

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Bakalářská práce

2012

Jana Rambousková

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU
Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

Bakalářská práce

KOMUNIKACE A LIDSKÉ ZDROJE

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

NÁZEV BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Znalecký posudek – jak se využívá v praxi

TERMÍN UKONČENÍ STUDIA A OBHAJOBA (MĚSÍC/ROK)

Květen / 2012

JMÉNO A PŘÍJMENÍ / STUDIJNÍ SKUPINA

Jana Rambousková KLZ3

JMÉNO VEDOUcíHO BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

JUDr. Cyril Svoboda

PROHLÁŠENÍ STUDENTA

Prohlašuji tímto, že jsem zadanou bakalářskou práci na uvedené téma vypracovala samostatně a že jsem ke zpracování této bakalářské práce použila pouze literární prameny v práci uvedené.

Datum a místo: Praha 30.4.2012

_____ podpis studenta

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych tímto poděkovala vedoucímu bakalářské práce za metodické vedení a odborné konzultace, které mi poskytl při zpracování mé bakalářské práce.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Znalecký posudek – jak se využívá v praxi

Expert opinion - as is used in practice

Autor: Jana Rambousková

Souhrn

Znalecký posudek je dokument, se kterým se v životě setká téměř každý z nás. V posudku je stanovena cena nemovitosti zjištěná znalcem. V případě převodu majetku nebo například vkladu nemovitosti do majetku společnosti jako nepeněžitého vkladu je ze zákona nutné znalecký posudek předložit. Znalecký posudek je důležitý i pro státní správu, například pro výběr daní. Jedná se tedy o důležitý dokument.

Zpracování znaleckého posudku se řídí Zákonem o oceňování majetku, o znalcích a tlumočnících a dalšími zákony a předpisy.

Pro určení ceny nemovitosti se používá i další dokument, a to tržní odhad hodnoty nemovitosti.

Znalecký posudek je používán podle podmínek daných zákonem a zejména z důvodů, které zákon stanovuje. Oproti tomu tržní odhad a jeho pravidla zákon neupravuje, je používán v soukromém sektoru, nejvíce v bankovníctví.

Z jakého důvodu existují dva rozdílné způsoby ceny nemovitosti? Jaký je v obou dokumentech rozdíl a proč banky vyžadují odhady tržní?

Na otázky kolem znaleckého posudku a tržního odhadu se pokusí odpovědět tato práce.

V teoretické části práce budou popsány pravidla, podle kterých jsou znalecký posudek a tržní odhad zpracovávány a jaké jsou způsoby zjišťování ceny nemovitosti, další část se bude věnovat možnosti postihu znalců a odhadců.

V praktické části práce budou popsány praktické postupy a zvyky pro stanovení ceny zjištěné a ceny dle tržního odhadu. Na příkladu stanovení ceny nemovitosti znaleckým posudkem a tržním způsobem budou popsány rozdíly v ceně a důsledky, které to přináší.

Summary

Expert opinion is a document which almost every one of us encounters with. Price of the real estate determined by an expert is assessed in the expert opinion. In the case of the transfer of property or e.g. the contribution of real estate to the assets of the company as in-kind contribution is statutorily required to submit an expert opinion. Expert opinion is important even for the public administration e.g. for the collection of taxes. It is therefore an important document.

Processing of the expert opinion shall be governed by the law on the valuation of assets, experts and interpreters, and other laws and regulations.

To determine the price of the property is also used other document - the estimate of the market value of the real estate.

Expert opinion is used under the terms of the law and, in particular, on the grounds that the law provides. In contrast, market valuation and its rules, the law does not regulate, it is used in the private sector, especially in the banking sector.

The reason there are two different ways of real estate valuation? What is the difference in the two documents and why banks require estimates of the market value?

Above mentioned and other questions concerning expert opinion and market evaluation will attempt to answer in this work.

In the theoretical part of the work there will be described the rules by which there are expert opinion and market estimate processed and what are the methods of detection of the real estate value, the next part will be given to the possibility of sanctions to experts and appraisers.

In the practical part of the work there will be described practical procedures and customs for the expert opinion price determination and market price estimate. On the

example of real estate valuation both ways will be described price difference and the consequences it brings.

Klíčová slova:

Odhadce, znalecký posudek, tržní ocenění nemovitosti, cena nemovitosti, odpovědnost, postih.

Keywords:

Appraiser, expert evidence, real estate valuation, price of real estate, responsibility, penalty.

JEL Classification:

K000 - Law and Economics: General

K110 - Property Law

K120 - Contract Law

Obsah

1	Úvod	1
2	Teoretická část práce	2
2.1	Znalecký posudek jako důkazní prostředek	2
2.2	Kdo je znalcem, podmínky jeho jmenování.....	3
2.3	Trestně právní a občanskoprávní odpovědnost znalce za podání znaleckého posudku jako důkazního prostředku	4
2.4	Základní metody oceňování	5
2.4.1	Metoda stanovení ceny nemovitosti znaleckým posudkem	5
2.4.1.1	Pozemky.....	5
2.4.1.2	Stavby	5
2.4.2	Metody stanovení tržní hodnoty	6
2.4.2.1	Porovnávací metoda.....	6
2.4.2.2	Výnosová metoda	6
2.4.2.3	Nákladová metoda	7
2.5	Znalecký posudek pro jiné účely než je řízení soudní/správní.....	7
2.6	Jiné způsoby zjišťování majetku.....	7
2.7	Tržní ocenění movitosti a nemovitosti.....	8
2.7.1	Definice nemovitého majetku	8
2.7.2	Definice movitého majetku	8
2.7.3	Definice hodnoty majetku.....	9
2.8	Odměna za zpracování posudku	10
2.8.1	Odměna za zpracování posudku.....	10
2.8.2	Odměna za zpracování odhadu tržní hodnoty nemovitosti	10
2.9	Dohoda na ceně majetku mezi bankou a jejím klientem.....	10
2.9.1	Praktické využití tržního ocenění nemovitosti v bankovníctví	11
2.9.2	Použité metody ocenění	12
2.10	Odpovědnost znalce/odhadce za ocenění majetku.....	13
2.10.1	Odpovědnost odhadce	13
2.11	Formy postihu	14
2.11.1	Postihy znalců – pokuty	14
2.11.2	Postihy znalců – postihy	14
3	Analytická část práce.....	15
3.1	Kdo je znalcem, podmínky jeho jmenování.....	15
3.2	Základní metody oceňování	16
3.2.1	Metoda stanovení ceny nemovitosti znaleckým posudkem	16

3.2.2	Metody, pro stanovení tržní hodnoty	17
3.2.2.1	Porovnávací metoda.....	17
3.2.2.2	Výnosová metoda	18
3.2.2.3	Nákladová metoda	19
3.3	Tržní ocenění	19
3.4	Znalecký posudek z hlediska potřeby bankovního sektoru.....	20
3.5	Jiné způsoby zjišťování majetku.....	21
3.6	Způsob oceňování majetku – užívané metody pro potřebu banky.....	22
3.7	Tržní ocenění movitosti a nemovitosti.....	22
3.8	Odměna za zpracování posudku	22
3.9	Dohoda na ceně majetku mezi bankou a jejím klientem.....	24
3.9.1	Praktické využití tržního ocenění nemovitosti v bankovníctví	24
3.9.2	Proces zpracování tržního ocenění.....	26
3.9.3	Použité metody ocenění	27
3.10	Odpovědnost znalce/odhadce za ocenění majetku	28
3.11	Příklad znaleckého posudku a jiné formy ocenění.....	28
3.11.1	Bříství.....	28
3.11.1.1	Znalecký posudek	29
3.11.1.2	Tržní ocenění	30
3.11.1.3	Rekapitulace cen	31
3.11.1.4	Vyhodnocení jednotlivých cen z pohledu banky	31
4	Závěr.....	32
	Literatura.....	35

Přílohy

Příloha 1 Kodex odhadce

Příloha 2 Výpis z Katastru nemovitostí

Seznam zkratk

Volksbank	Volksbank CZ, a. s.
ČS	Česká spořitelna, a. s.
KB	Komerční banka, a. s.
ČSOB	Československá obchodní banka, a. s.
UCB	UniCredit Bank Czech Republic, a. s.
GE	GE Money Bank, a. s.
HB	Hypoteční banka, a. s.
RB	Raiffeisenbank, a. s.
Wüstenrot	Wüstenrot hypoteční banka, a. s.
ČSCOM	Česká společnost certifikovaných odhadců majetku
KN	Katastr nemovitostí
HÚ	hypoteční úvěr
LV	výpis z Katastru nemovitostí
parc.č.	parcela číslo
ČSN	Česká státní norma
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka

Tabulky

Tabulka 1 Tržní podíl bank v hypotečních úvěrech (leden 2011 - prosinec 2011).....	21
Tabulka 2 Počet znalců na seznamu a počet odhadců spolupracujících s jednotlivými bankami.....	21
Tabulka 3 Orientační ceny za zpracování znaleckého posudku.....	23
Tabulka 4 Orientační ceny za zpracování znaleckého posudku.....	23
Tabulka 5 Výpočet ceny nemovitosti formou tržního ocenění	31

Obrázky

Obrázek 1 Proces řízení úvěrového rizika z hlediska zajištění.....	25
Obrázek 2 Proces zpracování odhadu a posouzení hodnoty nemovitosti bankou.....	27
Obrázek 3 Mapa KN	29

1 Úvod

Znalecký posudek má na území České republiky dlouhou tradici. Historie profese znalce sahá nejméně do roku 1786, což je první doložená zmínka o znalcích.

„V českých zemích má profese odhadce velkou a silnou tradici – její existenci lze doložit minimálně od roku 1786, kdy byla uvedena zmínka o znalcích v soudním dražebním řádu č. 565/1786 s.z.j., který byl znovu vyhlášen soudním dekretem v roce 1815 a císařským patentem č. 208 v roce 1854. Dřív tuto činnost vykonávali zřejmě notáři.“ POLÁČEK B., ATTL J. (2006) *Posudek znalce a podnik* 1. vyd. Praha, C.H. Beck, s. 15

Přestože jde tedy o profesi již velmi starou a znalecké posudky jsou vlastně již historické dokumenty, jde se stále o profesi živou a znalecké posudky jsou stále považovány za nepostradatelné dokumenty.

I v dnešní době mají znalci a znalecké posudky nezastupitelnou úlohu v mnoha situacích.

Před rokem 1989 ceny majetku v České republice upravoval administrativní oceňovací předpis. Tento předpis tvořil jediný způsob, který byl státem uznávaný pro ocenění majetku. Znalci cenu majetku zjišťovali pomocí matematických vzorců. Tato cena byla vlastně jen cenou administrativní, protože cena tržní se ve většině případů lišila.

Po roce 1989 se začaly postupně uplatňovat principy tržního hospodářství, ceny regulované, tedy stanovené cenovými předpisy, však zatím existují stále.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) upravuje oceňování věcí, práv a dalších majetkových hodnot a služeb.

Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících upravuje znaleckou činnost.

