce a koordinace mezi svými členskými organizacemi;

spolupráce a koordinace s dalšími mezinárodními organizacemi;

mezinárodní hlas oceňovacích profesí



Přehled hlavních mezinárodních standardů

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS)

Možnosti:

Problematické je uchopení a posouzení ekvivalence v rámci terminologie a postupů

Překlad: Byl proveden v roce 2003:

IVSC: Mezinárodní oceňovací standardy 2003. Slovenský překlad: Slovenská asociácia ekonomických znalcov (www.saez.sk) (SK)



Přehled hlavních mezinárodních standardů

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS)

Možnosti: *Od roku 2011 je možnost předplacení online přístupu ke standardům na <http://ivsonline.org> od £75.00 za rok*

Další možností je fyzická publikace (Poslední IVS 2013) v ceně £40.00

Třetí způsob je stažení standardů, avšak po odsouhlasení podmínek, které vymezuje autorské právo:

- pouze osobní, nekomerční využití;*
- stažený soubor není možno vytisknout;*
- je možné podle IVS poskytovat sdělení*
- nelze však bez souhlasu IVSC poskytovat kopie či jakoukoliv reprodukci, např. semináře apod.*



Přehled hlavních mezinárodních standardů

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS)

Struktura:

Introduction

IVS Definitions

IVS Framework

IVS Definitions obsahuje definice specifických významů pojmů objevujících se ve více standardech; IVS Framework představuje všeobecně přijímané koncepty a přístupy k ocenění na kterých jsou standardy založeny.



Přehled hlavních mezinárodních standardů

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS)

Struktura:

General Standards

IVS 101 Scope of work

IVS 102 Implementation

IVS 103 Reporting

Všeobecné standardy platné pro všechny typy aktiv a také všechny účely ocenění. Na ty pak dále navazují Asset Standards a the Valuation Applications.



Přehled hlavních mezinárodních standardů

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS)

Struktura:

Asset Standards

IVS 200 Businesses and Business Interests

IVS 210 Intangible Assets

IVS 220 Plant and equipment

IVS 230 Real Property Interests

Annexe – Historic Property

*IVS 233 Investment Property under
Construction*

IVS 250 Financial Instruments

Tyto jsou složeny ze standardů a komentářů. Stanovují požadavky, které buď upravují nebo rozšiřují General Standards. Ilustrují aplikaci všeobecných principů do jednotlivých tříd aktiv. Dále charakteristiky jednotlivých druhů aktiv.



Přehled hlavních mezinárodních standardů

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (IVS)

Struktura:

Valuation Applications

*IVS 300 Valuations for Financial Reporting
Annexe – Property, Plant and
Equipment in the Public Sector*

*IVS 310 Valuations of Real Property Interests
for Secured Lending*

Obsahuje poradenství pro nejvhodnější
oceňovací procedury a požadavky na
ocenění.



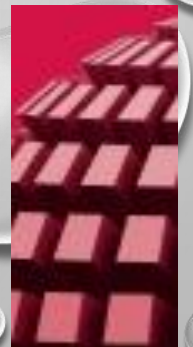
Přehled hlavních mezinárodních standardů

RICS Valuation - Professional Standards (the 'Red Book')

Přístup: *www.rics.org*

Vydavatel: RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors)

Edice: *Poslední vydání January 2014, 220 €
(dostupné také v IJ, NJ, HJ, FJ, ŠJ, MJ, PJ)*



ZAHRANIČNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY

Přehled hlavních mezinárodních standardů

EUROPEAN VALUATION STANDARDS (EVS)



Přístup: *www.tegova.org*

Vydavatel: TEGoVA, The **E**uropean **G**roup of **V**aluers' **A**ssociations

Přehled hlavních mezinárodních standardů

EUROPEAN VALUATION STANDARDS (EVS)



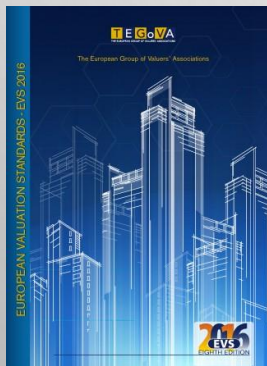
Možnosti:

Problematické je uchopení a posouzení ekvivalence v rámci terminologie a postupů

V současné době jsou EVS standardy dostupné online stažitelné bez omezení jako pdf. soubor

Poslední edice 2009 (6th ed.), 2012 (7th ed.), 2016 (8th ed.)

„The Blue Book“



Evropské oceňovací standardy EVS

Part 1 EUROPEAN VALUATION STANDARDS



EVS1 Market Value	15
EVS2 Valuation Bases Other than Market Value	29
EVS3 The Qualified Valuer	38
EVS4 The Valuation Process	46
EVS5 Reporting the Valuation	53

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA1 Valuation for the Purpose of Financial Reporting	58
EVA2 Valuation for Lending Purposes	68
EVA3 Property Valuation for Securitisation Purposes	77
EVA4 Assessment of Insurable Value	83
EVA5 Application of Investment Value (Worth) for Individual Investors	88

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 1 EUROPEAN VALUATION STANDARDS



EVS1 Market Value a EVS2 Valuation Bases Other than Market Value (TRŽNÍ HODNOTA A OCEŇOVÁNÍ ZALOŽENÉ NA JINÝCH NEŽ TRŽNÍCH HODNOTÁCH)

Tržní hodnota, Market Value (EVS 1)

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

“The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 1 EUROPEAN VALUATION STANDARDS



EVS1 Market Value a EVS2 Valuation Bases Other than Market Value (TRŽNÍ HODNOTA A OCEŇOVÁNÍ ZALOŽENÉ NA JINÝCH NEŽ TRŽNÍCH HODNOTÁCH)

Tržní nájemné , Market Rent (EVS 1)

Odhadnutá částka nájemného, za kterou by měl být majetek pronajatý k datu ocenění mezi dobrovolným pronajímatelem a dobrovolným nájemcem, na základě nájemní smlouvy při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 1 EUROPEAN VALUATION STANDARDS



