

Mendelova univerzita v Brně
Agronomická fakulta
Ústav zemědělské, potravinářské a environmentální techniky



ZAHRANIČNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY

Průvodce studiem předmětu

URČENO PRO VZDĚLÁVÁNÍ
V AKREDITOVANÝCH STUDIJNÍCH PROGRAMECH

MARTIN CUPAL

BRNO 2021

OBSAH

1	ANOTACE	3
2	PŘEHLED ZAHRANIČNÍCH STANDARDŮ A JEJICH ZDROJE	6
3	STANDARDY HODNOTY NA TRŽNÍCH I NETRŽNÍCH BÁZÍ	7
4	OCEŇOVÁNÍ PRO ZÁKLADNÍ ÚČELY	9
5	HARMONIZACE TUZEMSKÉ A ZAHRANIČNÍ TERMINOLOGIE	11
6	AUTOMATICKÉ OCEŇOVACÍ MODELY AVM.....	13
7	LITERATURA	15

1 ANOTACE

Název předmětu:	Zahraníční oceňovací standardy
Vyučovací jazyk:	český
Garant předmětu:	doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et Ph.D.
Vyučující (přednášející):	doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et Ph.D.
Vyučující (cvičící):	doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et Ph.D.
Rozsah (přednášky/cvičení):	8/8
Organizace výuky:	Výuka probíhá formou konzultací, samostudia a práce na samostatných úkolech. Každý student musí v rámci předmětu vypracovat jeden komplexní projekt a absolvovat pokročilý komplexní test. Projekt bude zaměřen na problematiku AVM s tím, že student provede všechny fáze tvorby modelu a jeho aplikace. Test naopak bude ověřovat studentovy znalosti tak, že student bude muset ovládnout i složité nuance ve standardech hodnoty a metodologii.
Cíle předmětu (výstupy z učení):	Absolvováním tohoto kurzu student získá přehledné i detailní teoretické znalosti hlavních zahraničních oceňovacích standardů a následně také aplikovatelné znalosti a dovednosti s důrazem a příklady zejména na oceňování nemovitostí.
Výstupy z učení:	Po zvládnutí a konzultování zejména teoretických částí předmětu spočívající v poznání a pochopení základních standardů hodnoty, přístupů a metod oceňování a formálního zpracování ocenění budou studenti schopni aplikovat a rozlišit tyto pojmy. V části zabývající se automatickými oceňovacími modely (AVM) studenti budou i prakticky odhadovat a vytvářet cvičný model a aplikovat ho na predikci ceny vybrané nemovitosti.

Osnova předmětu:

Tutoriál pokrývá následující témata:

- Konzultace 1
 - Předmět Zahraničních oceňovacích standardů
 - Hlavní zahraniční oceňovací standardy a jejich zdroje.
- Konzultace 2:
 - Kategorie (standardy) na tržní bázi
 - Kategorie (standardy) na netržní bázi
- Konzultace 3:
 - Oceňovací proces.
 - Oceňování pro bankovní účely.
 - Oceňování v pojišťovnictví.
- Konzultace 4:
 - Protěžsky standardů tržního ocenění v tuzemsku a v zahraničí.
 - Požadavky na reporting.
- Konzultace 5:
 - Automatické oceňovací modely AVM a jejich tvorba.
 - Aplikace a interpretace AVM.
 - Kalibrace modelu AVM a odladění.

Dodatek k osnově předmětu:

Jednotlivé lekce zpravidla obsahují:

- formulaci cílů lekce (tedy toho, co by měl student po jejím prostudování umět, znát, pochopit),
- odkazy na kapitoly ze základních zdrojů, které se podrobně věnují příslušné problematice,
- kontrolní otázky k procvičení učiva,
- úkoly k zamyšlení,
- korespondenční úkol.

Ukončení předmětu:

zápočet, zkouška

Podmínky pro ukončení: Zařazený korespondenční úkol má charakter individuální práce, která je určena k ověření schopností aplikovat získané teoretické znalosti na řešení konkrétních problémů. Povinnou součástí studijních povinností je vypracování jednoho korespondenčního úkolu a jednoho komplexního testu. Jejich bodová hodnocení budou započtena do celkového hodnocení předmětu.

Doplňující informace učitele:

2 PŘEHLED ZAHRANIČNÍCH STANDARDŮ A JEJICH ZDROJE

Úvodní tutoriál se zaměřuje na představení základních zahraničních oceňovacích standardů a jejich zdrojů.

Cíle kapitoly (dozvíte se)

- Jaké existují zahraniční standardy napříč zeměmi a světovými organizacemi.
- Proč a jakým způsobem jsou zahraniční oceňovací standardy vydávány.
- Jaký je význam zahraničních oceňovacích standardů pro jednotlivé země.

