

ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU

Tento článek je prvním ze série tří pojednání o problematice konceptu analýzy nejvyššího a nejlepšího využití majetku, který je předmětem oceňovacího pracovního úkolu.

V prvním článku bude vysvětlena nutnost analýzy nejvyššího a nejlepšího využití majetku, základy analýzy nejvyššího a nejlepšího využití a kriteria, jež jsou při analýze nejvyššího a nejlepšího využití použita. Daná kriteria budou nejdříve vysvětlena, popsána a následně uplatněna při analýze nejvyššího a nejlepšího využití pozemku jako nezhodnoceného. V druhém článku budou stejná kriteria a jejich použití vysvětlena při analýze nejvyššího a nejlepšího využití pozemku již zhodnoceného. Konečně, ve třetím článku bude představena problematika analýzy nejvyššího a nejlepšího využití ve speciálních případech a za speciálních situací jako jsou případy jedinečného využití majetku, legálně neslučitelného využití, využití která nejsou nejvyšším a nejlepším využitím majetku, mnohonásobná využití majetku a využití pro speciální účely.

Jako podklad pro tyto články byla použita dvanáctá kapitola dvanácté edice „Oceňování nemovitostí“ kterou vydal Appraisal Institute¹⁾. Články jsou volným překladem této kapitoly a autor článku tímto uznává autorství Appraisal Institute.

ÚVODEM

Analýza (rozklad) nejvyššího a nejlepšího využití (*highest and best use*) je základem jakéhokoliv odhadu hodnoty majetku obecně a nemovitého majetku obzvláště. Hodnota nemovitého majetku je dána jeho využitím a proto analýza nejvyššího a nejlepšího využití musí předcházet použití jakéhokoliv přístupu k odhadu hodnoty majetku. Ustavení nejvyššího a nejlepšího využití majetku tak slouží k následnému výběru srovnatelných dat jak v nákladovém a srovnávacím, tak i výnosovém přístupu.

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití at nezačastěného (nezhodnoceného) pozemku nebo pozemku zhodnoceného stávající strukturou nebo inženýrskými sítěmi (elektrina, plyn, voda, kanalizace, atd.) není subjektivní analýzou vlastníka předmětného majetku nebo oceňovatele nemovitostí. Nejvyšší a nejlepší využití je spíše dáno souhrnem kompetitivních sil na trzích, ve kterých se majetek nachází. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití je proto považována za ekonomickou studii a finanční analýzu ve vztahu k předmětnému majetku.

ZÁKLADY ANALÝZY NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ

Podle dvanácté edice „Oceňování nemovitého majetku“ je nejvyšší a nejlepší využití definováno jako:

Rozumně pravděpodobné a legální užití nezhodnocené parcely nebo zhodnoceného majetku, které je fyzicky možné, právně

povolené, vhodně podpořitelné, finančně opodstatnitelné a které docílí její/jeho nejvyšší hodnotu.²⁾

Teoreticky koncept nejvyššího a nejlepšího využití platí pouze pro nezhodnocené pozemky, protože hodnota zhodnocení pozemku je považována za hodnotu přispívající k hodnotě předmětného pozemku. Je proto možno stanovit, že pozemek má hodnotu, zatímco zhodnocení pozemku pouze přispívá k jeho celkové hodnotě. Nicméně stanovení nejvyššího a nejlepšího využití pozemku jako nezhodnoceného, tak i pozemku zhodnoceného, je součástí ocenění předmětného majetku.

Vzhledem k tomu, že převážná většina ocenění nemovitého majetku se týká majetků s objekty, které jsou zhodnocením předmětného pozemku, analýza nejvyššího a nejlepšího využití pozemku se provádí pod hypotetickou podmínkou „jako kdyby pozemek nebyl zhodnocen“³⁾, stejně tak jako pozemku zhodnoceného.⁴⁾

V průběhu oceňování majetku a při tvorbě oceňovacího posudku musí oceňovatel rozlišit mezi nejvyšším a nejlepším využitím pozemku jako nezhodnoceného, a nejvyšším a nejlepším využitím pozemku zhodnoceného buď strukturami nebo inženýrskými sítěmi. Oceňovací posudek musí stanovit, vysvětlit a podpořit účel a závěr každého zváženého využití, a pokud nebyl proveden samostatný závěr nejvyššího a nejlepšího využití pozemku jako

¹⁾ Appraisal Institute *The Appraisal of Real Estate*, 12th ed. Chicago: Appraisal Institute, 2001.