EVS1 Market Value a EVS2 Valuation Bases Other than Market Value (TRŽNÍ HODNOTA A OCEŇOVÁNÍ ZALOŽENÉ NA JINÝCH NEŽ TRŽNÍCH HODNOTÁCH)

Pojistná hodnota (EVS 2)

Částka stanovená v pojistné smlouvě, vztahující se k danému majetku jako odpovědnost pojistitele, kde je pojištěnci způsobena škoda a finanční újma, která může nastat v důsledku pojistné události, uvedené v pojistné smlouvě.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 1 EUROPEAN VALUATION STANDARDS



EVS1 Market Value a EVS2 Valuation Bases Other than Market Value (TRŽNÍ HODNOTA A OCEŇOVÁNÍ ZALOŽENÉ NA JINÝCH NEŽ TRŽNÍCH HODNOTÁCH)

Likvidační hodnota, Forced Sale Value (EVS 2)

Částka, kterou by bylo možno obdržet za majetek v případě, že je prodávající z jakéhokoliv důvodu nucen k prodeji majetku.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 1 EUROPEAN VALUATION STANDARDS



EVS1 Market Value a EVS2 Valuation Bases Other than Market Value (TRŽNÍ HODNOTA A OCEŇOVÁNÍ ZALOŽENÉ NA JINÝCH NEŽ TRŽNÍCH HODNOTÁCH)

Hypoteční hodnota (EVS 2)

Hodnota majetku je stanovena hodnocením budoucí prodejnosti nemovitosti, s ohledem na dlouhodobé udržitelné aspekty majetku, běžné a místní tržní podmínky, stávající využití a jiná možná vhodná využití majetku. Spekulativní prvky nebudou při posuzování hypoteční hodnoty brány v úvahu.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 1 EUROPEAN VALUATION STANDARDS



EVS1 Market Value a EVS2 Valuation Bases Other than Market Value (TRŽNÍ HODNOTA A OCEŇOVÁNÍ ZALOŽENÉ NA JINÝCH NEŽ TRŽNÍCH HODNOTÁCH)

Synergická hodnota, Synergistic Value, Marriage Value (EVS 2)

„Přidaná hodnota, která vzniká kombinací dvou nebo více zájmů, přičemž hodnota společného zájmu je vyšší než prostý součet hodnot původních zájmů samostatně.“

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 1 EUROPEAN VALUATION STANDARDS



EVS1 Market Value a EVS2 Valuation Bases Other than Market Value (TRŽNÍ HODNOTA A OCEŇOVÁNÍ ZALOŽENÉ NA JINÝCH NEŽ TRŽNÍCH HODNOTÁCH)

Hodnota zvláštní obliby, Special Value(EVS 2)

„Částka nad rámec tržní hodnoty, jež se vztahuje k jistým znakům nebo vlastnostem majetku, které mají hodnotu pouze pro určitého (zvláštního) kupujícího“

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 1 EUROPEAN VALUATION STANDARDS



EVS1 Market Value a EVS2 Valuation Bases Other than Market Value (TRŽNÍ HODNOTA A OCEŇOVÁNÍ ZALOŽENÉ NA JINÝCH NEŽ TRŽNÍCH HODNOTÁCH)

Fair Value (EVS 2)

„Částka, za kterou by měl být směněn majetek nebo vyrovnán závazek mezi informovanými, dobrovolnými stranami při samostatné a nezávislé transakci“

Pozn.

Férová hodnota je uznávaný a povolený základ odhadu, který je v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), přestože většina vykazovaných údajů o férové hodnotě se obvykle rovná tržní hodnotě.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 1 EUROPEAN VALUATION STANDARDS



EVS1 Market Value a EVS2 Valuation Bases Other than Market Value (TRŽNÍ HODNOTA A OCEŇOVÁNÍ ZALOŽENÉ NA JINÝCH NEŽ TRŽNÍCH HODNOTÁCH)

Fair Value (EVS 2)

Cena, která je pro zúčastněné strany férová, mnohdy odpovídá ceně na běžném trhu. V některých případech je však vhodnější pracovat s férovou hodnotou, protože umožňuje zohlednění určitých aspektů, které by nemohly být u tržní hodnoty brány v úvahu.“

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 1 EUROPEAN VALUATION STANDARDS



EVS1 Market Value a EVS2 Valuation Bases Other than Market Value (TRŽNÍ HODNOTA A OCEŇOVÁNÍ ZALOŽENÉ NA JINÝCH NEŽ TRŽNÍCH HODNOTÁCH)

Fair Value (EVS 2)

Jako oceňovací základ je férová hodnota méně specifická a je možné ji aplikovat v širším měřítku než tržní hodnotu. Uplatňuje se zejména v účetnictví, avšak používá se často také v souvislosti s hodnotou majetku v konkrétních probíhajících nebo možných budoucích transakcích. Přestože se takové použití může jevit jako potenciálně subjektivní, *Prohlášení finančních účetních standardů č. 157 (Měření férové hodnoty - září 2006)* Rady pro účetní standardy (FASB) „zdůrazňuje, že férová hodnota je měření založené na situaci na trhu, nikoli měření týkající se výhradně konkrétního zboží či majetku. Proto by při určování férové hodnoty měly být zohledňovány faktory, kterými se obchodující strany na trhu řídí při stanovování cen aktiv a závazků.“

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 1 EUROPEAN VALUATION STANDARDS



EVS1 Market Value a EVS2 Valuation Bases Other than Market Value (TRŽNÍ HODNOTA A OCEŇOVÁNÍ ZALOŽENÉ NA JINÝCH NEŽ TRŽNÍCH HODNOTÁCH)

Fair Value (EVS 2)

Férová hodnota může představovat cenu, která je pro zúčastněné strany spravedlivá, ale nepředpokládá, že daný majetek byl řádně uveden a nabízen na trhu

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 1 EUROPEAN VALUATION STANDARDS



EVS1 Market Value a EVS2 Valuation Bases Other than Market Value (TRŽNÍ HODNOTA A OCEŇOVÁNÍ ZALOŽENÉ NA JINÝCH NEŽ TRŽNÍCH HODNOTÁCH)

Highest and Best Use (EVS 2)