Zjišťováním ceny majetku a jejím odhadováním se zabývají také tržní odhady, které se zaměřují na stanovení odhadu tržní hodnoty majetku.

Zjišťování ceny majetku anebo co nejpřesnější odhadování má význam v mnoha oblastech tržního hospodářství.

Znaleckým posudkem je cena zjišťována spíše pro účely státních orgánů, jako jsou soudy, notáři, daňové úřady. Tržní odhady se používají v soukromém sektoru.

Oba dokumenty slouží stejnému nebo hodně podobnému účelu. Snaží se s určitou, minimální, odchylkou stanovit nebo odhadnout cenu a tedy hodnotu majetku.

Stále větší význam získává odhad tržní, který požadují banky jako jeden z podkladů pro stanovení zástavní hodnoty nemovitosti, která má sloužit bance jako zajištění úvěrů.

Ocenění majetku je možné provést formou nákladové metody, výnosové metody, porovnávací metody, ocenění podle jmenovité hodnoty, ocenění podle účetní hodnoty, ocenění podle kurzové hodnoty a ocenění cenou, která je sjednána. Cenu lze stanovit také znaleckým posudkem.

Pro občany to je mnohokrát nepřehledná situace. Nezasvěcený člověk může být zmaten, protože každým způsobem ocenění se může dojít k úplně jiným závěrům, úplně rozdílné ceně nemovitosti. Například při koupi nemovitosti, musí být vyhotoven tržní odhad, se kterým pracuje banka, pro výpočet daně z převodu nemovitosti musí být vyhotoven znalecký posudek. Pro jeden převod vlastnického práva musejí být zpracované dva dokumenty, často s jinou výslednou cenou. Pro převodce a nabyvatele, pro daňového poplatníka a žadatele o úvěr to jsou zvýšené transakční náklady, které rozhodně nejsou zanedbatelné.

S rozvojem trhu s nemovitostmi a prohlubováním zkušeností s pohybem trhu význam tržního odhadu stále roste. Avšak znalecké posudky zůstávají stále upozaděny.

Cílem této práce je popsat profesi znalce a odhadce a rozdíly v jejich úkolech při zpracování znaleckého posudku a tržního odhadu. Bude provedena analýza rizik a pozitiv obou dokumentů a jednotlivých používaných metodik, které se zabývají cenou nemovitosti a postupem jejího stanovení.

V práci budou popsány jednotlivé metodiky výpočtu pro nejpoužívanější postupy pro odhad tržní hodnoty nemovitosti a postup pro zjištění ceny formou znaleckého posudku. Bude zmapována situace používání jednotlivých postupů a případně navržena doporučení pro další vývoj.

Znalecký posudek stanovuje cenu v rámci, který mu stanovuje legislativa. Tržní odhad se zabývá skutečně jen odhadováním tržní ceny a tedy vlastně cenou nemovitosti, kterou trh akceptuje a za tuto cenu je nemovitost bez problémů prodejná.

Proč banky věří více odhadu v pravém slova smyslu než stanovení ceny? Proč banky odhady tržní upřednostňují? Na tyto a další otázky se zaměří tato práce.

2 Teoretická část práce

2.1 Znalecký posudek jako důkazní prostředek

Znalecký posudek slouží zejména jako důkazní prostředek. Při předkládání posudku jako důkazního prostředku musí zadavatel posudku jasně vymezit úkol zadaný znalci (například položením otázek, na které bude posudek reagovat). Znalec se pak stává účastníkem řízení.

Posudek vždy obsahuje:

- nález
- posudek
- znaleckou doložku

Znalecký posudek je dokument, který splňuje požadavky posudku a stanovuje hodnotu oceňované nemovitosti podle zákona o oceňování majetku nebo podle požadavků soudu, jako zadavatele.

Cílem posudku je stanovení hodnoty nemovitosti nebo řešení otázky zadavatele.

Posudek je vždy zpracován v souladu se Zákonem o oceňování majetku. Zpracovatel musí být držitelem znaleckého oprávnění. Posudek je opatřen znaleckou doložkou, s popisem oprávnění znalce, jeho identifikace, jeho jmenování a registrační číslo znaleckého posudku (zprávy), pod kterým je posudek evidován ve znaleckém deníku.

Účely použití znaleckých posudků:

- Finanční úřad požaduje znalecký posudek spolu s kupní smlouvou pro účely vyměření daně z převodu nemovitosti.
- Finanční úřad požaduje znalecký posudek pro účely vyměření daně darovací.
- Pro účely vypořádání společného jmění manželů provedené soudem, na návrh některého z manželů.

Znalecké posudky jsou předkládány pro jednání s:

- soudy
- finančními úřady
- obecními úřady
- advokáty
- notáři
- exekutory
- správci konkursních podstat a likvidátory
- obchodníky s cennými papíry
- dražebníky

Znalecký posudek může být použit při jednání jak se státními úřady (jak je uvedeno výše), tak i s institucemi ze soukromého sektoru. Znalecký posudek odhadem tržním však nahradit nelze.

2.2 Kdo je znalcem, podmínky jeho jmenování

Působení znalce upravuje zákon č. 36/1967 Zákona o znalcích a tlumočnících.

Znalec je fyzická osoba, kterou jmenuje ministr spravedlnosti soudním znalcem pro určitou definovanou oblast. Znalce může jmenovat i předseda krajského soudu, a to v rozsahu, v němž je ministrem spravedlnosti pověřen. Znalec má po složení znaleckého slibu oprávnění zhotovovat znalecké posudky podle zákona o oceňování majetku. Pravomocí soudu je jmenování znalce i při samotném soudním jednání, a to jen pro ten jeden případ. Krajské soudy evidují soudní znalce v seznamu podle znaleckých oborů, a to znalce, kteří mají trvalé bydliště v obvodu soudu. Centrální seznam vede ministerstvo spravedlnosti. Seznamy jsou veřejně přístupné na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti.

[http://datalot.justice.cz/justice/repznatl.nsf/\\$\\$SearchForm?OpenForm](http://datalot.justice.cz/justice/repznatl.nsf/$$SearchForm?OpenForm)

Znalcem může být jmenována fyzická osoba, občan České republiky (nebo i občané jiného státu Evropské unie s povolením k přechodnému či trvalému pobytu v České republice anebo i občané nečlenských států Evropské unie, ale ti již jen s povolením k trvalému pobytu). Právní nárok na jmenování znalcem však neexistuje. Znalec je povinen složit slib.

Znalec musí splňovat mimo jiné podmínku bezúhonnosti a způsobilosti k právním úkonům v plném rozsahu.

Znalec musí mít odborné znalosti z dané oblasti, tj. podmínka odbornosti. Podle zákona o znalcích a tlumočnících není přesně definován stupeň nebo úroveň vzdělání. Znalci jsou jmenováni na základě „znalostí a zkušeností“ z oboru.

„má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru (jazyka), v němž má jako znalec (tlumočnick) působit, především toho, kdo absolvoval speciální výuku pro znaleckou (tlumočnickou) činnost, jde-li o jmenování pro obor (jazyk), v němž je taková výuka zavedena“ § 4 odst. 1, písmeno e) Zákona o znalcích a tlumočnících.

Znalec, včetně všech jeho konzultantů a všech spolupracujících osob, které se na řešení případu podílely, mají povinnost mlčenlivosti (i po skončení činnosti znalce). Činnost znalce musí znalec vykonávat osobně.

Pozastavení znalecké činnosti je možné, pokud je na znalce zahájeno trestní stíhání pro úmyslný trestný čin, je zahájeno řízení o způsobilosti znalce k právním úkonům nebo má nastoupit výkon nepodmíněného trestu odnětí svobody.

Ukončení činnosti, tedy zánik práva vykonávat znaleckou činnost přichází v úvahu v případech smrti znalce nebo jeho prohlášení za mrtvého, zbavení způsobilosti k právním úkonům, pravomocným odsouzením znalce za úmyslný trestný čin, pravomocným odsouzením znalce za nedbalostní trestný čin spáchaný v souvislosti se znaleckou činností a konečně i vyškrtnutím ze seznamu na vlastní žádost nebo v rámci uložené sankce.

Znalec může být postižen peněžitou pokutou nebo vyškrtnutím ze seznamu. Je možné také postihnout fyzickou nebo právnickou osobu pokud se za znalce neoprávněně vydává.

Znalec má nárok na odměnu za podání posudku a to včetně nákladů, které mu vznikly v souvislosti se znaleckým posudkem.

Znalci jsou sdružováni v Komoře soudních znalců ČR. Komora je založena na dobrovolném základě a sdružuje znalce všech znaleckých oborů. Komora prosazuje a obhájí zájmy znalců, podílí se na zpracování a projednání návrhů právních předpisů, které se znalecké činnosti týkají. Komora se také zabývá etikou znalce, podporuje vzdělávání znalců a celkově dbá na kvalitu činnosti znalců. Jedna z nejvýznamnějších oblastí je práce komory v souvislosti se změnami v oblasti vyhlášek o oceňování nemovitostí.

2.3 Trestně právní a občanskoprávní odpovědnost znalce za podání znaleckého posudku jako důkazního prostředku

Znalec má odpovědnost zakotvenou v Zákoně o znalcích a tlumočnících (viz také kapitola 2.9 Odpovědnost znalce/odhadce za ocenění majetku a kapitola 2.10 Formy postihu).

Legislativa umožňuje znalce postihnout řadou způsobů za pochybení vzniklá v souvislosti s činností znalce.

Zákon o znalcích a tlumočnících zní celou škálou postihů od peněžitých pokut až po vyškrtnutí ze seznamu znalců (viz kapitola 2.11 Formy postihu, této práce).

Další ustanovení je v Trestním zákoně.

„Kdo jako znalec podá nepravdivý, hrubě zkreslený nebo neúplný znalecký posudek, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta nebo zákazem činnosti.“ § 346 odst. 1 trestního zákona,

„Kdo jako svědek nebo znalec před soudem nebo před mezinárodním soudním orgánem, před notářem jako soudním komisařem, státním zástupcem nebo před policejním orgánem, který koná přípravné řízení podle trestního řádu, anebo před vyšetřovací komisí Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky

*a) uvede nepravdu o okolnosti, která má podstatný význam pro rozhodnutí nebo pro zjištění vyšetřovací komise Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky, nebo
b) takovou okolnost zamlčí,*

bude potrestán odnětím svobody na šest měsíců až tři léta nebo zákazem činnosti“ § 346 odst. 2 trestního zákona,

„Odnětím svobody na dvě léta až deset let bude pachatel potrestán,

*a) způsobí-li činem uvedeným v odstavci 1 nebo 2 značnou škodu, nebo
b) spáchá-li takový čin v úmyslu jiného vážně poškodit v zaměstnání, narušit jeho rodinné vztahy nebo způsobit mu jinou vážnou újmu.“ § 346 odst. 3 trestního zákona.*

2.4 Základní metody oceňování

2.4.1 Metoda stanovení ceny nemovitosti znaleckým posudkem

Ve znaleckém posudku je cena nemovitosti stanovena v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., s vyhláškou 540, ze dne 10. prosince 2002, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a s dalšími předpisy.