²⁾ Ibid., 305.

³⁾ Nejvyšší a nejlepší využití pozemku jako kdyby pozemek nebyl zhodnocen je využití které ze všech možných alternativních využití, přináší nejvyšší současnou hodnotu pozemku poté, co jsou provedeny příslušné platby výrobním faktorům, tj., pracovní síle, investovanému kapitálu a podnikatelské organizační součinnosti. Ibid 307.

⁴⁾ Nejvyšší a nejlepší využití zhodnoceného majetku je to využití zhodnoceného majetku, které maximalizuje jeho hodnotu. Ibid 307.

nehodnoceného, vysvětlit a zdůvodnit proč tak učiněno nebylo.

Pro ujasnění rozdílu mezi nejvyšším a nejlepším využitím

- a) pozemku jako nezhodnoceného a
- b) pozemku zhodnoceného strukturou nebo inženýrskými sítěmi

vezměme případ rodinného domku situovaného v území, které bylo ustaveno jako obchodní zóna. Pokud v dané lokalitě existuje tržní požadavek pro obchodní využití, nejvyšší produktivita daného pozemku jako nezhodnoceného by byla nejpravděpodobněji založena na jeho obchodním využití. V takovémto případě hodnota rodinného domku může přispívat málo, pokud vůbec, k celkové hodnotě veškerého nemovitého majetku. Pokud ale tržní hodnota residenčního užití, po odpočtu demoličních nákladů, přesahuje tržní hodnotu povoleného obchodního využití, nejvyšší a nejlepší využití majetku je stávající a pokračující residenční využití.

Při tvorbě analýzy nejvyššího a nejlepšího využití pozemku jako nezhodnoceného hledá oceňovatel odpověď na tyto otázky:

1. Je vhodnější pozemek zhodnotit nebo ponechat nezhodnocený?

Pokud odpověď na tuto otázku je kladná, tj., pozemek by měl být zhodnocen, druhou otázkou pak je:

2. Jaký druh zhodnocení by měl být na pozemku proveden?

Konečně třetí otázka, kterou si odhadce hodnoty majetku musí položit, se týká nejvyššího a nejlepšího využití zhodnoceného pozemku:

3. Má současné zhodnocení pozemku zůstat ve stávajícím stavu, nebo by mělo být vhodně upraveno k docílení jeho nejvyšší hodnoty?

Teorie oceňování udává, že pokud hodnota zhodnoceného pozemku je vyšší než hodnota pozemku nezhodnoceného, nejvyšší a nejlepší využití se rovná využití pozemku jako zhodnoceného. Ve skutečnosti to ale není tak úplně pravda. Mnoho investorů nebo majitelů zhodnocených pozemků je ochotno stávající zhodnocení buď renovovat, nebo i provést kompletní přestavbu či sanaci, pokud si budou jisti, že výsledná hodnota majetku bude vyšší, než je jeho hodnota za současného stavu. Děje se tak proto, že investoři ve většině případů nejsou ochotni čekat, až hodnota zhodnocení klesne na nulu. Pochopitelně, že náklady spojené s renovací nebo sanací, jakož i zbytková hodnota existujícího zhodnocení, jsou podrobeny rozkladu studie finanční proveditelnosti.

Rovněž důležitou součástí analýzy nejvyššího a nejlepšího využití pozemku nebo majetku je i jeho využití po dobu dočasnou. V mnoha případech totiž existuje jistý stupeň pravděpodobnosti, že nejvyšší a nejlepší využití pozemku/majetku se může v dohledné budoucnosti změnit. Příkladem může být zemědělská půda v blízkosti bytové zástavby nebo průmyslové oblasti, kdy nejvyšší a nejlepší využití v budoucnosti je bytová nebo průmyslová zástavba, zatímco přechodné nejvyšší a nejlepší využití je využití současné, tj., využití zemědělské.

Jinými slovy, pokud je pozemek ke dni ocenění připraven pro následnou bytovou zástavbu, jeho nejvyšší a nejlepší využití je pro bytovou výstavbu. Pokud ale pozemek takto připraven není, je jeho nejvyšší a nejlepší využití zemědělské, neboť změna tohoto využití by s největší pravděpodobností nebyla finančně opodstatněná.

Důležitým faktorem pro rozklad nejvyššího a nejlepšího využití je rovněž i intenzita tohoto využití. Pokud je pozemek zhodnocen např. nízkopodlažní kancelářskou budovou, zatímco v okolí je většina pozemků zhodnocena vícepodlažními budovami kancelářského užití, využití tohoto pozemku je s největší pravděpodobností pro vícepodlažní kancelářskou budovu.