„Nejpravděpodobnější využití majetku, které je fyzicky a technicky možné, oprávněné a legální a finančně realizovatelné a které vede k nejvyšší možné hodnotě oceňovaného majetku.“

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA1 Valuation for the Purpose of Financial Reporting (OCEŇOVÁNÍ PRO ÚČELY SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍCH ZÁVĚREK)

Úvod

Referenční rámec pro vypracování a prezentaci účetních výkazů

Klasifikace aktiv

Výběr pevných základů odhadu

Fair value

Rozlišení na pozemkovou a stavební část

Ustanovení o zveřejňování

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA1 Valuation for the Purpose of Financial Reporting (OCEŇOVÁNÍ PRO ÚČELY SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍCH ZÁVĚREK)

Mezinárodní účetní standardy (IAS) a Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS), které se zabývají nemovitostmi nebo aktivy s nemovitostmi souvisejícími, jsou tyto:

IFRS 6: Vyhledávání a hodnocení přírodních zdrojů

IAS 2: Zásoby (Inventáře)

IAS 11: Stavební a výrobní smlouvy

IAS 16: Pozemky, budovy a zařízení

IAS 17: Leasingy

IAS 40: Investice do majetku

IAS 41: Zemědělství

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA1 Valuation for the Purpose of Financial Reporting (OCEŇOVÁNÍ PRO ÚČELY SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍCH ZÁVĚREK)

Odhadci, kteří mají provést **ocenění za účelem vypracování účetního výkazu**, jsou povinni (ve spolupráci s vedoucími pracovníky a auditory klientské společnosti) postupovat v souladu se směrnicemi EU, zákony a předpisy konkrétního členského státu a také s národními a mezinárodními účetními standardy. Dále jsou povinni zohlednit podnikatelskou strategii, provozní účely a z toho vyplývající klasifikaci konkrétního majetku

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA1 Valuation for the Purpose of Financial Reporting (OCEŇOVÁNÍ PRO ÚČELY SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍCH ZÁVĚREK)

- **Vysvětlení účetních výkazů a klasifikace aktiv**
- **„Fair Value“:**

Férová hodnota pozemků a budov je obvykle stanovena na základě důkazů založených na znalosti trhu a to znaleckým odhadem, který se běžně provádí odborně kvalifikovanými odhadci.“ (IAS 16 par. 32)

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA1 Valuation for the Purpose of Financial Reporting (OCEŇOVÁNÍ PRO ÚČELY SESTAVOVÁNÍ ÚČETNÍCH ZÁVĚREK)

- **Vysvětlení účetních výkazů a klasifikace aktiv**

- **„Fair Value“:**

Pokud neexistuje na trhu založený důkaz pro zjištění férové hodnoty kvůli zvláštní vlastnosti věci tvořící součást majetku ... a pokud je tato věc prodávána zřídka, pouze jako součást pokračujícího podnikání, může být potřeba, aby účetní jednotka odhadla férovou hodnotu za použití příjmů nebo reprodukční zůstatkové ceny.“ (IAS 16, par. 33)

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

Úvod

Komentář ke klasifikaci pozemků a nemovitostí

Nejčastěji používané oceňovací základy

Využití hypoteční hodnoty

Odpovědnosti a povinnosti odhadce

Nucený a likvidační prodej

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- Standard EVA2 se uplatňuje ve všech případech, kdy mají odhadci na základě ocenění majetku sestavit posudek nebo poskytnout odbornou konzultaci institucím a jiným zařízením, která se zabývají půjčováním peněz, nebo pokud je odhad vypracováván v souvislosti s poskytnutím půjčky či hypotéky nebo s vystavením dluhopisu.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- Standard EVA2 se týká odhadů vypracovaných před plánovaným poskytnutím nové či doplňkové půjčky nebo před prodloužením půjčky původní. Dále se vztahuje na analogické případy, kdy zajištěný věřitel zvažuje, zda má určitý majetek znovu převzít do svého vlastnictví nebo zda má v případě neplnění závazků jmenovat správce konkurzní podstaty a/nebo pokud jsou vytvářeny pokyny týkající se likvidace majetku.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- Úvěrující ústavy vyžadují profesionálně vypracované odhady nejen z prosté obchodnické obezřetnosti, ale zejména proto, že je k tomu zavazují pravidla vyplývající z druhé basilejské smlouvy (Basel II), která upravuje jejich úvěrovou strukturu (viz předpisy o úvěrových institucích v EU dle *Směrnice 2006/48/ES*)..

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- Je zřejmé, že při oceňování majetku v souvislosti s poskytováním půjček a úvěrů hrají klíčovou roli otázky krytí a ručení. Vždy je proto nutné vzít v úvahu mj.
 - ✓ účel odhadu
 - ✓ oceňovací základ vyžadovaný klientem
 - ✓ objektivní vyhodnocení rizik spojených se strukturou půjčky
 - ✓ dobu možného čerpání navrhované půjčky.

Přesah oproti klasickému ocenění !!!

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes **(OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)**

- Pokud jsou u určitého majetku zajištěné zdroje financování, odhadci při oceňování obvykle využívají **tržní hodnotu** (viz standard EVS1). Některé země vyžadují, aby byla stanovena **hypoteční hodnota** (viz standard EVS2).

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Klasifikace pozemků a nemovitostí**

Rozlišuje se pět různých kategorií:

- (1) nemovitosti jako investice
- (2) nemovitosti obývané majitelem
- (3) majetek určený k dalšímu rozvoji
- (4) nemovitosti obvykle oceňované na základě svého obchodního potenciálu
- (5) vyčerpatelná aktiva, přírodní zdroje atd.