Vyhláška poměrně jasně definuje některé druhy majetku a stanovuje způsob jejich ocenění. Jsou však i oblasti, které neřeší.

2.4.1.1 Pozemky

Rozdělení pozemků:

- stavební pozemky
- zemědělské pozemky
- lesní pozemky
- pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedené jako vodní nádrže a vodní toky
- jiné pozemky (například hospodářsky nevyužitelné pozemky, neplodná půda)

Pozemky jsou oceňovány v souladu se zápisem v katastru nemovitostí. Jestliže skutečný stav je rozdílný než stav uvedený v katastru nemovitostí, jsou pozemky oceněny podle skutečnosti.

Způsob ocenění pozemků:

- stavební pozemky jsou oceněny podle cenové mapy
- zemědělské pozemky jsou oceněny výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek
- lesní pozemky jsou oceňovány výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů
- vodní toky jsou oceňovány cenou, kterou stanovuje vyhláška č. 540, ze dne 10. prosince 2002

Pro účely zjištění ceny znalcem se pozemky dále dělí na pozemky zastavěné a nezastavěné. U zastavěných pozemků ovlivňuje zjištěnou cenu zejména charakter zástavby.

2.4.1.2 Stavby

Stavba je budova, která je spojená se zemí pevným základem a je navenek prostorově uzavřená (má dokončeny obvodové a střešní konstrukce).

„Nestanoví-li tento zákon jinak, stavba nebo její část (dále jen "stavba") se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška.“ § 4 odst. 1 Zákona o oceňování majetku

„Cena bytu a cena nebytového prostoru se zjistí jako podíl z ceny stavby. Velikost tohoto podílu se rovná poměru podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů ve stavbě, do něhož se nezapočítávají

plochy společného příslušenství stavby. Přitom se přihlíží k vybavení a stavu bytu nebo nebytového prostoru.“ § 8 odst. 3 Zákona o oceňování majetku

Znalec tedy především zjišťuje cenu celé stavby, včetně příslušenství. Pokud je v zadání posudku zjištění ceny bytu, pak z ceny celé stavby vychází. Znalec je při zjišťování ceny bytu nebo nebytového prostoru povinen zohlednit i jeho vybavení. Vybavením se rozumí zařízení, které je pevnou součástí nemovitosti, tedy například vestavěné skříně nebo kuchyňská linka, není ale zohledněna cena vybavení, které tvoří nábytek, elektronika a podobně, které se případně v době vypracování posudku v bytě nachází.

2.4.2 Metody stanovení tržní hodnoty

Pro stanovení tržní hodnoty majetku odhadce volí metodu, která nejvíce odpovídá účelu, pro který je odhad pořizován. Z toho důvodu musí mít odhadce od zadavatele odhadu informaci, za jakým účelem bude odhad vypracován, jakému účelu bude nemovitost sloužit a jaké záměry s ní zadavatel, jako majitel nebo budoucí majitel má. Podle těchto informací volí i metodu, pomocí níž stanoví tržní hodnotu oceňované nemovitosti. Tržní odhad nemusí být zpracován všemi metodami tržního ocenění, odhadce zvolí jednu nebo několik, které jsou nejvhodnější.

„Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je tedy vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“ ŠTEFAN, R. (2003) *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze, s. 27

2.4.2.1 Porovnávací metoda

„*Jsou-li předmětem porovnání nemovitosti a hledaným parametrem je jejich hodnota, odvozená od realizovaných cen nemovitostí, které mohou plnit funkci substitutů k nemovitostem oceňovaným, obecný princip porovnání se tak zužuje do porovnávacího přístupu a výslednou hodnotu lze označit jako hodnotu porovnávací.*“ ZAZVONIL, Z. (2006) *Porovnávací hodnota nemovitostí*. 1. vyd. Ekopress, s.r.o., s. 31.

Pomocí porovnávací metody jsou vyhodnoceny ceny obdobných nemovitostí, které jsou na trhu aktuálně nebo byly v nedávné době obchodovány. Musí se jednat o nemovitost, která odpovídá velikostí, technickým vybavením (nemovitost je například vybavena rozvody teplé a studené vody, splachovacím WC, vytápěním a podobně), umístěním a lokalitou, kvalitou technických konstrukcí (například novostavba), mají stejnou technologii výstavby (například dřevostavba) a další. V porovnávací metodě se nezohledňují aspekty zvláštní oblíbenosti nebo naopak nouze.

Od vyhodnocených cen porovnaných nemovitostí je následně odvozena odhadovaná tržní hodnota porovnávané nemovitosti.

2.4.2.2 Výnosová metoda

„*Teorie příjmové metody filozoficky vychází z analýzy užitečnosti oceňovaného majetku bez ohledu na jeho substanci. Je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice.*“ ORT, P. (2006) *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Bankovní institut vysoká škola, a.s., s. 37.

Výnosová metoda vychází z odhadu hodnoty nemovitosti na základě výnosu, který z nemovitosti plyne. Nejde o ocenění schopnosti generovat zisk jako součást podniku, kdy

podnik vytváří hodnotu pomocí této nemovitosti, například má ve výrobní hale umístěné stroje, kterými vyrábí svoje výrobky. Výnosová metoda je založena na výnosech z pronájmu, a to po odečtení nákladů na provoz nemovitosti a dalších. Ve výnosové metodě při stanovení příjmu z nemovitosti je potřeba počítat i se ztrátou, která je způsobena neplacením nájemného nebo neobsazeností.

„Je založena na předpokladu, že čím vyšší, časově delší a jistější tento prospěch bude, tím více je potenciální poptávající motivován akceptovat vyšší hodnotu.“ ZAZVONIL, Z. (2004) Výnosová hodnota nemovitostí. 1. vyd. CEDUK, s. 13.

2.4.2.3 Nákladová metoda

„Na nákladovém přístupu je nebo do nedávna bylo založeno oceňování podle cenového předpisu, nákladový přístup se uplatňuje v oceňování při stanovení pojistné hodnoty, v některých případech částečně při stanovení náhrady škody při pojistné události, a to pochopitelně i v oceňování na tržních principech.“ ORT, P. (2006) Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd. Bankovní institut vysoká škola, a.s., s. 54.

Nákladová metoda určuje vlastně „za kolik peněz“ by se dala oceňovaná nemovitost znovu postavit tak, aby odpovídala kvalitě, vybavení a dalším parametrům oceňované nemovitosti. U novostavby by se měla nákladová metoda maximálně blížit ceně podle předloženého rozpočtu na výstavbu.

Nákladová metoda ale nebere v úvahu nadstandardy. Pokud by se tedy uvažovalo o tom, že v domě bude do každého pokoje zaveden vlastní výtah, tak se rozpočet bude v této položce od hodnoty podle nákladové metody lišit.

Nákladová metoda počítá s výstavbou nemovitosti ve standardní kvalitě a vybavení.

2.5 Znalecký posudek pro jiné účely než je řízení soudní/správní

Soudní znalec je oprávněn vykonávat činnost znalce před státními orgány. Znaleckou činnost může provádět ale i pro občany a právnické osoby, za předpokladu, že jde o potřebu spojenou s jejich právními úkony (jinak nejde o posudek znalecký ale jen o posudek nebo vyjádření).

Při vyhotovení znaleckého posudku pro jiné účely, než je soudní nebo správní řízení, se nejedná o důkazní prostředek

2.6 Jiné způsoby zjišťování majetku

V případě, že bytové družstvo převádí bytovou jednotku do vlastnictví jiného subjektu, tak cenu bytové jednotky určí bytové družstvo. Bytové družstvo v takovém případě vychází ze závěrů realitní kanceláře, se kterou na stanovení ceny spolupracuje.

Cenu lze zjistit také odvozením z nedávné kupní ceny. Tedy v případech, kdy prodej nemovitosti proběhl v ne příliš vzdálené minulosti. Avšak je nutné zohlednit změny, k nimž i v krátkodobém horizontu může na trhu dojít nebo se může stav nemovitosti změnit.

Cenu nemovitosti nebo její hodnotu lze stanovit pomocí její účetní hodnoty, kterou lze zjistit z účetnictví firmy, jež ji vlastní.

Cenu pozemku je možné také zjistit z cenové mapy. To však není možné plošně, protože ne všechny obce mají cenové mapy zpracované nebo je zde problém s jejich aktualizací. Cenové mapy mají obvykle spíše větší města a obce.

2.7 Tržní ocenění movitosti a nemovitosti

Ocenění tržní je dokument zpracovaný znalcem nebo jinou osobou, která vlastní příslušné oprávnění podle Živnostenského zákona. Podle živnostenského zákona jde o oprávnění pro činnost „Oceňování majetku pro: věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik“. Živnost je koncesovaná.

Cílem je stanovení tržní hodnoty majetku k určitému datu. Je provedena analýza ekonomická a technická a na základě provedených analýz je zpracován tržní odhad.

Znalecký posudek může mít formu tržního ocenění, ale nikoliv naopak!

Ocenění tržní je zpracováváno zejména pro účely stanovení orientační ceny majetku při sjednávání prodejních cen nebo pro zjištění hodnoty nemovitosti pro účely zástavy.

Tržní ocenění není opatřeno znaleckou doložkou!

Účely použití tržního ocenění:

- nákup a prodej majetku
- nepeněžité vklady do obchodní společnosti
- vypořádání podílu společníků při likvidaci nebo při dělení podniku
- změna vlastnictví (dědictví, darování, rozvod manželů, převod majetku a podobně)
- ocenění pro potřeby bankovních domů (úvěry, hypotéky, půjčky)
- oceňování při exekuci
- oceňování pro dražby
- oceňování pro správce konkurzní podstaty
- zástavy movitého majetku
- oceňování pro leasingové společnosti (zpětný leasing)

2.7.1 Definice nemovitého majetku

Nemovitý majetek, to znamená „nepřemístitelný“ majetek.

Jde o stavby (pozemní, inženýrské a speciální, vodní nádrže a rybníky a jiné stavby) a pozemky (stavební, zemědělské, lesní pozemky, pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky a jiné pozemky).

Tato práce bude v oblasti nemovitostí zaměřena zejména na stavby pozemní a na pozemky, které s nimi souvisejí (pozemky přístupové a pozemky, jejichž užívání je se stavbou spojené), a to zejména stavby určené pro bydlení, jako jsou rodinné domy, bytové domy a bytové jednotky, včetně příslušenství.

Stavby pozemní jsou „budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,“ § 3 odst. 1a Zákona o oceňování majetku

2.7.2 Definice movitého majetku

Movitý majetek, to znamená „přemístitelný“ majetek.

Movitý majetek může mít podobu duševního nebo fyzického statku, který vlastní fyzická nebo právnická osoba. S majetkem pak tato osoba může volně nakládat.

Movité majetky nejsou zákonem přesně definovány, jde tudíž o ostatní, zbývající majetky. K majetku, tedy věci, však náleží vždy i její příslušenství.