PODMÍNKY NUTNÉ KE SPLNĚNÍ ANALÝZY NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ

Kromě požadavku, aby nejvyšší a nejlepší využití bylo dostatečně pravděpodobné v obou dříve uvedených scénářích, nejvyšší a nejlepší využití musí splnit následující podmínky. Využití musí být:

- fyzicky možné,
- legálně přípustné,
- finančně opodstatněné a
- maximálně výnosné.

Toto podmínky jsou většinou zvažovány postupně, i když není důležité, která z prvních dvou podmínek je zvažována nejdříve. Nicméně, první dvě podmínky musí být splněny dříve, než se začne zvažovat finanční opodstatněnost daného využití. Důvodem je skutečnost, že i když dané využití je finančně opodstatněné, splnění této podmínky je nepodstatné, pokud využití není fyzicky možné a legálně přípustné.

Odhadci nemovitého majetku často přistupují k problematice rozkladu nejvyššího a nejlepšího využití vylučovacím postupem, který začíná s co nejširším rozsahem možných využití. Podmínka legální přípustnosti je obvykle řešena jako první, neboť jejím výsledkem je vyloučení některých alternativních využití, jejichž analýza by vyžadovala nákladné inženýrské studie.

Počáteční analýza tržních a územních předpisů a vyhlášek obvykle vymezí počet využití pozemku pouze na několik logických možností. Pokud např. v dané lokalitě existuje požadavek na vícepodlažní kancelářské budovy a předmětná nemovitost se nachází v prostředí zastavěném rodinnými domky, rozvoj předmětného pozemku vícepodlažní kancelářskou budovou nebude logickým využitím, i když by bylo toto využití legálně přípustné. Obdobně, pokud by územní předpisy týkající se daného pozemku legálně připouštěly výstavbu gerontologického centra, takové užití by bylo nelogické a navíc by i nemuselo splňovat požadavek finanční opodstatněnosti, pokud by většina obyvatel dané lokality byla produktivního věku. Požadavek, zda určené využití je rozumně pravděpodobné, by měl být zvažován po celou dobu analýzy nejvyššího a nejlepšího užití tím víc, čím víc se oceňovatel seznamuje s charakterem možného využití předmětného pozemku. Proto je možné předpokládat, že rozumně pravděpodobné využití předmětného pozemku je jak počátečním bodem rozboru, tak i jeho závěrem.

Oceňovatelé musí být opatrní při tvorbě tržní studie nebo studie proveditelnosti, která má za následek stanovení nejvyššího a nejlepšího využití daného pozemku. I když pozemek může být velmi vhodný pro konkrétní využití, jistě bude existovat určité množství pozemků, které jsou pro konkrétní využití stejně vhodné nebo dokonce i vhodnější. Oceňovatel proto musí neustále

přezkoumávat závěr analýzy nejvyššího a nejlepšího využití a tak se ujišťovat, že současná a potenciální konkurence ostatních pozemků byla vzata v potaz a plně zhodnocena.

Oceňovatel musí rovněž zvážit konkurenci mezi rozličnými druhy využití pro daný specifický pozemek. Příkladem může být soutěž o volné pozemky podél frekventovaných nákupních nebo dopravních tepen, kde tato soutěživost může být velmi intenzivní. Stavitelé nebo zřizovatelé z oblasti drobného prodeje, rychlého občerstvení nebo podobných užití mohou přeplácat jeden druhého s účelem tyto lukrativní pozemky získat. Nejvyšší a nejlepší využití a hodnota daného pozemku následně tuto soutěživost odrazí a soutěživá obchodní využití stanoví ceny svých produktů tak, aby uspokojily soutěživé ceny dané trhem.

NEJVYŠŠÍ A NEJLEPŠÍ VYUŽITÍ POZEMKU JAKO KDYBY NEBYL ZHODNOCEN.

Hodnota pozemku je obvykle určována za předpokladu, že pozemek není zhodnocen, ale je volný pro eventuální stavební záměr.⁵⁾ Pokud je pozemek nezhodnocený je toto opodstatnění zřejmé, neboť oceňovatel oceňuje pozemek tak jak existuje. Jestli ale pozemek zhodnocen je, příspěvek tohoto zhodnocení k celkové hodnotě majetku záleží na tom, k jakému využití může být majetek využit. Nejvyšší a nejlepší využití pozemku jako nezhodnoceného proto musí být zvažováno vzhledem k jeho stávajícímu využití, jakož i všem možným alternativním využitím. Obecně, závěr nejvyššího a nejlepšího využití pozemku jako nezhodnoceného je nutný vždy, kromě situací, kdy jsou pozemky zhodnoceny budovami mající podstatnou zbývající ekonomickou životnost a existuje buď malý, nebo žádný náznak, který by vyžadoval změnu tohoto využití.