Specializovaný majetek většinou nelze využít jako záruku za půjčku, pokud není použit oceňovací základ, který bere v úvahu alternativní využití majetku.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Klasifikace pozemků a nemovitostí**

Nemovitosti jako investice – Nemovitosti, které jsou chápány jako investice a jsou tedy určeny k vytváření zisku, jsou oceňovány jednotlivě. Pokud je k dispozici investiční portfolio, je možné provést dodatečný odhad a prezentovat jej jako odhad aktuální hodnoty předmětného majetku v případě, že by měl být prodán jako součást investičního portfolio s příslušnou tržní slevou nebo prémie. Rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami je posléze nutné řádně objasnit a vysvětlit.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Klasifikace pozemků a nemovitostí**

Nemovitosti obývané majitelem – K oceňování těchto nemovitostí se používá tržní hodnota nebo hypoteční hodnota. O nemovitosti se při oceňování uvažuje tak, jako by byla volná a nabízela se k pronájmu nebo k prodeji.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Klasifikace pozemků a nemovitostí**

Majetek určený k dalšímu rozvoji – V případě, že je třeba poskytnout konzultaci týkající se pozemků nebo zastavěných pozemků určených k dalšímu rozvoji během tohoto rozvoje, musí odhadce zohlednit to, zda půjčovatel poskytne finanční prostředky až poté, co bude vydáno stavební povolení, a zda se chystá financovat nákup stavební parcely nebo následnou výstavbu. Ve druhém případě je třeba odhadnout současnou hodnotu plánované výstavby (rozvoje).

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Klasifikace pozemků a nemovitostí**

Majetek určený k dalšímu rozvoji přináší odhadcům při práci řadu problémů. Odhady tohoto typu musí proto vždy obsahovat analýzu proveditelnosti projektu a půjčovatel musí být v rámci zhodnocení rizik obeznámen s tím, že hodnota majetku určeného k dalšímu rozvoji může být v důsledku možných změn výchozích předpokladů (týkajících se nájemného, výnosů, nákladů a načasování) značně nestálá. Je tedy vhodné přesně a jednoznačně vymezit oceňovací metody a zajistit, aby byly údaje o hotovostním toku, diskontovaném peněžním toku, dodatečných odhadech a hodnoceních ve zprávě přehledně porovnány a opatřeny náležitými vysvětlivkami.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Klasifikace pozemků a nemovitostí**

Nemovitosti obvykle oceňované na základě svého obchodního potenciálu – Do této kategorie patří například hotely, restaurace a bary, soukromá zdravotnická zařízení a většina typů volnočasových center. Při jejich oceňování se obvykle vychází z pečlivého zhodnocení výše udržitelného čistého zisku (zdrojem potřebných dat bývají účetní výkazy nebo prognózy o budoucím vývoji). To znamená, že potenciál plynoucí z případných nadprůměrných manažerských schopností určitého provozovatele není při oceňování zohledňován (goodwill...)

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Klasifikace pozemků a nemovitostí**

Nemovitosti obvykle oceňované na základě svého obchodního potenciálu –

V takových případech je nutné půjčovatele upozornit na rozdíl v hodnotě, který přirozeně vzniká mezi fungující obchodní jednotkou a jednotkou, kterou charakterizuje jedna z následujících skutečností:

- ✓ provoz byl ukončen
- ✓ zásoby (např. zboží na skladě) byly zabaveny
- ✓ licence/certifikáty, koncesionářské dohody nebo povolení byly odebrány nebo existuje vážné riziko, že odebrány budou
- ✓ majetek byl záměrně poškozen nebo zničen
- ✓ vyskytly se další okolnosti, které by mohly negativně ovlivnit výši budoucích výnosů.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

Odhadce by měl při hodnocení nemovitosti jako záruky za půjčku či hypotéku upozornit na případné budoucí výkyvy týkající se statusu nemovitosti a také analyzovat eventuální nebezpečí, která mohou souviset se změnami nájemce, obecného vkusu, módních a kulturních trendů a právních předpisů. V některých případech je vhodné při vypracovávání posudku použít jako základ alternativní užitnou hodnotu nebo hodnotu nuceného prodeje (likvidační hodnotu).

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

V případě, že mají být půjčené peníze použity na vybudování nového nebo na úpravu fungujícího zařízení, je třeba odhadnout dobu, která je nezbytná k získání všech nutných licencí a k dosažení udržitelné obchodní úrovně a komerčních rizik. Půjčovatel musí být také řádně obeznámen s dynamikou konkrétního podnikatelského odvětví.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Klasifikace pozemků a nemovitostí**

Vyčerpateľná aktiva – V některých právních prostředích není vyčerpateľnými aktivy za půjčky vůbec možné ručit. Pokud je tuto skupinu aktiv přece jen povoleno k ručení použít, vzniká při jejich oceňování řada specifických problémů. Půjčovatelé proto zdroje nerostných surovin a další vyčerpateľná aktiva jako záruky příliš nevítají. V případě, že se o ručení vyčerpateľnými aktivy uvažuje, je třeba pečlivě zvážit délku a finanční profil navrhované půjčky včetně úroků a termínů splácení kapitálu, protože tyto faktory významným způsobem souvisí s životností vyčerpateľného aktiva a plánovaným postupem těžby nebo produktivního využití zdroje.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Nejčastěji používané oceňovací standardy**

Tržní hodnota (market value – MV) je považována za hlavní a nejdůležitější oceňovací základ. Podrobně o ní bylo pojednáno ve standardu EVS1, kde je uvedena definice přijatá asociací TEGoVA a také další definice, které jsou obsaženy v příslušných předpisech EU.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Nejčastěji používané oceňovací standardy**

Hypoteční hodnota (mortgage lending value - MLV) je stručně zmíněna ve standardu EVS2, kde je také uvedena její definice dle předpisů EU. Její využití je podrobněji popsáno dále.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**

Hypoteční hodnota se uplatňuje zejména jako schválený oceňovací základ při odhadování zástavní hodnoty nemovitostí pro účely úvěrových institucí. Slouží ke stanovení dlouhodobě udržitelné hodnoty zastaveného majetku, kterou pak bankovní instituce mohou použít jako vodítko při rozhodování o jednotlivých aspektech poskytovaného úvěru, jako jsou například poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti (loan-to-value ratio), amortizační struktura, doba čerpání půjčky, financování a řízení rizik. Na základě hypoteční hodnoty je možné určit, zda je hypotékou zatížený majetek dostatečnou zárukou pro dlouhodobé ručení za půjčku. Tento faktor může půjčovatel eventuálně zohlednit přímo, a to zvolením odpovídajícího poměru úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti (loan-to-value ratio) (**LTV**).