Příklady movitého majetku:

- stroje a zařízení
- umělecká díla a předměty
- finanční prostředky
- akcie a obchodní podíly
- technologické postupy
- patenty a vynálezy
- věci osobní potřeby
- know how

2.7.3 Definice hodnoty majetku

„Tržní cena je pojem ekonomicky konkrétní – cena dosažená v určitém čase, konkrétním kupcem a za konkrétní majetek. Tržní cenu nemůže odhadce stanovit, je to věcí dohody mezi kupujícím a prodávajícím.“ ORT, P. (2006) *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Bankovní institut vysoká škola, a.s., s. 15

„Tržní hodnota nemovitosti je tedy jakási obecná (fiktivní) cena, kterou by bylo možno získat za oceňovaný majetek k datu ocenění v běžné obchodním styku a za daného právního stavu.“ ORT, P. (2006) *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Bankovní institut vysoká škola, a.s., s. 14

A nebo také:

„Tržní hodnota je pojem ekonomicky obecný – vyjadřuje střední hodnotu cenového rozptylu předpokládaných tržních cen.“ ORT, P. (2006) *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Bankovní institut vysoká škola, a.s., s. 15

Z uvedeného vyplývá, že cenu tržní odhadnout nelze, ale tržní hodnotu odhadnout je možné, a to za podmínky, že je k dispozici dostatečné množství informací a dat.

Tržní hodnota podle definice práva Evropské unie: *„Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu, mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.“* ORT, P. (2006) *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Bankovní institut vysoká škola, a.s., s. 14.

Protože Evropské právní normy jsou nadřazené Českým právním normám, je i Česká republika povinna z této definice vycházet.

Tržní hodnota je předpokládaná cena, za kterou by bylo možné získat oceňovaný majetek nebo podobný majetek k datu, kdy ocenění proběhlo, v běžném obchodním styku a za daného právního stavu. V tržní hodnotě se nezohledňují mimořádné okolnosti na trhu, zvláštní obliba nebo osobní poměry prodávajícího či kupujícího.

2.8 Odměna za zpracování posudku

2.8.1 Odměna za zpracování posudku

Znalec má za vypracovaný posudek právo na odměnu. Pokud je znalecký úkon prováděn pro orgán veřejné moci, pak je odměna stanovena v souladu s prováděcím právním předpisem.

Odměna znalci může být také zkrácena, jestliže posudek nebyl proveden řádně anebo ve stanoveném termínu.

Odměna za posudek, který není určen pro orgány veřejné moci, je stanovena dohodou, a to mezi znalcem a zadavatelem posudku.

Odměna je následně zvýšena o příslušnou sazbu daně z přidané hodnoty.

Znalec má také nárok na náhradu nákladů spojených s vypracováním posudku, které je však povinen řádně vyúčtovat.

Úměrnost a úplnost vyúčtovaných odměn kontroluje Krajský soud, u něhož je znalec zapsán v seznamu.

Základní výše odměny se řídí komplikovaností posudku a mírou odborných znalostí, které byly potřebné. Hodinová sazba činí 100 – 350Kč.

2.8.2 Odměna za zpracování odhadu tržní hodnoty nemovitosti

Cena za vypracování odhadu tržní hodnoty nemovitosti je u většiny bank orientační a doporučená, ale konečná cena se odvíjí individuálně od dohody s odhadcem a podle náročnosti posudku.

V případě, že byl v nedávné době zpracován odhad na nemovitost, může se nově zpracovat jen jeho aktualizace, a pak se ceny nemovitosti nebo seznam podkladů mohou od standardní situace individuálně lišit.

2.9 Dohoda na ceně majetku mezi bankou a jejím klientem

Pro většinu bankovních domů zpracovávají ocenění fyzické nebo právnické osoby, které:

- mají příslušnou certifikaci
- mají s bankou uzavřenu smlouvu o spolupráci jako její smluvní odhadce
- mají uzavřenou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škody
- respektují doporučení k sazebníku odměn za vypracování odhadu

Některé banky služby externích odhadců nevyužívají a odhady cen nemovitostí si zpracovávají jen prostřednictvím svých zaměstnanců. V takových případech se nejedná o odhad tržní hodnoty, ale jde jen o interní „nacenění“. Klientovi není předáván odhad v listinné podobě a slouží jen pro potřeby banky.

Banky mají sestaveny seznamy odhadců, s nimiž spolupracují. Na seznam je zapsán odhadce, kterého banka prověří a jemuž důvěřuje. Každá banka má pro externí odhadce připraveny pravidla, podle kterých bude jimi zpracované odhady akceptovat. Odhad má vždy standardizovanou podobu a standardní seznam podkladů a příloh. Takové odhady jsou transparentní a banka je pak jednoduchým způsobem vyhodnotí.

Osoba, která má s bankou uzavřenu smlouvu o spolupráci na zpracování tržních odhadů, musí splňovat podmínky stanovené bankou. Odhadce má s bankou dohodu, na jaký typ

nemovitostí bude banka jeho odhady akceptovat (rodinné domy, živnostenské provozovny, pozemky, polyfunkční areály, hotely, obchodní objekty a další), je stanoveno v jakém regionu odhadce působí (z důvodu znalosti regionálního trhu).

2.9.1 Praktické využití tržního ocenění nemovitosti v bankovníctví

Nejčastější případ, kdy je úvěr zajištěn nemovitostí, jsou hypoteční úvěry. Zajištění nemovitostí je však možné prakticky u jakéhokoli typu úvěru běžně bankami poskytovanými.

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ § 28 odst. 3 Zákona o dluhopisech

Vzhledem k tomu, že jsou hypoteční úvěry zajištěny nemovitostí, tak jsou obecně považovány za méně rizikové, protože hodnota nemovitosti není příliš náchylná k rychlému poklesu. Určitý pokles je ale dobré uvažovat již vzhledem k hypoteční krizi po roce 2008.

Principy přístupu banky k hodnocení zajištění zohledňují legislativní rámec České republiky, regulační pravidla pro výpočet kapitálové přiměřenosti (Vyhláška ČNB č.123/2007 Sb.) a zkušenost banky.

Základním předpokladem pro využití jednotlivých zajišťovacích instrumentů v rámci řízení úvěrového rizika z hlediska jejich akceptovatelnosti pro stanovení kapitálové přiměřenosti banky je právní analýza příslušného titulu a modu, který svědčí o platnosti sjednání a vymahatelnosti konkrétního zajištění.

Standardně není bankami akceptováno zajištění mimo území České republiky.

„Nemovitost podle odstavce 3 se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.“ § 28 odst. 4 Zákona o dluhopisech

Vždy je navíc zapotřebí zohlednit i ostatní relevantní rizika (například závislost hodnoty zajištění na bonitě stávajícího vlastníka, riziko korelace a koncentrace příjemce úvěru a poskytovatele zajištění).

Banky, které mohou podle zvláštního právního předpisu vydávat hypoteční zástavní listy, musejí dodržovat zákon o dluhopisech.

„Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen "závazky z hypotečních zástavních listů") jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.“ § 28 odst. 1 Zákona o dluhopisech

„Emitent hypotečních zástavních listů zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků ze všech jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu.“ § 28 odst. 5 Zákona o dluhopisech

Náležitosti tržního odhadu hodnoty nemovitosti pro bankovní účely

- identifikace nemovitosti

- identifikace vlastníka nemovitosti a zadavatele odhadu
- identifikace podkladů
- účel odhadu
- rizika nemovitosti a možná omezení vlastnického práva (zástavní práva, věcná břemena, exekuce a podobně)
- umístění nemovitosti (popis obce, kde se nemovitost nachází, její umístění v obci a podobně)
- popis nemovitosti (velikost a dispozice, umístění na pozemku, příslušenství budovy a podobně)
- technický stav nemovitosti (aktuální, budoucí stav nemovitosti při výstavbě/rekonstrukci)
- způsob stanovení tržní hodnoty nemovitosti (porovnávací metoda, výnosová metoda a další)
- odhadovaná tržní hodnota
- přílohy

Podklady pro vypracování tržního odhadu hodnoty nemovitosti (obvykle tvoří přílohu)

- výpis z katastru nemovitostí
- mapa katastru nemovitostí
- nabývací tituly
- stavební povolení, územní plán, kolaudační rozhodnutí a podobně
- poklady k omezení vlastnických práv
- fotodokumentace (pořízená odhadcem)
- další informace poskytnuté zadavatelem ocenění

Odhadce vždy musí provést šetření na místě.

2.9.2 Použité metody ocenění

Odhad tržní hodnoty nemovitosti vychází z metody:

- porovnávací – zde se klade důraz na aktuální, úplnou a správnou databázi, která obsahuje zejména skutečně realizované prodeje. Databáze nabídkových cen nemá vypovídající hodnotu pro stanovení teoreticky realizovatelné prodejní ceny. Obvykle odhadci vycházejí z vlastní databáze, popřípadě databází realitních kanceláří.
- nákladové – je vhodné ji použít pro účely zjištění ceny, za kterou by byla nemovitost v obdobné kvalitě a velikosti postavena. Z této hodnoty vychází banka při stanovení hodnoty, na kterou má být nemovitost pojištěna (případně se takový odhad předkládá pojišťovně).
- výnosové – pokud je nemovitost pořizována za účelem dalšího pronájmu, je použita metoda výnosová. Stanovuje, zda nemovitost bude mít očekávaný výnos. Z této hodnoty vychází banka při stanovení zástavní hodnoty, ale také při hodnocení bonity klienta/žadatele o úvěr. Jestliže by nemovitost neměla dosáhnout očekávané

výnosnosti, pak je i ohroženo splácení úvěru, pokud jsou příjmy pro výpočet bonity klienta stanoveny právě z výnosu z nájmu z této nemovitosti.

Odhadce tedy zohledňuje i cenu nemovitosti v budoucím stavu a v některých případech i cenu minimální.

Cena minimální je hodnota, kterou bude mít nemovitost v podobě, kdy v průběhu rekonstrukce bude ve stavu, že bude její největší část odstraněna a je tedy předpoklad, že výnos při prodeji nemovitosti v takovém okamžiku dosáhne nejnižší hodnoty.

2.10 Odpovědnost znalce/odhadce za ocenění majetku

2.10.1 Odpovědnost odhadce

Odhadce vykonává svou činnost na základě živnostenského zákona (zákon č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání).

V České republice působí v oboru oceňování Česká Komora Odhadců Majetku, jde o profesní sdružení znalců a odhadců. Předmětem činnosti komory je prohlubování kvalifikace jejích členů, zvyšování kvality služeb a spolupráce s obdobnými institucemi na mezinárodní úrovni. Zastupuje také odhadce z České republiky v mezinárodních profesních organizacích (The European Group of Valuers Associations a International Valuation Standards Committee).

Proti odpovědnosti znalce má odpovědnost odhadce oporu v Kodexu (plné znění je uvedeno v příloze 1).