Možnost vyloučení stávajících zhodnocení je spojena s představou nejvyššího a nejlepšího využití pozemku jako nezhodnoceného, i když stávající zhodnocení existují. Jakákoliv zhodnocení mohou být vyloučena a skutečnost, že většina zhodnocení v dané oblasti vyloučena není, tuto možnost nepopírá. Hodnota pozemku není penalizována, pokud stávající zhodnocení mají ekonomickou hodnotu. Alternativně, pokud zhodnocení žádnou hodnotu nemá, jeho vyloučení je opodstatněné.

⁵⁾ Pravidlo 1-3(b) – *Jednotné standardy pro oceňovací praxi* (USPAP 2005; Washington D.C.: The Appraisal Foundation 2005) říká oceňovateli „utvořit názor nejvyššího a nejlepšího využití nemovitého majetku“. Vysvětlení k tomuto pravidlu dodává, že „oceňovatel musí provést analýzu podstatných právních, fyzických a ekonomických faktorů v míře nutné k podpoře oceňovatelova závěru nejvyššího a nejlepšího využití. Oceňovatel musí předpokládat, že pozemek je oceňován jako kdyby nebyl zhodnocen a je použitelný pro stavební záměr respektující jeho nejvyšší a nejlepší využití, a že ocenění jakýchkoliv zhodnocení pozemku je založeno na jejich skutečném přínosu k hodnotě pozemku.“ V případě oceňování zhodnoceného pozemku je oceňování pozemku jako nezhodnoceného nutným postupem oceňovacího procesu, ale je jen jediným postupem, který je prováděn za hypotetické podmínky, tj., pozemek není zhodnocen. Lze tedy předpokládat, že základní koncept nejvyššího a nejlepšího využití platí pouze pro pozemek. Tím, že oceňovatel zvažuje hodnotu pozemku samostatně, je mu umožněno, aby následně určil příspěvkovou hodnotu jakýchkoliv zhodnocení na něm provedených. Z jiného pohledu lze stanovit, že nejvyšší a nejlepší využití zhodnoceného pozemku je zvláštní případ, kdy je třeba získat tržní evidenci nutnou k podpoře předpokladu, že majetek lze ocenit jako kombinaci pozemku a daných zhodnocení.

Příkladem může být cenný pozemek ve vynikající lokalitě, zhodnocený starší servisní stanicí bez známek jakékoliv ekologické zátěže.⁶⁾ Kupující, jehož záměrem je zhodnotit tento pozemek vícepodlažní kancelářskou budovou může být ochoten zaplatit cenu i za majetek, který pro něj žádnou hodnotu nepředstavuje, nebo představuje i hodnotu zápornou. Možné využití, a ne současné užití obvykle určuje cenu, která bude za pozemek zaplacená za předpokladu, že toto využití je ekonomicky opodstatněné.

Ustavené územní plány a historická omezení užití pozemku v některých oblastech činí vydání demoličního povolení obtížným nebo i nemožným. Na druhé straně ale zvláštní daňové úlevy, určené pro sanaci starších zhodnocení, mohou v některých případech podstatně navýšit hodnotu předmětného pozemku a upravit tak nejvyšší a nejlepší užití daného majetku.

V některých případech může oceňovatel usoudit, že nejvyšší a nejlepší využití daného pozemku je jeho držba za účelem budoucího investičního záměru, tj., ponechat pozemek nezhodnocený nebo jej využít v nějakém přechodném užití do té doby, než bude předpokládán stavební záměr opodstatněn tržními podmínkami. Tato situace se vyskytne velmi často v případě ekonomické nevhodnosti (external obsolescence) dané tržními podmínkami. Příkladem může být přesycenost trhů nemovitostí, neobvykle vysoké investiční náklady omezující stavební záměr, ekonomický útlum dané oblasti uzavřením nebo odstávkou oblastního zdroje pracovních příležitostí, nebo pozastavením výroby následkem ekologické katastrofy většího rozsahu v počátečních fázích stavebního záměru, případně i jinými situacemi. K dosažení nejvyššího a nejlepšího využití je nutno provést u mnoha pozemků v mnoha případech změnu územního plánu, reklasifikaci možných využití, zlepšení přístupových cest nebo jiných infrastruktur nutných k docílení stanoveného využití. Docílení nejvyššího a nejlepšího využití daného pozemku může rovněž vyžadovat jeho rozparcelování, eventuálně jeho sloučení s dalšími pozemky.