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**

Hypoteční hodnotu nelze zaměňovat s tržní hodnotou. Zatímco hypoteční hodnota představuje odhadovanou hodnotu majetku v dlouhodobém výhledu (tj. odhadnutá cena platí dlouhodobě), tržní hodnota se vztahuje pouze k datu ocenění.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**

Tržní a hypoteční hodnota se tedy od sebe výrazně liší. Tržní hodnota slouží jako mezinárodně uznávaný základ pro oceňování majetku v daném časovém okamžiku. Jedná se o cenu, kterou by bylo možné k datu ocenění za konkrétní majetek získat, bez ohledu na to, že se tato hodnota může časem (a to někdy velmi náhle) měnit. Hypoteční hodnotu je naopak třeba chápat jako dlouhodobě udržitelnou hodnotu, která může sloužit jako stabilní základ při posuzování, zda je majetek vhodný jako záruka za hypotéku, a kterou neovlivní případné kolísání situace na trhu. Vzhledem k tomu, že je třeba postupovat obezřetně a počítat s případnými krátkodobými výkyvy na trhu, dochází v obvyklých tržních podmínkách k tomu, že stanovená hypoteční hodnota je nižší než hodnota tržní. Na druhou stranu ale poskytuje určité vodítko, pokud jde o očekávané dlouhodobé trendy na trhu.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**

Na velmi stabilních trzích může být hypoteční hodnota v podstatě neodlišitelná od tržní hodnoty. V případě, že jsou však tržní podmínky nestálejší, bude se tržní hodnota od hodnoty hypoteční pravděpodobně výrazně lišit. Přitom nejspíš nebude možné vysledovat žádný prostý, standardní nebo trvalý poměr (závislost) mezi těmito dvě oceňovacími základy.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**

Hypoteční hodnotu je možné různými způsoby využít v oblasti řízení rizik, například v souvislosti s:

- (1) poskytováním půjček a úvěrů zajištěných nemovitostmi
- (2) kapitálovými požadavky pro úvěrové instituce (podrobnosti viz *Směrnice o kapitálových požadavcích*)
- (3i) financováním hypotečních úvěrů pomocí krytých dluhopisů, které jsou zajištěny nemovitostmi
- (4) vytvářením produktů kapitálového trhu převodem nemovitostí a zastavených nemovitostí na obchodovatelná aktiva (např. hypoteční zástavní listy, o kterých pojednává standard EVA3)

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**

Při odhadování hypoteční hodnoty se mohou – dle typu nemovitosti a specifických právních, historických a dalších aspektů trhu, jehož je nemovitost součástí – uplatňovat tři následující mezinárodně uznávané oceňovací metody, na jejichž základě lze vypracovat odhad tržní hodnoty. Jedná se o:

***tržně srovnávací metodu
metodu kapitalizace příjmů
nákladovou metodu.***

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**

Hypoteční hodnota se na rozdíl od tržní hodnoty nevztahuje pouze k jednomu časovému okamžiku, ale vyjadřuje pečlivě uvážená očekávání v dlouhodobějším výhledu. To znamená, že krátkodobé výkyvy a trendy na trhu by neměly být při jejím určování brány v potaz.

Při stanovování hypoteční hodnoty nemovitosti by si měl odhadce uvědomit následující:

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**
 - I. **Budoucí obchodovatelnost** a prodejnost nemovitosti je třeba důkladně a pečlivě zvážit. Je nutné mít na paměti, že se jedná o dlouhodobou prognózu, která *přesahuje a nezahrnuje* krátkodobé kolísání a dočasné změny na trhu.
Budoucí obchodovatelnost – Odhadce musí identifikovat situace, kdy aktuální hodnoty odrážejí krátkodobou poptávku, která je důsledkem tržních nedostatků, jež se mohou objevit v rámci vývojového cyklu (nedostatek určitého typu majetku následovaný nadbytkem). Dále musí odhadnout, kdy mohou identifikovatelné faktory, jako je například vkus spotřebitelů, výrazně ovlivnit trh tak, že by mohla být ohrožena budoucí obchodovatelnost majetku.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**
- II. Je nezbytné vzít v úvahu dlouhodobě udržitelné charakteristiky nemovitosti, jako jsou např. kvalita lokality, konstrukce a půdorysné uspořádání.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**
- III. Pokud jde o příjmy plynoucí z nemovitosti, odhad by měl zohlednit pouze dlouhodobě udržitelný čistý příjem z pronájmu, který je z předmětného typu majetku na konkrétním místním trhu dlouhodobě možné získávat. Odhad tedy nezahrnuje žádná přechodná zvýšení (předražení) nájemného a další neobvyklé nebo výjimečné peněžní toky. V podstatě to znamená, že odhad udržitelných výnosů je vypracován výhradně na základě posouzení minulých a současných dlouhodobých tržních trendů. Nejisté faktory, které by mohly eventuálně způsobit budoucí růst příjmů, nejsou brány v úvahu.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**
- IV. Volba kapitalizačních sazeb by také měla vycházet z dlouhodobých tržních trendů a žádné krátkodobé prognózy týkající se návratnosti investic by neměly být brány v potaz. Zohledněn by měl být udržitelný výnosový potenciál nemovitosti, její budoucí obchodovatelnost a možnosti alternativního nebo víceúčelového využití.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**
- V. Odhadce je povinen odečíst náklady na správu (v plné výši) a vzít v úvahu zastarávání, nové investice, roční náklady na údržbu, riziko vypovězení smlouvy/neplnění závazků ze strany nájemce a další rizika související s pronájmem.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**

VI. Pokud je hypoteční hodnota odvozovaná pomocí srovnávací metody nebo nákladového ocenění, je třeba zvážit udržitelnost srovnávacích hodnot, a to prostřednictvím uplatnění příslušných slev (je-li to nutné).