Výstupy z učení (budete schopni)

- Nalézt původní zdroje kompletních zahraničních standardů.
- Znat základní odlišnosti v IVS, EVS a RICS standardech.
- Znat obvyklý obsah zahraničních standardů.
- Vysvětlit, k čemu jsou zahraniční oceňovací standardy vhodné.

Studijní zdroje

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COMMITTEE (IVSC). *International Valuation Standards 2017*. London: IVSC, 2017. ISBN 978-80-87865-44-6.
- RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). *RICS Valuation standards 2017*. London: RICS, 2017. ISBN 978-1-78321-196-8.
- THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS ASSOCIATIONS (TEGOVA). (2016). *European valuation standards 2016*. Printed in Belgium by Gillis, 8th edition, 2016. ISBN 978-90-9024138-8.
- CUPAL, M. *Zahraniční oceňovací standardy*. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2019.
 - Prezentace (č. snímku 1–12) a uvedené jednotlivé internetové portály.

Kontrolní otázky

1. Jaké znáte hlavní zahraniční oceňovací standardy?
2. Jaké jsou hlavní světové asociace/organizace vydávající standardy?
3. Jak často se standardy IVS, EVS a RICS aktualizují či reorganizují?
4. Co lze obvykle nalézt v samotných standardech a jak bývají strukturovány?

3 STANDARDY HODNOTY NA TRŽNÍCH I NETRŽNÍCH BÁZÍ

Stěžejní část oceňovacích standardů tvoří definice a charakteristiky tzv. kategorií hodnoty neboli standardů hodnoty. Tyto kategorie vlastně představují a vymezují celkový rámec procesu ocenění až po požadovaný výsledek, který musí být v souladu s účelem ocenění. Jednotlivé kategorie/standarty hodnoty se v průběhu nových edic standardů mírně proměňují, tzn. občas se promění se jejich názvy, rozsah a obsah dané kategorie/standardu či dojde k nahrazení jinou kategorií hodnoty. Někdy jsou důvody i čistě praktické či formální, tj. jedna kategorie/standard hodnoty může být využívána v obdobné oblasti, přitom má jiný význam, typicky účetní standarty.

Jednotlivé kategorie/standarty je třeba dobře znát a znát rozdíly, často i nuance, mezi nimi, aby bylo možné provázat další postup ocenění vč. výsledku.

Cíle kapitoly (dozvíte se)

- Jak je definována tržní hodnota a tržní nájemné.
- Jak je definována pojistná hodnota.
- Jak je definována likvidační hodnota.
- Jak je definována hypoteční hodnota.
- Jak je definována synergická hodnota.
- Jak je definována hodnota zvláštní oblíbenosti.
- Jak je definována tzv. „fair value“.
- Co znamená koncept „highest and best use“.

Výstupy z učení (budete schopni)

- Umět definovat kategorie/standarty na tržní bázi.
- Vysvětlit koncept „highest and best use“.
- Porozumět a vysvětlit kategorie na netržní bázi.
- Vysvětlit rozdíly mezi tržní a hypoteční hodnotou.
- Uvést aplikace a příklady pro kategorie/standarty na netržní bázi.

Studijní zdroje

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COMMITTEE (IVSC). *International Valuation Standards 2017*. London: IVSC, 2017. ISBN 978-80-87865-44-6.

- RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). *RICS Valuation standards 2017*. London: RICS, 2017. ISBN 978-1-78321-196-8.
- THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS ASSOCIATIONS (TEGOVA). (2016). *European valuation standards 2016*. Printed in Belgium by Gillis, 8th edition, 2016. ISBN 978-90-9024138-8.
- CUPAL, M. *Zahraniční oceňovací standardy*. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2019.
 - Presentace (č. snímku 13–26).

Kontrolní otázky

1. Definujte a charakterizujte kategorii/standard tržní hodnoty?
2. Jak je definována pojistná hodnota a kde se aplikuje?
3. Jaký je rozdíl mezi tržní hodnotou a hypoteční hodnotou?
4. Co představuje synergická hodnota a uveďte příklady?

4 OCEŇOVÁNÍ PRO ZÁKLADNÍ ÚČELY

Tato konzultace je zaměřena na samotné oceňování pod jednotlivými kategoriemi/standardsy hodnoty s tím, že se vychází z obecných rámců daných zahraničními oceňovacími standardy. Samotné uspořádání této pasáže v rámci obsahů jednotlivých standardů se různí, a to jednak s ohledem na standardy různých zdrojů (IVS, EVS, RICS), a také dle jednotlivých edic v čase. Nejčastěji se lze setkat s tím, že se jedná o součást obsahu pro oceňování jednotlivých aktiv nebo se jedná tzv. „Valuation applications“, případně tzv. „Guidance notes“. Každopádně obsah představuje zásadní rámec pro oceňování na daný účel a samotný obsah přesahuje rámec aplikace a postupu oceňování jednotlivých zemí.