- působnost – pravidly Kodexu se řídí všichni certifikovaní odhadci, a to i čekatelé
- všeobecná pravidla – profesní a společenská bezúhonnost, zdržet se jednání, které škodí ostatním, chránit veřejný zájem, zvyšování odborné úrovně, dodržování platné legislativy a předpisů souvisejících se stanovami České komory certifikovaných odhadců majetku, dodržování pravidel etiky, nepodléhat ovlivňování a nátlakům
- osobní zodpovědnost – výkon činnosti provádět kvalifikovaně a zodpovědně, zjišťování skutkových informací pečlivě a úplně, v souvislosti s poskytováním odhadcovské služby nepoškodit klientovy zájmy a řídit se jeho pokyny, zodpovědnost za odvedenou práci a věcnou a obsahovou správnost, povinnost poskytnutí náhrady škody, je odpovědný za odbornou úroveň a kvalitu odhadu, vést evidenci vypracovaných odhadů, zakázku nepřijmout v případě podezření na střet zájmů, zachování důvěrných informací, přijmout zakázku jen v rámci oboru specializace odhadce, právo na odměnu za vykonanou práci
- odhadce ve vztahu ke kolegům – zdržení se jednání, které by mohlo vést k přímému i nepřímému poškození kolegy odhadce, poskytování kvalifikované konzultace, nepřevzetí k dopracování rozpracovaný odhad bez souhlasu předchozího zpracovatele (při dodržení zásady respektování autorských práv), vyvarování se nepřiměřených cenových nabídek a nekalých obchodních praktik
- odhadce ve vztahu k České komoře certifikovaných odhadců majetku – dodržovat stanovy, sdělit požadované údaje o své osobě, zdržení se jednání vedoucí k poškození dobrého jména České komory certifikovaných odhadců majetku, povinná účast na disciplinární komisi České komory certifikovaných odhadců majetku

- odhadce ve vztahu k reklamě - provádění inzertní a reklamní činnosti v souladu s platnou legislativou, údaje musí být legální, pravdivé a nesmí být v rozporu s dobrými mravy

2.11 Formy postihu

2.11.1 Postihy znalců – pokuty

Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících upravuje znaleckou činnost, ve znění z 6. 12. 2011 nově zavádí za nesplnění povinností znalce možné postihy. Jde o §25a až 25d Zákona č. 36/1967 Sb.

§ 25a Zákona č. 36/1967 Sb. upravuje přestupky znalců, fyzických osob. Pokuty jsou stanoveny v rozmezí 50 000,- Kč až 200 000,- Kč.

§ 25b Zákona č. 36/1967 Sb. upravuje správní delikty právnických osob. Pokuty jsou stanoveny v rozmezí 100 000,- Kč až 400 000,- Kč. Je však zakotveno ustanovení, kdy ústav nebo právnická osoba za správní delikt neodpovídá, a to pokud prokáže, že vynaložil veškeré úsilí, které bylo možné požadovat, aby porušení právní povinnosti zabránil.

§ 25c Zákona č. 36/1967 Sb. upravuje společná ustanovení o správních deliktech. Správní delikty v prvním stupni projednává ministerstvo spravedlnosti nebo předseda krajského soudu. Je stanoveno, že pokud správní orgán o správním deliktu ne zahájil řízení do 1 roku ode dne, kdy se o něm dozvěděl, tak odpovědnost za správní delikt zaniká, nejpozději však zaniká uplynutím 3 let ode dne, kdy byl spáchán. Je zakotvena povinnost ministerstva spravedlnosti nebo předsedy krajského soudu zaznamenání v seznamu znalců a tlumočnicků nebo v seznamu znaleckých ústavů o uznání vinným znalce nebo ústavu ze spáchání přestupku nebo správního deliktu. Je také uveden údaj o termínu pro zaplacení pokuty, a to do 30 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o jejím uložení nabylo právní moci.

§ 25d Zákona č. 36/1967 Sb. upravuje výstrahu pro případ, že porušení povinností nelze posoudit jako správní delikt postižitelný v souladu s tímto nebo jiným zákonem či jako přestupek podle zákona o přestupcích nebo jako trestný čin, může ministerstvo spravedlnosti nebo předseda krajského soudu udělit znalci nebo ústavu písemnou výstrahu.

2.11.2 Postihy znalců – postihy

Postih znalce musí být přiměřený okolnostem konkrétního případu.

Výstraha

Před udělením výstrahy znalci musí být uznán vinným z porušení právní povinnosti při výkonu znalecké činnosti. To posuzuje správní úřad (ministerstvo spravedlnosti), a to z pohledu právní kvalifikace, jakožto úmyslného nebo nedbalostního zavinění porušení právních povinností.

Po udělení výstrahy se změní stav bezúhonnosti znalce. Znamená to tedy, že po udělení výstrahy znalci je potřeba znovu posoudit, zda je splněna podmínka pro výkon znalecké činnosti, kterou je bezúhonnost znalce, a případně zvážit i jeho odvolání.

Cíl výstrahy je výchovný a nápravný. Výstraha musí být udělena pravomocně. Udělená výstraha je „doživotní“, není udělena na „dobu určitou“, nelze udělit milost či amnestii.

Odvolání z veřejné funkce

K odvolání dochází, když znalec i přes udělenou výstrahu, neplní nebo porušuje svoje povinnosti:

- dodržování znaleckého slibu
- řádný a včasný výkon činnosti
- osobní výkon činnosti
- zdržení se výkonu při podjatosti
- podat posudek při úředním pověření v příslušném právním řízení
- vést znalecký deník
- podrobení se správní kontrole nad výkonem veřejného úřadu

3 Analytická část práce

Činnost znalce je stanovena zákonem. Přesto jsou ale situace, kdy posudek znalce je možné uplatnit i v jiných než vyjmenovaných případech ze zákona. Posudek znalce může být například předložen bance pro posouzení hodnoty nemovitosti, kterou klient nabízí do zástavy jako krytí jeho úvěrového závazku. Jakým způsobem se v současné době staví komerční banky ke znaleckým posudkům, jaká pro banku skrývají rizika, či naopak poskytují výhody? Je to otázka široká a odpověď složitá.

V další části práce budou uvedeny praktické postupy oceňování nemovitostí pro bankovní účely, tak jak jsou v současné době aplikovány v bankovní praxi. Bude popsána problematika použití znaleckého posudku a tržního odhadu ceny nemovitosti v bankovním sektoru. Jaká tato ocenění skýtají rizika a pozitiva.

Budou vyhodnoceny postihy znalců a odhadců v bankovní praxi.

Na závěr bude uveden příklad stanovení ceny pomocí znaleckého posudku a tržního ocenění hodnoty nemovitosti. Výsledné ceny budou porovnány a vyhodnoceny.

3.1 Kdo je znalcem, podmínky jeho jmenování

Zákon nestanoví přesný rozsah potřebného vzdělání, ani délku praxe. Při jmenování se tedy nevychází ze žádných testů, certifikací a podobně. Zákon bohužel neřeší ani průběžné vzdělávání znalců již jmenovaných, kdy někteří z nich (a to poměrně velké množství, zejména z oboru ekonomika, ceny a odhady) byli jmenováni ještě před rokem 1989. Od té doby došlo ve společnosti k turbulentním změnám, a to jak v praktickém zacházení s věcmi/nemovitostmi, tak i v jejich hodnotě. Před rokem 1989 se běžně neutilizovaly nemovitosti jako zajištění úvěrů, obchodování s nemovitostmi bylo velmi omezené a regulované a tedy i cenová úroveň byla naprosto odlišná od dnešní situace. Protože není nijak podchyceno další vzdělávání znalců nebo jejich certifikace, není v podstatě možné transparentně porovnat a vyhodnotit jejich aktuální schopnost obstát ve znalecké činnosti proti době jejich jmenování.

Znalců jmenovaných pro obor Ekonomika, ceny a odhady je kolem 6 500. Celkový počet znalců pro všechny obory se pohybuje kolem 10 000. Je tedy evidentní, že obor Ekonomika, ceny a odhady má největší zastoupení znalců. Celá řada z nich znaleckou činnost nevykonává pravidelně, ale jen nahodile. Pokud by pak znalec, který posudky zpracovává ve velmi malém množství, byl osloven zadavatelem a vyhotovil posudek, který má bance sloužit pro

vyhodnocení hodnoty zajištění, měla by banka poměrně těžkou pozici v ověření závěru posudku a v jeho důvěryhodnosti.

3.2 Základní metody oceňování

3.2.1 Metoda stanovení ceny nemovitosti znaleckým posudkem

Praktické využití metody ocenění nemovitého majetku formou znaleckého posudku skýtá některá úskalí.

Ve vyhlášce dosud není uveden způsob pro zjištění ceny některých příslušenství či součástí majetku, u nemovitostí jde zejména o technologie, například kotelny, čističky vod či úpravny pitné vody. Tedy technologie, které jsou součástí nemovitosti a mohou mít na její hodnotu významný vliv. Toto technologické vybavení má často poměrně velkou hodnotu, a pokud není do ceny nemovitosti promítnuto, je její výše výrazně jiná než se zohledněním technologií. I použití nemovitosti, jako jsou například již zmíněné úpravny vod, je pak bez případných technologií velmi sporné. Pro zjištění výše daně z převodu nemovitosti se technologie jeví jako nepodstatná, pokud je však technologie součástí stavby, je pak na zvážení využití stavby bez technologie a tedy skutečné ceny (i pro daňové účely) nemovitosti.

Naopak, pokud jsou k ceně nemovitosti připočteny všechny vedlejší stavby (v podobě stodol, chlévů, altánů, kůlen a podobně), pak je cena ve znaleckém posudku stanovena s velkou pravděpodobností výše než cena tržní.

Pro stanovení zástavní hodnoty je pro banku důležitá stavba hlavní, která tvoří základ zajištění. Stavby vedlejší, představují v některém případě spíše jakýsi bonus, v některých případech možná nevýhodu. Takové stavby hodnotu nemovitosti v zásadě netvoří, ale spíše se podílejí na celkové možnosti či nemožnosti prodejnosti nemovitosti v časovém horizontu, který je pro banku a všechny ostatní strany přijatelný.

Sporná je také cena pozemků stanovená ve znaleckém posudku pomocí cenové mapy. Cenová mapa nikdy netvoří bezprostřední zrcadlový obraz trhu. Časová prodleva v aktualizaci cenových map, pokud už ji obec má, je značná. Cenové mapy se mohou aktualizovat v řádech až několika let. Ale i cenové mapy aktualizované ročně nemusejí být věrným obrazem trhu.

Realizované prodeje pozemků, které jsou v katastru nemovitostí evidované jako orná půda a jsou prodávány ve větším celku (hektary a více), mají obvykle prodejní cenu mnohem nižší (poloviční i třetinovou), než je její průměrná hodnota určovaná z BPEJ pro jednotlivé katastry.