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**

VII. Při určování hypoteční hodnoty se obecně vychází z aktuálního využití nemovitosti. Pouze za výjimečných okolností lze při jejím výpočtu zohlednit lepší, alternativní využití předmětného majetku - např. v případě, že bude doložena plánovaná renovace nebo změna využití nemovitosti. Spekulativní a přechodná využití nemovitosti se nezohledňují.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**

VIII. Při výpočtu hypoteční hodnoty je nutné postupovat v souladu s příslušnou legislativou a splnit také další podmínky, které se týkají transparentnosti, obsahu a srozumitelnosti odhadu a také požadavků uvedených v národních standardech.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**

Normální a místní tržní podmínky – Při oceňování některých typů majetku musí odhadce uvážit a zanalyzovat případný vliv širších ekonomických a sociálních faktorů. Může se jednat například o faktory demografické a o faktory související s majetkovými poměry, příjmy, zaměstnaností a sociokulturními nákupními návyky lidí ve spádové oblasti. Dále může být třeba zhodnotit dopravní infrastrukturu, právní a politická rizika, náklady financování a jejich vztah ke kapitálovým trhům, kolísání měny a odhadovaný ekonomický růst. Odhadci jsou při oceňování povinni pracovat pouze s relevantními a ověřenými informacemi o místních trendech a udržitelných hodnotách (ať už si je zjistí sami nebo je převezmou z jiných, důvěryhodných zdrojů). Pouze pokud jsou k dispozici výjimečné záruky, nemusí odhadci k těmto informacím přihlížet. V případě, že takové informace nejsou dostupné, musí odhadce prokázat, že odhad je založen na tržních datech.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**

Aktuální využití – Vzhledem k tomu, že majetek nezřídka nabývá vyšší hodnoty v případě, že je využíván alternativně, měli by být půjčovatelé informováni o případných možnostech zvýšení hodnoty. Při určování hypoteční hodnoty se však primárně zohledňuje aktuální způsob využívání majetku. Za výjimečných okolností (např. plánovaná přestavba) je nicméně možné při oceňování brát v úvahu i alternativní využití.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**

Eliminace spekulativních aspektů – Odhadce musí jasně identifikovat jakékoli aktuální tržní jevy, které nelze považovat za udržitelné. Může se jednat například o situaci, kdy se trend růstu nebo poklesu, který již není obecně dále podporován, na konci cyklu zesiluje.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**

Jasná a transparentní dokumentace – Půjčovatel musí mít jistotu, že odhad je zpracovaný profesionálně a pečlivě. Proto je nezbytné používat transparentní a jednoznačně definované oceňovací metody, které by navíc měly být jasně vysvětleny v oceňovací zprávě. Odhadci by měli využívat pouze obecně uznávané oceňovací metodologie – nejčastější je metoda kapitalizace příjmů (investiční metoda) a tržně srovnávací metoda. V některých jurisdikcích je běžná také nákladová metoda, která se využívá i v případě, že je k dispozici jen omezené množství informací o trhu.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**

Nákladová metoda se dobře osvědčuje na stabilních trzích, kde převažují nemovitosti obývané vlastníky, nicméně nejčastěji se uplatňuje nikoli jako primární oceňovací metoda, ale spíše jako metoda kontrolní. Je-li nákladovou metodu skutečně nutné použít, může to znamenat, že ve hře je specializovaný majetek, který se obvykle nekupuje ani neprodává a který tudíž pravděpodobně nebude vhodný pro úvěrové či sekuritizační účely.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Využití hypoteční hodnoty**

Odhadce, který je pověřen vypracováním odhadu hypoteční hodnoty nemovitosti, by měl zároveň odhadnout i její tržní hodnotu a v případě, že se tyto dvě hodnoty liší, tuto skutečnost důkladně vysvětlit. Jak už bylo naznačeno v komentáři o způsobu stanovení hypoteční hodnoty, mezi zmíněnými oceňovacími základy (tj. mezi tržní a hypoteční hodnotou) není obvykle možné vysledovat žádnou závislost nebo poměr – **odvodit jednu hodnotu od druhé prostřednictvím procentuálního převodu tedy nelze.**

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Nucený a likvidační prodej**

Úvěrové instituce mohou vyžadovat odhad na základě nuceného nebo likvidačního prodeje nebo uložit časový limit pro likvidaci záruky. Jelikož dopad výše uvedených omezení na získatelnou cenu bude záviset na zvláštních okolnostech, podle kterých se prodej uskutečňuje, proto není reálné, aby odhadce spekuloval o ceně, kterou by bylo možné získat, bez jakýchkoliv znalostí buď důvodů pro omezení, nebo okolností, za kterých by mohl být majetek nabízen k prodeji. Může být poskytnut alternativní odhad, založený na definovaných předpokladech, ale odhadce by měl upozornit věřitele na skutečnost, že toto stanovisko je platné pouze ke dni ocenění, a nemůže být uplatňováno v případě budoucích selhání, kdy se jak podmínky na trhu, tak i okolnosti prodeje mohou lišit

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- Nucený a likvidační prodej

Je třeba poznamenat, že, jak je uvedeno v kapitole EVS2, takové odhady nesplňují definici tržní hodnoty (ani definici hypoteční hodnoty).

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA2 Valuation for Lending Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY POSKYTOVÁNÍ PŮJČEK)

- **Nucený a likvidační prodej**

Ve všech případech, kdy je od odhadce požadováno vypracování odhadu na jiném základu než je tržní hodnota, by na tuto žádost měl odhadce přistoupit pouze v případě, že odhad není v rozporu s místními zákony nebo předpisy a není jinak zavádějící. Za takových okolností je pro odhadce běžné zařadit také odhad tržní hodnoty nebo jiné vhodné informace o tom, do jaké míry se hodnota na alternativním základě může lišit od tržní hodnoty.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA3 Property Valuation for Securitisation Purposes (OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY SEKURITIZACE)

- **Definice**

Sekuritizace majetku je postup vytváření a prodávání finančních aktiv sestavených z úroků z dluhu a vlastního kapitálu na nemovitosti, které jsou řízeny finančními odborníky a uvedeny na trh s cennými papíry.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Úvod**

Účelem pojištění je ochránit pojištěného před ztrátou. Použité odhady musí posoudit rozsah případné ztráty v případě, jestliže má být pojištění přiměřené, obvykle s odkazem na odškodnění poškozeného majetku. Protože se v případě nemovitostí taková ztráta bude obvykle týkat škody na budovách, musí odhadce dobře znát jak budovy, tak, vedle oceňovacích dovedností, i stavební techniky.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Úvod**

Určení pojistné hodnoty je v některých zemích popsáno jako "Ocenění pro účely pojištění".