IDEÁLNÍ ZHODNOCENÍ POZEMKU

Jestliže oceňovatel stanoví, že nejvyšším a nejlepším využitím nezhodnoceného pozemku je jeho zhodnocení jakoukoliv stavbou, musí oceňovatel rovněž ustavit a popsat druh a povahu ideálního zhodnocení, které bude následně provedeno. Oceňovatel posoudí a srovná současné využití pozemku s představou ideálního zhodnocení a provede analýzu výsledných rozdílů za účelem stanovení stupně znehodnocení, jež stávající zhodnocení již utrpělo. Ideální zhodnocení by mělo splňovat následující požadavky:

- maximálně využít výhod, které pozemek za daných tržních podmínek nabízí,
- vyhovovat současným tržním standardům a charakteru tržní oblasti a
- obsahovat cenově nejvýhodnější konstrukční prvky.

⁶⁾ Pokud je nejvyšší a nejlepší využití pozemku jako nezhodnoceného rozdílné od užití pozemku tak jak je v současnosti zhodnocen, odstranění tohoto zhodnocení může být alternativním řešením. V takovémto případě musí být demoliční náklady a náklady spojené s ekologickými problémy, tj., odstranění podzemních nádrží, azbestu a jiných látek, v analýze plně adresovány.

Pokud oceňovatel usoudí, že nejvyšší a nejlepší využití pozemku jako nezhodnoceného je jeho zhodnocení novými prvky, dá se předpokládat, že tyto prvky nebudou prokazovat žádné fyzické opotřebení ani funkční zastaralost, tj., pozemek nebude ani nedostatečně ani nadměrně zhodnocen. Proto jakýkoliv rozdíl mezi hodnotou současného a ideálního zhodnocení lze považovat za jeden z výše uvedených druhů znehodnocení. Oceňovatel musí rovněž zvážit vliv vnější nebo ekonomické nevhodnosti a její vliv jak na současné, tak i na ideální zhodnocení pozemku.

Závěr analýzy nejvyššího a nejlepšího využití pozemku by měl být co nejurčitější vzhledem k tržním požadavkům. Ačkoliv určení užití jako „kancelářská budova“, „obchodní centrum“, nebo „obytná zástavba“ může být dostačující v některých situacích, v určitých situacích může být tržními účastníky vyžadováno co nejpřesnější určení jako „kancelářská budova s více jak třemi nadzemními podlažními“, „víceúčelové oblastní nákupní středisko o rozloze větší než 15000 m²“, nebo i „bytová zástavba rodinnými domky.“

Pozemek jako nezhodnocený – zkouška legální přípustnosti

Ve všech případech analýzy nejvyššího a nejlepšího využití musí oceňovatel stanovit, která využití pozemku jsou legálně přípustná. Soukromá omezení, územní plán, kategorizace užití, stavební předpisy, vyhlášky a nařízení jakož i ekologické standardy musí být šetřeny, neboť mohou podstatně vymeziť mnohá možná využití. Oceňovatel musí často zvážit i důvodný předpoklad, že územní plán nebo kategorizace využití by mohly být změněny za účelem docílení nejvyššího a nejlepšího využití daného pozemku.

Zkouška legální přípustnosti pomáhá oceňovateli určit:

- a) která využití jsou pro daný pozemek povolena územními směrnicemi,
- b) která využití by mohla být přípustná pokud by došlo k jejich změně,
- c) která využití jsou omezena soukromými omezeními, a
- d) která jsou k danému pozemku vázána.

Soukromá omezení, smluvní omezení a dlouhodobé nájmy zatěžující pozemek jsou součástí podmínek, za kterých jsou majetky získávány. Tato omezení mohou zakázat jistá využití, nebo určovat podmínky omezující nebo ovlivňující předpokládaný stavební záměr. Pokud jsou soukromá omezení v rozporu s územními směrnicemi nebo stavebními předpisy, vyhláškami či nařízeními, pak ta omezení, která nejvíce omezují užití pozemku, obvykle převládají. Nájemní smlouvy dlouhodobého rázu a trvání mohou ovlivnit nejvyšší a nejlepší využití majetku po dobu, která zbývá do jejich vypršení.