Jsou města a obce, kde vyhláškovaná cena je nižší, a někde i výrazně, než je obvyklá tržní cena. Na notářských poplatcích a na daních vlastníci nemovitostí v tomto případě zaplatí méně, než by správně měli. Může nastat ale i opačná situace, kdy obce a města mají cenu podle znaleckého posudku vyšší než tržní. Jen výjimečně se může stát, že obě ceny mají podobnou úroveň.

Cena ze znaleckého posudku tedy ne vždy věrně odráží realitu.

Potřebné podklady pro vypracování posudku znalcem (jde o orientační seznam, který se mění v závislosti na typu nemovitosti a dalším skutečnostem):

- výpis z katastru nemovitostí
- kopie mapy katastru nemovitostí
- projektová dokumentace

- stavební povolení/ohlášení stavby/kolaudační rozhodnutí
- podklady k případným omezením vlastnických práv (smlouva o věcném břemeni, zástavní smlouva, smlouva o předkupním právu a další)
- uzavřené nájemní smlouvy
- další dokumentace ke stavbě

Znalec vždy musí provést místní šetření.

3.2.2 Metody, pro stanovení tržní hodnoty

Jak již je popsáno výše, odhadce volí metodu, která nejlépe odpovídá účelu, pro který je odhad pořizován, a záměru zadavatele/investora s nemovitostí. Pro účely tržních odhadů hodnoty nemovitosti se nejčastěji používají metody porovnávací, výnosová a v menší míře nákladová.

Odhadce pracuje i s hodnotou nemovitosti. Odhad lze vypracovat na hodnotu současnou, budoucí a minimální.

Hodnota současná – znamená odhad tržní hodnoty nemovitosti v existujícím stavu za stávajících podmínek, při použití jakékoli metody pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti.

Hodnota budoucí – to je hodnota, která je určována při výstavbě, rekonstrukci či modernizaci. Odhadce stanoví hodnotu nemovitosti ve stavu současném a budoucím, tedy po provedení všech plánovaných stavebních prací a úprav. I zde odhadce může hodnotu nemovitosti určit všemi způsoby stanovení tržní hodnoty.

Hodnota minimální – to je hodnota, za kterou lze nemovitost prodat, jestliže její stav bude v nejmenším stupni rozestavenosti. V některých případech může být nižší, než je hodnota současná. Při částečné demolici stavby nebo odstranění velkých částí stavby se hodnota nemovitosti může v průběhu rekonstrukce dokonce snížit. Zde se nejčastěji zpracuje odhad této hodnoty pomocí porovnávací metody a metody nákladové.

3.2.2.1 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda vychází z porovnání mezi nemovitostí oceňovanou a nemovitostí nebo nemovitostmi, které jsou porovnávány. Je to základní metoda pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti a pro správné a objektivní stanovení tržní hodnoty je to metoda snad nejdůležitější.

Již z výrazu „porovnávací metoda“ vychází předpoklad, za kterého je metoda použita. Pro porovnání musí být k dispozici dostatečné množství vhodných nemovitostí. Tuto podmínku nejlépe splňuje databáze nemovitostí. V případě neexistence dostatečného množství porovnatelných nemovitostí nebo neexistence databáze nelze tuto metodu použít. V první polovině 90. let neexistovaly databáze prodaných nemovitostí, které by bylo možné porovnávat. Z toho důvodu bylo použití této metody velmi omezené. Metodu porovnávací tedy nahrazovaly jiné způsoby stanovení tržní hodnoty.

Pro vytvoření databáze je nutné dodržet podmínku kompletní sady informací o nemovitostech, všechny informace musí být pravdivé a objektivní.

Odhadce využívá obvykle svou databázi, případně databázi realitních kanceláří. Oficiální databáze realizovaných cen nemovitostí v České republice zatím neexistuje, přestože tu již pokusy o její vytvoření byly. Důležité slůvko je *realizovaná cena*. Je důležité nezapomenout,

že cena realizovaná a cena nabízená mohou být dvě úplně jiné hodnoty. Ve stanovení ceny porovnávací metodou je nezbytné vycházet vždy z cen realizovaných.

Riziko při získávání informací z databáze představuje stanovená cena. Do databáze by měla být zanesena cena prodejní, kterou lze zjistit v kupní smlouvě. Do kupní smlouvy lze nahlédnout například v katastru nemovitostí.

Otázka úplnosti informací je složitější. Některé informace ovlivňující cenu nemovitosti lze získat z veřejných zdrojů, jako je katastr nemovitostí, Územní plán, prohlídka na místě a podobně. Některé informace může sdělit jen majitel, to je například pronájem nemovitosti. Veřejná databáze nájemních smluv v České republice neexistuje a nelze tedy jinak, než od majitele, zjistit, zda není nemovitost případně pronajata za neobvykle nízké nájemné, s omezenou možností smlouvu vypovědět. Taková smlouva nemovitost výrazně znehodnotí.

Rizika metody:

- neexistence a neúplnost databáze porovnávaných nemovitostí
- databáze je sice úplná, ale je naplněna neaktuálními, špatnými nebo zkreslenými daty
- špatně zvolené nemovitosti, se kterými je oceňovaná nemovitost porovnávána
- neexistence srovnatelné nemovitosti

Klady metody

Pokud jsou všechna výše uvedená rizika vyloučena, pak jde o poměrně spolehlivou a rychlou metodu pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti.

Metoda se dá velmi dobře využít například pro zjištění hodnoty bytových jednotek, které jsou rozměrově i jinými hledisky velmi podobné. Dá se očekávat, že byty v panelových domech jednoho typu a v obdobné lokalitě daného města budou mít tržní hodnotu velmi podobnou a sjednaná cena již bude vybočovat jen v individuálních případech, například v případě zvláštní oblíbenosti, nebo naopak tísňe.

3.2.2.2 Výnosová metoda

Použití jen jedné metody pro stanovení tržní hodnoty majetku je poměrně rizikové. Proto je vhodné stanovenou hodnotu ověřit i jiným způsobem.

Výnosová metoda se používá vždy, kdy klient má záměr z výnosu nemovitosti, inkasovaného nájemného, splácet poskytnutý hypoteční úvěr.

Rizika metody:

- pokus o stanovení výnosu nemovitosti nezpůsobil pronájem
- špatně stanovený výpočet příjmů a nákladů

Klady metody

Je to vhodná metoda při stanovení tržní hodnoty pro případného investora, který nemovitost kupuje za účelem pronájmu.

Při stanovení ceny výnosovou metodou pro použití v bance je potřebné v odhadu tržní hodnoty popsat, zda odhadce uvažuje pronájem nemovitosti s nějakým zařízením a vybavením. Pokud ano, pak je vhodné na to upozornit a uvést cenu i bez případného vybavení.

V praxi se vyskytují situace, kdy klient bance nabízí nemovitost do zástavy jako výnosovou s tím, že již má uzavřenou nájemní smlouvu, a žádá banku, aby ve výpočtu hodnoty

nemovitosti tuto nájemní smlouvu zohlednila. Pak je nutné pro banku zpracovat i verifikaci takové nájemní smlouvy. Vyskytují se nájemní smlouvy „účelově vytvořené“ pro banku, kdy nájemce podnikatelských prostor je osoba bez příslušného živnostenského oprávnění (například provozovnu kadeřnictví si pronajímá osoba s živnostenským listem na Výrobu zbraní). Zde je na místě, aby banka ověřila naplnění nájemní smlouvy. Většinou je totiž v takových případech i nájemní cena výrazně vyšší, než je na trhu obvyklé, a taková cena by hodnotu nemovitosti nereálně zvýšila.

Může se stát i to, že bance je předložena sice nájemní smlouva, která je například uzavřena před třemi roky a vypadá akceptovatelně a reálně, ale pokud si banka nechá od klienta (jako vlastníka pronajímané nemovitosti) předložit daňové přiznání za příslušná zdaňovací období, pak zjistí, že klient z nájmu nemá vůbec žádné příjmy a výdaje (zde pozor, to za předpokladu, že se nejedná o předmět podnikání klienta). Pak je na zvážení, zda se jedná o daňový únik, nebo opět o fingoanou nájemní smlouvu. Ani jedna situace není pro banku přijatelná a takovou nemovitost do zástavy nepřijme a klientovi neposkytne požadovaný úvěrový produkt.

Banka musí důsledně kontrolovat uzavřené nájemní smlouvy a jejich akceptovatelnost a reálnost.

3.2.2.3 Nákladová metoda

Rizika metody:

- hodnota zjištěná touto metodou, až na některé výjimky, v České republice dosahuje vyšších hodnot než při použití metody porovnávací a výnosové

Klady metody

Poměrně spolehlivým způsobem lze zjistit hodnotu pro pojištění nemovitosti.

V bankovní praxi se použití této metody pro stanovení zástavní hodnoty vyskytuje minimálně. Pro banku má tato hodnota jedinou výhodu. Lze ji porovnat s rozpočtem předloženým klientem a umožňuje posouzení reálnosti odhadované investice klientem, totéž platí při výstavbě pro investora nebo developera. Tato metoda se tedy v bankovní praxi vyskytuje nejčastěji u velkých developerských projektů, a to spíše k posouzení reálnosti záměru a možnosti dodržení rozpočtu než ke stanovení zástavní hodnoty nemovitosti. Mnohem větší význam má tato metoda v pojišťovnictví.

3.3 Tržní ocenění

V tržním ocenění odhadce uvádí klady a zápory nemovitosti a musí uvést všechna rizika spojená s danou nemovitostí jako potenciálním zajištěním hypotečního úvěru.

Rizika nemovitosti v zajištění:

- nemovitost musí být v katastru nemovitostí evidována (budova nemusí být v katastru vůbec zanesená, nemusejí být zapsány některé stavby tvořící příslušenství nebo přístavby a podobně)
- právní stav musí být v souladu se skutečným stavem (v katastru nemovitostí může být nemovitost-bytová jednotka evidována jako byt, tedy k bydlení, ale ve skutečnosti je užívána jako kancelář, garáž může být proti zápisu v katastru nemovitostí užívána jako výrobní prostor a podobně). Odhadce sice ocení skutečný stav, ale na rozpor se zápisem v katastru nemovitostí musí upozornit.

- vlastnictví nemovitosti (bez případných omezení jako jsou věcná břemena, předkupní práva a podobně)
- přístup (nemovitost bez přístupu z veřejné komunikace nebo bez věcného břemene přístupu má jinou cenu než se zajištěným právním přístupem, je zde riziko znemožnění užívání)
- technický stav nemovitosti (musí být uveden pravdivý a přesný stav opotřebení a technického stavu nemovitosti)
- nemovitost musí být v souladu s bezpečnostními, požárními a dalšími normami (přestože je nemovitost v dobrém technickém stavu, ale protipožární opatření nemusejí odpovídat stávajícím normám)
- pozemek v zajištění (při zástavě jen pozemkem, je v zájmu banky, aby byla ošetřena povinnost v budoucnu zastavit i všechny stavby na pozemku postavené)

3.4 Znalecký posudek z hlediska potřeby bankovního sektoru

Jestliže je bance předkládán dokument, který cenu nemovitosti určuje formou znaleckého posudku, je i v tomto případě nutné dodržovat zásady, na základě kterých banka stanovuje, tedy odhaduje, dlouhodobě realizovatelnou tržní hodnotu nemovitosti. Pak se nejedná o posudek znalecký a musí být zpracován metodami, které se běžně užívají pro stanovení tržní hodnoty majetku.