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Definice**

Obecně platí, že **pojistná hodnota** představuje maximální výši pojistného krytí odsouhlasenou pojistitelem jako jeho odpovědnost v případě poškození uvedených v pojistné smlouvě. Pojištění obvykle představuje náklady na rekonstrukci spolu s vyklizením staveniště a poplatky a případně další položky vyžadované příslušnými předpisy.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Definice**

Vyměřovací základ je obvykle zaznamenán v pojistné smlouvě a pravděpodobně bude jedním z následujících:

(1) **Obnovovací (reprodukční) náklady („Nové za staré“)** - Znamená určení obnovovacích nákladů fyzických struktur pomocí nákladů na rekonstrukci k datu ocenění – obvykle k datu, kdy pojistná smlouva nabývá právní účinnosti. To je založeno na současných technických normách pro budovy z nových materiálů. Kvůli změněné stavební normě může být náhradní stavba nákladnější než pouhé nahrazení.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Definice**

Vyměřovací základ je obvykle zaznamenán v pojistné smlouvě a pravděpodobně bude jedním z následujících:

(2) **Indexované obnovovací (reprodukční) náklady** – Upravuje obnovovací (reprodukční) náklady pomocí uznávaných indexů konstrukce. Tento přístup omezuje riziko podpojištění způsobené zvýšením nákladů na stavbu.

(3) **Reprodukční zůstatkové náklady** – Reprodukční zůstatkové náklady odpovídají obnovovacím (reprodukčním) nákladům po započítání stárnutí a opotřebení stavby. Tato výše pojistného krytí umožňuje pouze nahrazení budovy samy o sobě, ale ne nahrazení budovou novou.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Definice**

Vyměřovací základ je obvykle zaznamenán v pojistné smlouvě a pravděpodobně bude jedním z následujících:

(4) ***Náklady na pouhou přestavbu*** – Lze kvantifikovat buď před nebo bezprostředně po okamžiku poškození. I v případě, že pojistná smlouva toto nestanoví jako základ pojistné hodnoty, mohou se náklady na přestavbu stát významnými pokud musí být budova zbourána nebo je její hodnota poškozením trvale devalvována.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Definice**

Odhad majetku pro účely pojištění se obvykle použije na budoucí událost, jak je uvedeno v pojistné smlouvě. Při přípravě odhadu pro pojistné účely není pravděpodobné, že by odhadce znal datum ani dobu trvání smlouvy, proto je obvykle možné poskytnout pouze stanovisko k odpovídajícím nákladům na obnovení ke dni zveřejnění odhadu. V některých případech může odhadce chtít zdůraznit, že se hotový odhad může změnit v případě, že se změni podmínky nebo v případě, že pojistná smlouva není dokončená v uvedené lhůtě po předložení hodnotící zprávy. Pokud je klient o této skutečnosti informován, může posoudit, zda je vyšší úroveň krytí nutná.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Definice**

Definice – „*pojistná hodnota*“ majetku je částka stanovená v pojistné smlouvě vztahující se k dané nemovitosti jako odpovědnost pojistitele, pokud jsou škody a finanční ztráty způsobeny pojištěnému rizikem specifikovaným v pojistné smlouvě vztahující se k tomuto majetku.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Definice**

Pojistitel je odpovědný pouze do výše pojistné částky. Pokud tato částka pokrývá menší náklady, než jsou náklady na výměnu pojištěného majetku, je tento majetek *podpojištěn* a pojištěnému není plně obnoven stav před poškozením. Přepojištění (nadpojištění) může znamenat, že je pojistné vynaložené zbytečně. Dodatečné náklady (jako například vyklizení staveniště nebo dekontaminace) mohou být také zahrnuty.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Definice**

Služby – Kromě struktury majetku mohou být pojištěny také další funkce, služby a

následné ztráty - záleží na příslušných předpisech a smlouvách. Zahrnutý mohou být položky jako ztráta příjmů z nájmu, zúčtování nákladů, náklady na škody, přemístění a náklady na ochranu, nebo náklady na zařízení a inventář. Pokud mají být tyto položky posouzeny odhadcem, bude nutné přezkoumat smlouvy i předpisy a určit, co má být odhadcem oceněno.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Definice**

Zvýšení cen – Mění se náklady na výstavbu v průběhu času mohou vést k podnebo přepojištění. Proto by od data pojištění a mezi poškozením a rekonstrukcí mělo být k těmto změnám přihlédnuto.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Doporučení**

Pojistná hodnota by měla odpovídat ztrátě, kterou by pojištěný utrpěl v případě zničení nemovitosti, ať už celé nebo pouze její části.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Doporučení**

Odhadce musí posoudit alespoň tyto body:

- popis nemovitosti, včetně jejího umístění, místního rozvoje, služeb a dostupnosti
- popis budov, včetně vnitřního a venkovního zařízení (záznam jejich konstrukcí a rozměrů, zařízení a inventáře) podpořený komplexními fotografickými záznamy
- pokud je potřeba - popis přilehlých nemovitostí (zejména pokud jde o budovy a jejich využití)
- využití nemovitostí (rezidenční, obchodní, atd.)
- odkaz na příslušná povolení (územní plánování, stavební povolení, povolení k použití, atd.)

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Doporučení**

Odhadce musí posoudit alespoň tyto body:

- stav nemovitosti včetně posouzení odpisů vzhledem ke stáří a zhoršení stavu vyplývající z poškození, vad nebo odkládání nutných oprav
- upřesnění nákladů na rekonstrukci a prognóza potřeby dalších nákladů spojených návratem do původního stavu
- postavení pojištěného ve vztahu k uplatňování DPH (daně z přidané hodnoty)

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Doporučení**

Definice „pojistné hodnoty“ jako „reprodukční pořizovací ceny“ – náklady na náhradu budovy po rozsáhlém poškození se mohou významně lišit od běžných nákladů na výstavbu nové budovy. „Reprodukční pořizovací cena“ představuje náklady na rekonstrukci budovy po poškození na stejném místě. **Z tohoto důvodu musí být při stanovování reprodukční pořizovací ceny (v porovnání s náklady na výstavbu) zohledněny následující body:**

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Doporučení**

(1) Je možné, že v případě poškození nevzniknou žádné náklady na přípravu lokality, poskytování služeb na staveništi, případně (podle okolností), například na základy.