Například pokud je majetek podmíněn pronájmem pozemku, do jehož vypršení zbývá ještě dvacet let, nemusí být pro nájemníka ekonomicky opodstatněné postavit a přestěhovat se do nově postavené budovy, jejíž ekonomická životnost je větší než zbývající doba pronájmu pozemku. V takovémto případě by měla oceňovací zpráva uvést, že určení nejvyššího a nejlepšího využití pronajatého majetku je ovlivněno dopadem smluvních podmínek na budoucí užitkovost po zbývající nájemní dobu.

Úspěšné použití zkoušky legální přípustnosti pozemku jako nezhodnoceného závisí na analýze územních nebo zástavbových směrnic. Pokud soukromá omezení neexistují, jsou směrodatná ta omezení, která jsou ustavena zákonem. Jestliže ale územní nebo

zástavbové směrnice nejsou vhodné pro daný pozemek, nebo pokud by vhodnější nejvyšší a nejlepší využití daného pozemku mohlo být získáno změnou územní směrnice, možnost změny této směrnice by měla být rovněž zvážena.

Nádvakem k analýze omezení v důsledku územních směrnic a soukromých omezení zkouška legální přípustnosti rovněž vyžaduje, aby oceňovatel zkoumal i jiné související směrnice a nařízení jako jsou stavební předpisy, územní omezení historického charakteru a ekologických norem. Všechny výše uvedené směrnice, vyhlášky a nařízení mohou mít vliv na způsob a rozsah rozvoje pozemku.

Stavební předpisy mohou ovlivnit docílení nejvyššího a nejlepšího využití pozemku, který je předmětem stavebního záměru, uvalením neobvyklých omezení, která zvyšují stavební náklady. Příkladem může být požadavek nadměrně dimenzovaných parkovacích prostor daný místní vyhláškou, jenž by mohl mít dopad na velikost projektovaného nákupního střediska. Méně omezující směrnice mají obvykle za následek nižší stavební náklady, což následně přitahuje stavební zřizovatele; více omezující směrnice bývají použity k docílení zpomalení stavebních aktivit. V některých oblastech jsou omezovací směrnice používány ke snížení stavebních projektů a zpomalení hospodářského růstu. Zákony památkového charakteru, týkající se např. zachování historického průčelí budov, mohou být tak omezující, že znemožní jakýkoliv další rozvoj.

Obavy z dlouhodobých vlivů některých pozemkových využití mohou mít někdy za následek zvýšené ekologické normy a přísnější předpisy ve vztahu k dalšímu rozvoji. Oceňovatelé musí být obeznámeni s ekologickými normami týkajícími se čistoty ovzduší, vody a chráněných oblastí a měli by být citliví na reakce veřejnosti ohledně předložených stavebních záměrů. Odpor místních obyvatel a veřejnosti může i přinutit místní orgány, aby pozastavily nebo omezily jisté rozvojové aktivity, nebo ke změně charakteru územního nebo regulačního plánu.

Pokud existují omezení, která jsou součástí jiných souvisejících směrnic, nařízení nebo předpisů, oceňovatel by měl stejně jako v případě územních směrnic prošetřit, zda existuje důvodná pravděpodobnost jejich změn ve vztahu k předmětnému majetku.

Pozemek jako nezhodnocený – zkouška fyzické možnosti

Zkouška fyzické možnosti se zaměřuje na fyzické vlastnosti pozemku, která mohou ovlivnit jeho nejvyšší a nejlepší využití. Velikost, tvar, topografie a přístup k pozemku, jakož i nebezpečí přírodních katastrof jako jsou např. záplavy nebo sesuvy půdy, jsou prvky mající vliv na využití, která by mohla být na pozemku realizována. Užitkovost pozemku také záleží na jeho průčelí a hloubce. Pozemky nepravidelného tvaru je obtížnější zhodnotit, což má za následek vyšší náklady, a i po dokončené zástavbě pozemku může být jeho využitelnost menší než využitelnost pozemku stejné velikosti, ale pravidelného tvaru.