Cíle kapitoly (dozvíte se)

- Jaké jsou postupy při oceňování pro finanční reporting.
- Jaké jsou postupy při oceňování pro účely poskytování půjček.
- Jaké jsou postupy při oceňování pro účely sekurizitace.
- Jaké jsou postupy při oceňování pro stanovení pojistné hodnoty.
- Jaké jsou postupy při oceňování na investiční hodnotu individuálních investorů.

Výstupy z učení (budete schopni)

- Uvést postupy při oceňování pro základní účely oceňování.
- Umět dobře interpretovat oceňovací rámce, tj. doporučení a uvedené prvky.

Studijní zdroje

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COMMITTEE (IVSC). *International Valuation Standards 2017*. London: IVSC, 2017. ISBN 978-80-87865-44-6.
- RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). *RICS Valuation standards 2017*. London: RICS, 2017. ISBN 978-1-78321-196-8.
- THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS ASSOCIATIONS (TEGOVA). (2016). *European valuation standards 2016*. Printed in Belgium by Gillis, 8th edition, 2016. ISBN 978-90-9024138-8.
- CUPAL, M. *Zahraniční oceňovací standardy*. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2019.
 - Prezentace (č. snímku 27–100).

Kontrolní otázky

1. Jaký je oceňovací proces pro kategorii/standard tržní hodnoty?
2. Jaký obvykle postupujeme při oceňování na kategorii investiční hodnoty?
3. Co je třeba zjišťovat při oceňování za účelem poskytnutí půjčky?
4. Jaká jsou doporučení ve vztahu odhadu pojistné hodnoty majetku?
5. Lze ztotožnit kategorii/standard tržní hodnoty a hypoteční hodnoty? Pokud ne, tak vysvětlit, v čem se odlišují.

5 HARMONIZACE TUZEMSKÉ A ZAHRANIČNÍ TERMINOLOGIE

Tato konzultace je zaměřena na srovnání a harmonizaci tuzemského a uznávaného zahraničního (zahraniční standardy) prostředí v oblasti oceňování. Základním předmětem srovnání jsou kategorie/standardy na tržní bázi, které představují stěžejní a nejdůležitější prvky harmonizace. Jedná se však zároveň o nejsložitější vymezitelné kategorie/standardy. Hlavní pozornost je věnována tržní hodnotě a odpovídající kategorii v tuzemsku, kterou je cena obvyklá. Existují zde jak definiční rozdíly, tak i interpretace s tím, že historicky byla zapojena od 1. 1. 2021 v tuzemském prostředí i definice tržní hodnoty, která je však převzata z Mezinárodních oceňovacích standardů, avšak představuje náhradní kategorii ve vztahu k obvyklé ceně. Dalším tématem je využívání oceňovacích přístupů v tuzemském prostředí.

Cíle kapitoly (dozvíte se)

- Co je cena obvyklá, vývoj této kategorie v tuzemském oceňovacím a právním prostředí.
- Proč se objevila v tuzemsku i kategorie/standard tržní hodnoty.
- Jak lze vedle sebe chápat cenu obvyklou a tržní hodnotu.
- Jaké je obvyklé naplnění 3 oceňovacích přístupů metodami v tuzemsku.

Výstupy z učení (budete schopni)

- Vysvětlit hlavní rozdíly mezi cenou obvyklou a tržní hodnotou.
- Popsat genezi ceny obvyklé.
- Uvést aplikace obou tržních kategorií.
- Popsat oceňovací přístupy naplněné metodami v tuzemském prostředí.

Studijní zdroje

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COMMITTEE (IVSC). *International Valuation Standards 2017*. London: IVSC, 2017. ISBN 978-80-87865-44-6.
 - IVS 101–105
- MF ČR, Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.
 - §§1–24

- MF ČR, 2018. Prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. k Zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění (oceňovací vyhláška).
 - §1

Kontrolní otázky

1. Proč má cena obvyklá specifictější definici než tržní hodnota?
2. Je možné, že cena obvyklá je podmnožinou tržní hodnoty?
3. Je možné, že oceňovací přístupy vedoucí k určení ceně obvyklé jsou podmnožinou oceňovacích přístupů vedoucích k odhadu tržní hodnoty?

Kontrolní test

Každý student absolvuje kontrolní test z kapitol 1–5, který má dvě části. V první části vybere student právě jednu správnou odpověď, v druhé části označí tvrzení zde uvedená buď za pravdivá nebo za nepravdivá.