(2) Je pravděpodobné, že po poškození vzniknou náklady na demolici, vyklizení staveniště, zabezpečení a přípravu na přestavbu. Může být potřeba odstranit azbest a jiné materiály podléhající regulaci.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Doporučení**

(3) Pokud jsou v důsledku požáru potřeba „rozsáhlé renovace“, vzniknou náklady spojené se zvyšováním energetické účasti hodnocené budovy. *Směrnice 2002/91/ES o energetické náročnosti budov* vyžaduje, aby byla energetická renovace budov v případě „rozsáhlých renovací“ definována jako „renovace, kdy celkové náklady na renovaci obvodového pláště budovy a/nebo energetických zařízení jako je vytápění, dodávky teplé vody, klimatizace, větrání a osvětlení, jsou vyšší, než 25% hodnoty budovy bez hodnoty pozemku na kterém se budova nachází; nebo renovace, kde je renovace provedena na více než 25% obvodového pláště budovy“

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Doporučení**

- (4) Obecně platí, že celkové náklady na souběžné stavební fáze jsou menší než náklady na rekonstrukci konkrétní stavební fáze po poškození.
- (5) Náklady na zřízení služeb se mohou lišit.
- (6) Finanční náklady se mohou lišit. Náklady na práci a návrhy v předplánovací fázi se mohou snížit, pokud povolení a plány již existují.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Určení hodnoty**

Nákladový přístup (neboli metoda dodavatele) se používá k odhadu reprodukční pořizovací ceny a reprodukčních zůstatkových nákladů. Další metody používané k určení hodnoty jsou relevantní pouze v případě, že je potřeba určit tržní nebo jinou hodnotu pro pojistné účely.

Zastavěná ploch nemusí být oceněna, pokud není předmětem zjištěného rizika, na které se vztahuje pojištění (například záplavy, znečištění nebo sesuv půdy). Pokud ano, bude muset odhadce tento fakt vzít v úvahu.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA4 Assessment of Insurable Value (URČENÍ POJISTNÉ HODNOTY)

- **Určení hodnoty**

Při určování výše reprodukčních zůstatkových nákladů by měl být příspěvek udělen pouze na odpisy způsobené fyzickým znehodnocením, ale v tomto případě ne kvůli funkční nebo ekonomickému zastarávání, protože objekt má nahradit něco, co už může být fyzicky zaniklé. Posouzení reprodukčních zůstatkových nákladů závisí mimo jiné na stáří stavby, její očekávané zbývající životnosti, její konstrukci, využití a údržbě.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA5 Application of Investment Value (Worth) for Individual Investors (VYUŽITÍ INVESTIČNÍ HODNOTY PRO JEDNOTLIVÉ INVESTORY)

- **Úvod**

EVA5 se vztahuje na odhad maximální ceny, kterou by investor mohl zaplatit za koupi nemovitosti, s ohledem na přínos, který určitý investor jejím vlastnictvím získá, a s ohledem na jeho provozní cíle.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA5 Application of Investment Value (Worth) for Individual Investors (VYUŽITÍ INVESTIČNÍ HODNOTY PRO JEDNOTLIVÉ INVESTORY)

- **Definice**

Všechny oceňovací základy v EVA5 jsou definovány v EVS2 (Oceňovací základy odlišné od tržní hodnoty).

Životnost nemovitosti: Doba, po kterou bude majetek efektivně plnit svůj účel.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA5 Application of Investment Value (Worth) for Individual Investors (VYUŽITÍ INVESTIČNÍ HODNOTY PRO JEDNOTLIVÉ INVESTORY)

- **Způsob hodnocení**

K posouzení ceny nebo investiční hodnoty odhadce obvykle použije metodu diskontovaného peněžního toku nebo odpovídající techniky. Příležitostně může být vhodná zbytková metoda.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA5 Application of Investment Value (Worth) for Individual Investors (VYUŽITÍ INVESTIČNÍ HODNOTY PRO JEDNOTLIVÉ INVESTORY)

- **Způsob hodnocení**

Peněžní toky a náklady se odhadují na dobu, po kterou se očekává, že bude investor vlastnit majetek, s přihlédnutím ke všem faktorům, které je mohou ovlivnit. Po posouzení příjmů a nákladů s riziky pro obě strany, v době, kdy má být nemovitost vlastněna investorem, **konečnou položkou v peněžním toku bude:**

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA5 Application of Investment Value (Worth) for Individual Investors (VYUŽITÍ INVESTIČNÍ HODNOTY PRO JEDNOTLIVÉ INVESTORY)

- **Způsob hodnocení**

- investorův očekávaný příjem z konečného prodeje nemovitosti – pro budovy vlastněné za účelem pronájmu třetím stranám nebo pro investorovo vlastní využití, nebo
- posouzení budoucí tržní hodnoty bez prodejních nákladů zastavěné plochy k datu, kdy existují pádné důvody (spíše než nepodložená očekávání) k tomu se domnívat, že změny okolností povedou ke změně jeho hodnoty na trhu - v případě, že má být majetek ve vlastnictví investora do konce své životnosti, nebo
- posouzení jeho tržní hodnoty k datu budoucího prodeje (bez nákladů na prodej) - pokud má být nemovitost investorem prodána před koncem své životnosti.

Evropské oceňovací standardy EVS

Part 2 EUROPEAN VALUATION APPLICATIONS



EVA5 Application of Investment Value (Worth) for Individual Investors (VYUŽITÍ INVESTIČNÍ HODNOTY PRO JEDNOTLIVÉ INVESTORY)

- **Způsob hodnocení**

Pokud nemovitost je přestavována nebo bude přestavěna, bude si muset odhadce vytvořit představu o datech, kdy budou získána povolení, dokončena stavba, pronajata nemovitost a získáno první nájemné.

Diskontní sazba vztahující se na budoucí příjmy a náklady bude zvolena investorem a bude odrážet jeho požadavky.