Pokud banka přijme pro vyhodnocení hodnoty zajištění posudek zpracovaný znalcem, pak jde o výjimky. Spíše jde o osoby, které mají s bankou uzavřenou smlouvu o spolupráci pro zpracování odhadů tržní hodnoty a banka má zpracovatele prověřeného a může důvěřovat jeho závěrům v předaném posudku.

Nicméně jsou situace, kdy se i v bankovní praxi po klientovi předložení znaleckého posudku požaduje anebo se s ním v bance setkat můžeme. Nejde však o případ, kdy je stanovována zástavní hodnota.

Bez znaleckého posudku banka neposkytne klientovi úvěr na koupi nemovitosti, pokud ji prodává klientovi společnost s ručením omezeným jako svému společníku a hodnota nemovitosti je více než 10% základního kapitálu společnosti. V tomto případě zde je povinnost nemovitost ocenit soudně jmenovaným znalcem. Další okamžik, který je v této situaci potřeba podchytit, je kupní cena. Kupní cena v takové transakci musí být ve výši znaleckého posudku! Jestliže by nebyla tato podmínka splněna, pak bude kupní smlouva absolutně neplatná. Znalecký posudek není potřeba zpracovávat pro obchody, které tvoří běžný obchodní styk společnosti, ale to není tento případ.

Problematické využití služeb znalců v bankovním sektoru lze znázornit i pomocí tržního objemu bank na trhu a počtu jejich smluvních odhadců.

Tabulka 1 Tržní podíl bank v hypotečních úvěrech (leden 2011 - prosinec 2011)

Objem hypotečních úvěrů celkem	Volksbank	ČS	KB	ČSOB	UCB	GE	HB	RB	Wüstenrot
867 mld. Kč	1,16%	26%	22%	0%	5%	5%	28%	10%	2%

Zdroj: MM ČR, 01/2012 – Stav hypotečních úvěrů k 31.13 2011 (leden 2011 – prosinec 2011)

Tabulka 2 Počet znalců na seznamu a počet odhadců spolupracujících s jednotlivými bankami

Znalci zapsaní na seznamu	Volksbank	ČS	KB ¹	ČSOB ²	UCB	GE	HB	RB	Wüstenrot
6 500	120	530	NA	-	300	150	550	292	198

KB¹ – počet externích odhadů není uveden, protože banka upřednostňuje interní odhadce

ČSOB² – obchodní podíl banky na trhu je vyčíslen 0%, protože úvěry pro ČSOB uzavírá jménem Hypoteční banky, a.s., není tedy uveden ani počet odhadců

NA – počet odhadců na www stránkách neuveden

Zdroj: průzkum autora

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že počet znalců na celou Českou republiku se pohybuje v řádech tisíců. Proti tomu počet odhadců spolupracujících s jednotlivými bankami se pohybuje v řádech stovek (nutno podotknout, že mnoho odhadců spolupracuje i s několika bankami a v součtu by jejich počet byl ještě mnohem nižší). Počet odhadců, fyzických osob, členů České komory odhadů majetku je kolem 285.

Počet znalců je tedy v České republice absolutně a bezkonkurenčně nejvyšší.

Schopnost subjektu, ať už banky nebo státu, zajistit kontrolu nad kvalitou práce spolupracujících osob (odhadců a znalců) je do velké míry omezená jejich množstvím. Platí zde logicky přímá úměra, čím více členů skupiny, tím obtížnější kontrola kvality.

Další problém je, že pokud má banka na seznamu odhadce, který má minimální produkci (velikost minimální produkce stanovují banky každá podle svých potřeb), pak je odhadce ze seznamu také vyškrtnut. Znalci takové omezení nemají.

Banky jsou závislé na kvalitě práce odhadců, a nemají-li důvěru v kontrolu kvality práce znalců, pak akceptování znaleckého posudku bankou je pro banku přinejmenším rizikové a banky se snaží každé potenciální riziko minimalizovat.

3.5 Jiné způsoby zjišťování majetku

Cenu nemovitosti je možné stanovit také jinými způsoby, než pomocí znaleckého posudku nebo tržního odhadu hodnoty nemovitosti.

Alternativní způsoby zjišťování hodnoty nemovitosti nejsou pro banku obvykle akceptovatelné. Jak již je uvedeno v teoretické části práce, existují však dvě výjimky.

Cena nemovitosti, stanovená jinými způsoby než kterými se zjišťuje tržní hodnota pro banku, nemá žádný význam pro vyhodnocení zástavní hodnoty nemovitosti. Věrně neodrážejí reálný stav hodnoty nemovitosti při její realizaci na trhu. Při stanovení ceny nemovitosti jiným způsobem pro banku také vzniká problém se zjištěním všech rizik a závad na nemovitosti vážnících.

Existuje však jeden způsob, který je poměrně obvyklý v některých bankovních domech. Banky mají své zaměstnance, říkáme jim interní odhadci. Tito pracovníci mohou zpracovávat interní odhad tržní hodnoty. Jedná se o interní dokument, který klient k dispozici nemá. Bance pouze předá požadované podklady.

Interní odhadce zpracuje podle interních předpisů interní ocenění. Avšak i tyto ocenění jsou zpracovávány na principech porovnávací nebo výnosové metody. Individuálně mohou do způsobu stanovení vstoupit odlišnosti, které má banka vysledované na základě zkušeností se svým portfoliem.

Další alternativní způsob zjištění hodnoty nemovitosti je ze staršího tržního odhadu hodnoty nemovitosti. Jde výhradně o případ, kdy klient žádá o refinancování hypotečního úvěru, pro svůj původní úvěr měl standardní tržní odhad a při žádosti o refinancování předkládá ten. Stáří odhadu a jeho další náležitosti banky stanovují individuálně na základě svých zkušeností a potřeb.

3.6 Způsob oceňování majetku – užívané metody pro potřebu banky

Volba metody, pomocí které je stanovena tržní hodnota nemovitost, je závislá na typu nemovitosti a na účelu, za kterým je nemovitost pořizována a tedy i účelu úvěru.

Nemovitost pořizována za účelem bydlení žadatele je vyhotovena pomocí porovnávací metody. Oceňovaná nemovitost je porovnávána s obdobnými nemovitostmi, v podobném stavu, v podobné nebo stejné lokalitě.

Nemovitost, která je pořizována za účelem dalšího pronájmu, je oceňována pomocí výnosové metody, kdy je porovnávána možnost pronájmu. Jsou oceněny i případné náklady spojené s pronájmem, a to včetně rezervy v podobě výpadku nájemného. Ale i pro výnosové nemovitosti je zpracováno ocenění metodou porovnávací a pak jsou obě ceny porovnány a stanovena výsledná odhadovaná tržní hodnota nemovitosti.

3.7 Tržní ocenění movitosti a nemovitosti

Tržní ocenění nemovitosti pro účely banky jsou zpracovávány osobami, které jsou schopné pracovat nezávisle a profesionálně a dodržovat etická pravidla banky.

Banka odhadci předá závazná pravidla, na základě kterých odhadce zpracuje ocenění, tak aby bankovní zaměstnanci měli k dispozici všechny potřebné informace o nemovitosti a všechny další informace, které na hodnotu nemovitosti vliv mít mohou.

Akceptovatelnost každého ocenění je výhradně na rozhodnutí banky.

3.8 Odměna za zpracování posudku

Odměna za zpracování ať už znaleckého posudku nebo ocenění tržní hodnoty je vždy na dohodě mezi zadavatelem, tedy klientem, a zpracovatelem, tedy znalcem/odhadcem.

Banka do této sféry vstupuje maximálně stanovením doporučených cen, tak aby klient měl představu o předpokládané ceně.

Konečná výše ceny za odhad je věcí dohody a mohou na ni mít vliv:

- předané podklady (pokud si poklady zajišťuje odhadce sám, pak náklady na zajištění přeneše na klienta)
- složitost odhadu (u výstavby je posuzována hodnota před stavbou a po jejím dokončení; rozlehlost posuzovaného areálu; u výnosové hodnoty například počet nájemních jednotek a potřeba posoudit větší množství uzavřených nájemních smluv; a další)
- další náklady (zvýšené náklady na cestovné; pokud klient požaduje větší množství vyhotovení odhadu než je standard; a další)

Tabulka 3 Orientační ceny za zpracování znaleckého posudku

Bytová Jednotka	2 000,- až 3 900,-Kč
Rodinný dům	3 800,- až 5 000,-Kč
Pozemek	1 700,- až 3 000,-Kč

Zdroj: Vlastní průzkum

Tabulka 4 Orientační ceny za zpracování znaleckého posudku

	ČS	KB	ČSOB	Volksbank
Bytová Jednotka	3 900,-Kč	3 500,-Kč	3 900,-Kč	4 000,-Kč
Rodinný dům	4 900,-Kč	4 500,-Kč	4 600,-Kč	5 000,-Kč
Pozemek	3 900,-Kč	-	-	3 000,-Kč

Zdroj: Internetové stránky uvedených bank

Z uvedených cen za zpracování odhadu je patrné, že cenové rozpětí je srovnatelné jak u velkých bankovních domů, kteří jsou lídři trhu České republiky, tak u menších bank. Cena za vyhotovení odhadu tedy pravděpodobně nebude tvořit rozhodující faktor, podle kterého se klient bude při žádosti o hypoteční úvěr rozhodovat, jakou banku pro úvěrování svých bytových potřeb zvolí.

I z porovnání ceny za zpracování znaleckého posudku a tržního odhadu vyplývá, že ceny jsou srovnatelné. Nicméně, ceny za znalecký posudek jsou mírně nižší, hlavně u ocenění pozemků. To může způsobovat skutečnost, že pozemky jsou oceněny podle cenové mapy a náročnost vypracování takového posudku je nižší.

3.9 Dohoda na ceně majetku mezi bankou a jejím klientem

Hodnotu nemovitosti určenou pro zajištění vždy stanovuje banka. Klient může se stanoviskem banky nesouhlasit a pokusit se stanovisko banky změnit relevantními argumenty.

V případě, že banka a klient se na výsledné hodnotě nedohodnou, pak je řešením pro klienta:

- nabídnout bance do zajištění nemovitost jinou, která již podmínky banky splní, anebo doplní hodnotu k nemovitosti nabídnuté původně. Banka může jeden úvěrový závazek mít zajištěn větším množstvím nemovitostí.
- oslovit jinou banku a pokusit se sjednat úvěr s nemovitostí, kterou má klient k dispozici v jiné bance. Pak následuje opět proces ověřování hodnoty nemovitosti v nové bance a stanovení nové hodnoty nemovitosti, možná pro klienta příznivější.