6 AUTOMATICKÉ OCEŇOVACÍ MODELY AVM

Tato konzultace je zaměřena na progresivní oblast v oceňování, a to na automatické oceňovací modely, které mohou poskytovat za určitých podmínek obecně lepší (zejména nevychýlené a subjektivně nezkreslené) odhady cen. U nemovitostí jsou využity zejména mnohorozměrné regresní modely (MRA) a neuronové sítě. AVM jsou již několik let přidruženy do RICS, a ještě déle se využívají. Jejich tvorba a aplikace je však esenciálně závislá na datech, tj. jejich dostupnosti, kvalitě, konzistenci, aktuálnosti atd.

Konzultace má za cíl jednak studenty s AVM seznámit a vysvětlit jejich pozici v oblasti oceňování nemovitostí, dále však také v základní podobě model odhadnout, využít na predikci cen a vhodně interpretovat výsledek.

Cíle kapitoly (dozvíte se)

- Co jsou AVM a jaké nástroje pro jejich tvorbu se používají.
- Jak lze odhadnout AVM na základě MRA.
- Jak data a potažmo model AVM kalibrovat a odladit tak, aby byl využitelný pro predikci a jak s predikovanými hodnotami zacházet a interpretovat.

Výstupy z učení (budete schopni)

- Identifikovat data a proměnné v rámci oceňování nemovitostí s AVM.
- Odhadnout model na bázi MRA a testovat jeho kvalitu.
- Aplikovat odhadnutý AVM model na predikci cen konkrétních nemovitostí.

Studijní zdroje

- LINNE, M. R., KANE, M. S., DELL, G. (2000). *A Guide to Appraisal Valuation Modeling*. Chicago: Appraisal Institute, ISBN 0-922154-59-7.
 - Kapitola 3, 4, 7, 8
- RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). (2013). *Automated Valuation Models (AVMs)*. London: RICS, 1st edition., ISBN 978-1-78321-042-8.
- SOM, S. (2017). *An Illustrated Guide to Automated Valuation Modeling (AVM) in Excel (Five Fully Illustrated Multiple Regression Models)*. Great Britain: Amazon, ISBN 978-15-2135-878-8.
 - Kapitola 3

- SOM, S. (2016). *How to Build a Better Automated Valuation Model (AVM)*. Great Britain: Amazon, ISBN 978-15-2011-640-2.
 - Kapitola 3, 4, 5

Kontrolní otázky

1. Co jsou AVM a k čemu je lze využít?
2. Jaký je rozdíl mezi klasickým oceňováním a AVM?
3. Jaké nástroje z oblasti statistiky a matematiky AVM užívá?
4. Jaké jsou podmínky realizace AVM, formální i obsahové?
5. Jak lze vyhodnotit přesnost ocenění za použití AVM?

Zadání samostatné práce (úkol)

Každý student zpracuje cvičné ocenění na základě MRA (Multiple Linear Regression) s tím, že využije aktuální data na trhu a ve vybraném segmentu sestaví databázi a nakóduje proměnné a prověří možné transformace. Následně odhadne výběrový AVM, otestuje jeho kvalitu a poté predikuje nejméně tři odhady cen pro nezávislé vzorky příslušných nemovitostí včetně přesnosti ocenění.

7 LITERATURA

Povinná literatura

INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COMMITTEE (IVSC). *International Valuation Standards 2017*. London: IVSC, 2017. ISBN 978-80-87865-44-6.

LINNE, M. R., KANE, M. S., DELL, G. A *Guide to Appraisal Valuation Modeling*. Chicago: Appraisal Institute, 2000. ISBN 0-922154-59-7.

MF ČR, Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

MF ČR, Provděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. k Zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění (oceňovací vyhláška).

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). *RICS Valuation standards 2017*. London: RICS, 2017. ISBN 978-1-78321-196-8.

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). *Automated Valuation Models (AVMs)*. London: RICS, 1st edition., 2013. ISBN 978-1-78321-042-8.

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS ASSOCIATIONS (TEGOVA). (2016). *European valuation standards 2016*. Printed in Belgium by Gillis, 8th edition, 2016. ISBN 978-90-9024138-8.

Doporučená a rozšiřující literatura

SOM, S. (2017). *An Illustrated Guide to Automated Valuation Modeling (AVM) in Excel (Five Fully Illustrated Multiple Regression Models)*. Great Britain: Amazon, ISBN 978-15-2135-878-8.

SOM, S. (2016). *How to Build a Better Automated Valuation Model (AVM)*. Great Britain: Amazon, ISBN 978-15-2011-640-2.

Další studijní zdroje a materiály

CUPAL, M. *Zahraniční oceňovací standardy*. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2019.