Snadnost přístupu k pozemku zvyšuje jeho využitelnost a následně i jeho hodnotu. Dostupnost a kapacita veřejných sítí jsou velmi důležitými prvky. Pokud např. odpadní kanalizace v blízkosti pozemku nemůže být použita vzhledem k její kapacitě nebo kapacitě čističky odpadních vod, využití pozemku může být velmi omezené. Stejně tak, pokud topografie pozemku nebo půdní podmínky činí zhodnocení pozemku obtížným a nebo nákladným, využitelnost pozemku může být nepříznivě ovlivněna. A když náklady spojené se zemními a podkladními pracemi plánované zástavby jsou vyšší

než je obvyklé pro pozemky v dané lokalitě a které si konkurují ve stejné možnosti využití, zhodnocení předmětného pozemku může být ekonomicky neopodstatněné pro nejvyšší a nejlepší využití, které by jinak bylo indikováno.

Pozemek jako nezhodnocený – zkouška finanční opodstatněnosti

Při určování využití pozemku, která jsou legálně přípustná a fyzicky možná, oceňovatel musí odstranit určitá využití od dalšího zvažování. Pouze ta využití, která uspokojí první dvě kritéria analýzy nejvyššího a nejlepšího využití, jsou předmětem další analýzy. Pokud možné využití má hodnotu shodnou s náklady a splňuje první dvě zkoušky, je toto užití finančně opodstatněné.

V případě, že legálně přípustná a fyzicky možná využití budou vytvářet příjmový tok, analýza finanční opodstatněnosti se obvykle soustřeďuje na ta využití, která co nejpravděpodobněji vytvoří příjem (nebo návratnost investice) shodný nebo vyšší, než je částka nutná k uspokojení provozních výdajů, finančních závazků, a který umožní návrat kapitálové investice. K určení finanční opodstatněnosti oceňovatel odhadne výši budoucích hrubých příjmů, které jsou od jednotlivých možných využití očekávány. Ztráty spojené s nepronajmutím nájemních prostor a neuskutečněními platbami nájemného, jakož i provozní výdaje, jsou odečteny od předpokládaného hrubého příjmu. Výsledkem je pravděpodobný čistý příjem z každého zvažovaného využití. Následně může být pro každé zvažované užití vypočtena míra návratnosti vložené kapitálové investice. Pokud je čistý příjem který je možný z každého využití vytvořit dostatečně vysoký tak, aby uspokojil tržní míru návratnosti vložené investice, je takovéto využití finančně opodstatněné.

Pokud využití nevytváří příjmový tok, pak analýza nejvyššího a nejlepšího využití určí to využití, které nejpravděpodobněji vytvoří hodnotu, nebo bude mít za následek výtěžek rovný nebo vyšší, než jsou náklady nutné k vytvoření a odbytu majetku za daného využití. Analýza tržních sil, jako je nabídka a poptávka, jakož i faktorů lokality, je nutný k identifikaci využití, která jsou finančně opodstatněná a následně i nejvíce výnosná.

Ke zjištění, zda dané využití nevytvářející příjmové toky je finančně opodstatněné, oceňovatel musí srovnávat získané hodnoty z těchto využití oproti vynaloženým nákladům. Pokud výhody převyšují náklady, dané využití je považováno za finančně opodstatněné. Pokud ale výhody jsou nižší než náklady nebo převyšují náklady jen o nepatrný obnos, takové využití nemusí být finančně opodstatněné.

Úspěšné použití zkoušky finanční opodstatněnosti pozemku jako nezhodnoceného se opírá o vyhodnocení podstatných a věrohodných tržních dat a důkazů, jež byly v dané tržní oblasti a na daném konkurenčním trhu předmětného majetku shromážděny a jejichž analýza byla následně provedena. Riziko je důležitým hlediskem a musí být zváženo spolu s ostatními opodstatňujícími faktory. Jakákoliv vnější zastaralost, vztažná k specifickému využití, musí být ve zkoušce finanční opodstatněnosti zahrnuta.

Pozemek jako nezhodnocený – zkouška maximální výnosnosti

Zkouška maximální výnosnosti je aplikována na veškerá využití, která splnila první tři kritéria. Dodatečná analýza tržních sil nabídky

a poptávky může pomoci v průběhu vylučovacího procesu. Zkouška se zaměřuje nejen na hodnotu vytvořenou nejvyšším a nejlepším využitím, ale i na náklady nutné k docílení této hodnoty, jako jsou demoliční a odklízecí náklady, nebo náklady spojené se sanací ekologické zátěže, jakož i náklady nutné k docílení změn územního plánu. Z finančně opodstatněných využití pozemku pak to využití, které vyprodukuje nejvyšší zbytkovou hodnotu pozemku v souladu s rizikem a návratností finanční investice požadované trhem, je jeho nejvyšším a nejlepším využitím. K určení nejvyššího a nejlepšího využití pozemku jako nezhodnoceného jsou ke kapitalizaci příjmu různých druhů využití použity míry návratnosti zobrazující související rizika. To využití, které vytváří nejvyšší a nejlepší zbytkovou hodnotu pozemku, je jeho nejvyšším a nejlepším využitím.

Zbytkovou hodnotu pozemku, označovanou jako R_L , je možno zjistit odhadem hodnoty předpokládaného využití (pozemku a zhodnocení) po odpočtu nákladů spojených s pracovní silou, kapitálovou investicí a podnikatelským úsilím nutnými k vytvoření daného zhodnocení. Alternativně, hodnota pozemku může být odhadnuta kapitalizací zbytkového příjmu příslušejícího předmětnému zhodnocení (R_B). Příjmem příslušejícím pozemku, který je kapitalizován ke zjištění jeho hodnoty je zbytkový příjem, tj. celkový příjem po odpočtu provozních nákladů a návratnosti příslušející danému zhodnocení.⁷⁾

V průběhu zkoumání alternativních využití zbytkovou metodou jsou jakýkoliv zbytkový příjem příslušející pozemku a výsledná hodnota pozemku umocněny procesem kapitalizace. Oceňovatelé by proto měli být obzvláště opatrní při stanovení předpokladů týkajících se jeho nejvyššího a nejlepšího využití. I když metodologie zbytkového příjmu pozemku není obvykle sama o sobě velmi přesvědčivá, je velmi užitečná při analýze nejvyššího a nejlepšího využití, neboť poměrné hodnoty alternativních využití pozemku mohou být porovnány a určit tak využití, které přinese nejvyšší hodnotu.

Možné nejvyšší a nejlepší využití pozemku je obvykle využití přetrvávající po delší časovou periodu, od kterého je očekáváno, že potrvá po dobu normální životnosti daných zhodnocení. Normální očekávaná životnost záleží na druhu zhodnocení, kvalitě konstrukčních prací a jiných faktorů. Přítok výhod (příjem a ostatní výhody), která zhodnocení vytváří, je obvykle následkem velmi specifického programu územního využití.

ZÁVĚREM

Na předcházejících stránkách první části pojednání o problematice analýzy nejvyššího a nejlepšího využití byl čtenáři představen základní koncept a nutnost analýzy nejvyššího a nejlepšího využití v průběhu jakéhokoliv oceňovacího nebo valuačního pracovního úkolu. Prvky, které musí nejvyšší a nejlepší využití splnit, byly identifikovány a jejich uplatnění při analýze nejvyššího a nejlepšího užití pozemku jako nezhodnoceného bylo popsáno a vysvětleno. Ve druhé části tohoto pojednání bude problematika analýzy

⁷⁾ Podle tradiční ekonomické teorie je příjem příslušejícím pozemku zbytkový příjem po uspokojení třech ostatních výrobních prvků, tj., pracovní síla, kapitálová investice a podnikatelské úsilí.

nejvyššího a nejlepšího využití vysvětlena a popsána v případech pozemku již zhodnoceného. Konečně, ve třetí části budou předneseny a diskutovány případy analýzy nejvyššího a nejlepšího užití ve speciálních případech a za speciálních okolností.

Autor doufá, že tato pojednání budou nápomocna oceňovatelům České republiky při stanovování nejvyššího a nejlepšího využití nemovitého majetku v průběhu jejich dalších oceňovacích pracovních úkolů.

Václav Zdeněk Melen, MBA, MAI, ASA, MRICS, je designovaným členem Appraisal Institute (Member Appraisal Institute (MAI)), designovaným členem American Society of Appraisers (Accredited Senior Appraiser – Real Estate/Urban (ASA)), designovaným členem Královské společnosti certifikovaných odhadců majetku (Member of Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)) a State of California Certified General Appraiser (AG). Během konference Valuation 2000, která proběhla v Las Vegas v červenci 2000, jmenoval Appraisal Institute Václava Melena svým zástupcem pro Českou republiku a Slovensko. Toto jmenování opravňuje Václava Melena zastupovat Appraisal Institute v těchto dvou zemích do dnešního dne.

Václav Zdeněk Melen je majitelem/hlavním odhadcem firmy W.S.M. Group, Ltd., poskytující oceňovatelské, poradenské a konsultační služby. Ohledně rozsahu a charakteru nabízených služeb může být Václav Melen kontaktován na e-mailové adrese: wsmg@seznam.cz