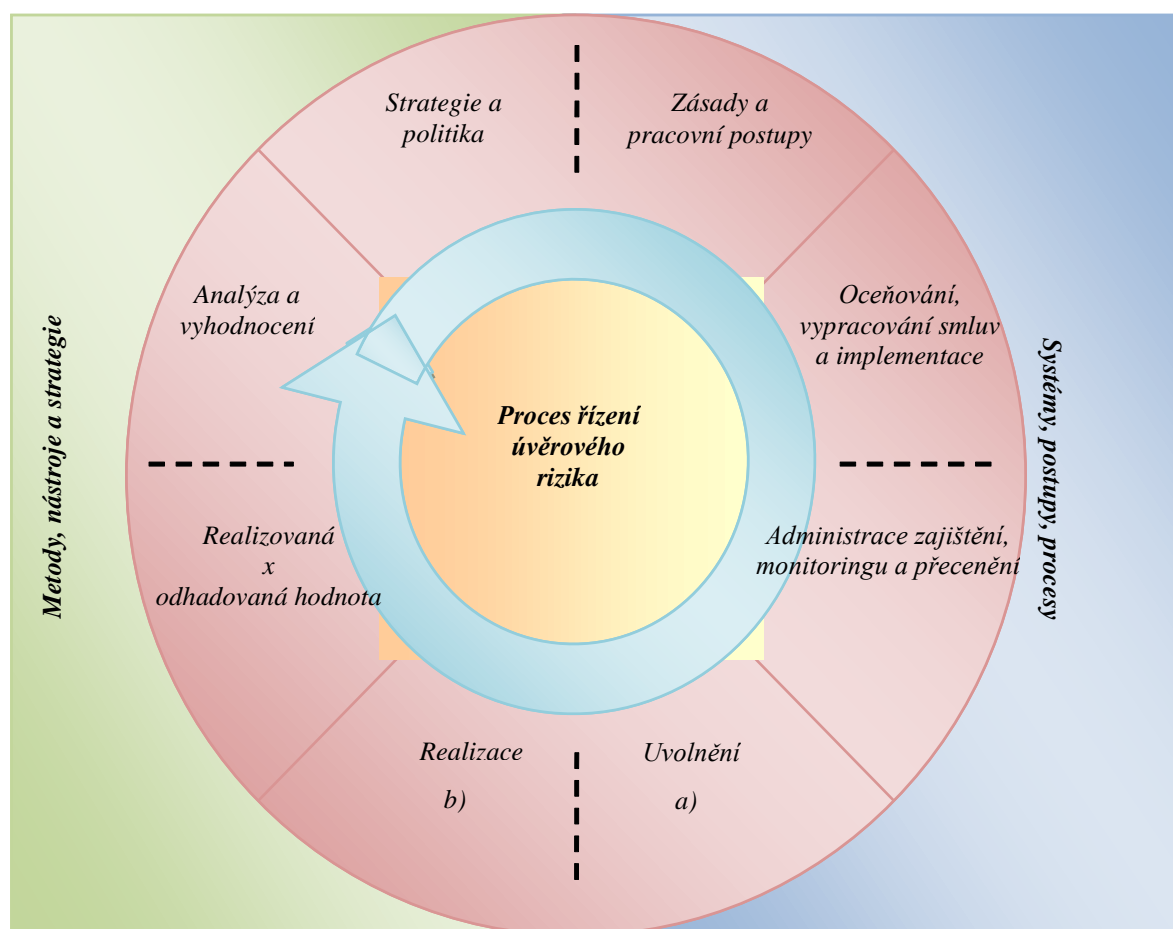
Jestliže je jeden úvěrový závazek zajištěn několika nemovitostmi, pak při realizaci zástavního práva je na volbě banky, zda zrealizuje tu kterou nemovitost jako první. Volba je opět na bance.

3.9.1 Praktické využití tržního ocenění nemovitosti v bankovníctví

Tržní ocenění je bankou vyžadováno vždy, když je nemovitost nabízena klientem/žadatelem o úvěr jako zajištění úvěru. Na základě ocenění je následně bankou stanovena zástavní hodnota nemovitosti.

Celý proces řízení úvěrového rizika z hlediska zajištění je koncipován tak, aby mohlo docházet k jeho průběžné optimalizaci, která spočívá ve zpřesňování odhadu hodnoty zajištění a dosahování maximálního výnosu při jeho realizaci. Tato optimalizace přitom předpokládá rozvíjení celkové strategie, nástrojů a metod a z nich vycházejících procesů právě v návaznosti na průběžný monitoring a vyhodnocování efektivity a zkušeností s nastavením jednotlivých prvků systému (ocenění zajištění, akceptace, smluvní dokumentace, implementace, průběžný monitoring a přeceňování hodnot zajištění, uvolňování zajištění, realizace zajištění).

Obrázek 1 Proces řízení úvěrového rizika z hlediska zajištění



Zdroj: Vlastní znázornění procesu řízení úvěrového rizika z hlediska zajištění

Ocenění nemovitosti jako zajišťovacího instrumentu je vždy založeno na stanovení jeho tržní hodnoty, které musí být prováděno nezávislým subjektem s dostatečnou kvalifikací a doloženo relevantními podklady. V návaznosti na stanovení tržní hodnoty se provádí i ocenění zajišťovacího prostředku s ohledem na aspekty úvěrového rizika tak, aby stanovená hodnota odpovídala dosažitelnému výnosu při nucené realizaci příslušného zajišťovacího prostředku.

Současně by banka měla vzít v úvahu i ostatní rizika, která jsou monitorovatelná na úrovni portfolia. Zejména jde o riziko koncentrace vůči jednotlivým typům zajištění, poskytovatelům zajištění či odvětvím, případně rizika spojená se správci zajištění. Řízení těchto rizik se opírá o vhodné interní strategie, systémy a kontroly.

Sjednané zajištění je nutné řádně dokumentovat, tak aby byla zabezpečena nenapadnutelnost jeho titulu a případně prokázaná existence modu.

Odhadovaná hodnota každého zajišťovacího instrumentu je evidována podle pravidel banky. Zaevidování zajištění je možno provést teprve poté, kdy banka disponuje veškerými dokumenty, které jsou relevantní z hlediska jeho řádného sjednání, a poté, co je možno prokázat existenci příslušného modu.

Vykazované zajištění je potřeba pravidelně monitorovat z hlediska adekvátnosti celkových podmínek jeho ocenění. V případě zjištění faktorů, které naznačují možnou podstatnou

změnu hodnoty zajištění, je zapotřebí provést kontrolu stávajícího odhadu, a popřípadě je následně nutné iniciovat jeho přecenění.

Po ukončení úvěrového vztahu a splacení zajištěné pohledávky je zajištění uvolněno.

Při stanovení zástavní hodnoty bankou je rozhodující dlouhodobě realizovatelná tržní cena dosažitelná v krátkodobém časovém horizontu (to je 6-12 měsíců), to znamená ta hodnota, za kterou lze objekt prodat také jinému subjektu.

3.9.2 Proces zpracování tržního ocenění

Při podání žádosti o hypoteční úvěr je jako jeden z podkladů bankou požadováno doložení tržního odhadu. Hypoteční úvěr je vždy zajištěn nemovitostí podle požadavků banky.

Banky v České republice mají pro odhady vždy stanovená pravidla a podmínky, které musí odhad a nemovitost splňovat, tak aby odhad byl bankou akceptován a nemovitost přijata jako zajištění.

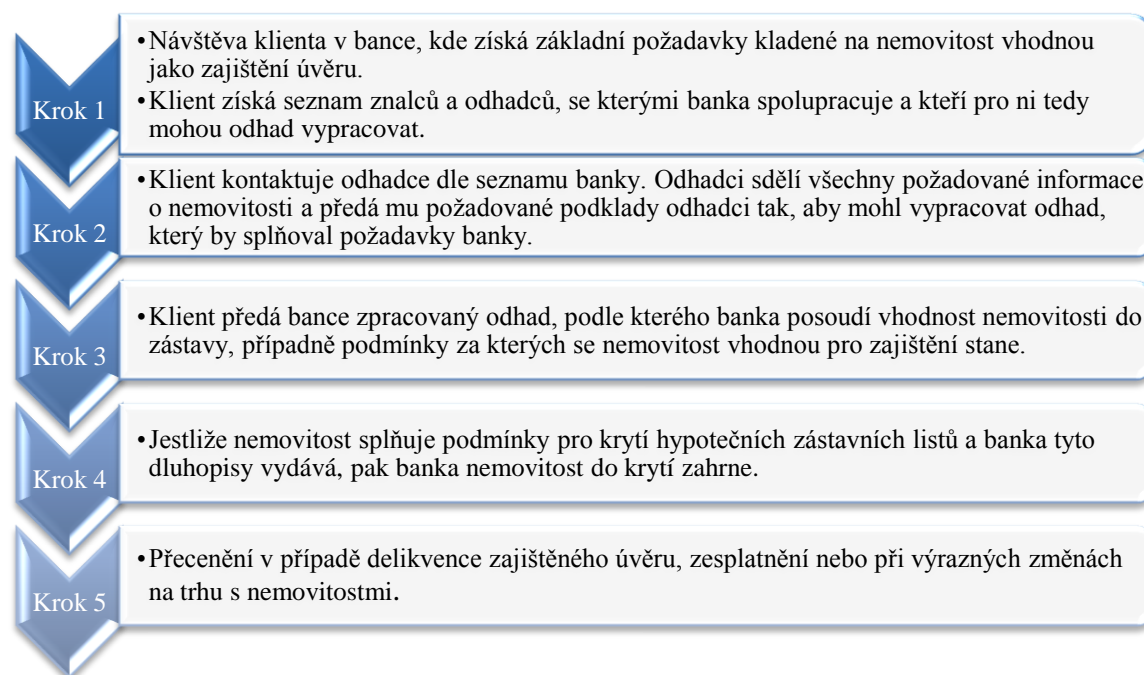
Odhady zpracovávají externí spolupracovníci nebo zaměstnanci banky.

Externí spolupracovníci jsou obvykle:

- znalci
- odhadci (s příslušným živnostenským oprávněním)
- znalecké ústavy

Banka nemá žádnou povinnost odhad přijmout, proto je pro žadatele důležité akceptovat požadavky banky na odhad kladené. Zpravidla žadatel obdrží seznam odhadců, ze kterého má možnost si vybrat osobu, která odhad zpracuje. Tito odhadci mají s bankou nastavená pravidla, která musí být dodržena tak, aby banka podle předloženého odhadu byla schopna posoudit, zda nemovitost je pro zajištění akceptovatelná a vhodná a s jakou hodnotou. Odhadovaná zástavní hodnota nemovitosti je pak jedním z faktorů, který určuje velikost poskytovaného úvěru. Seznam odhadců a požadavky kladené na nemovitost žadatel o úvěr získá při jednání v bance o jeho žádosti o úvěr. Žadatel od banky získá i seznam dalších požadovaných podkladů pro zpracování žádosti o úvěr bankou tak, aby žádost mohla být náležitě posouzena.

Obrázek 2 Proces zpracování odhadu a posouzení hodnoty nemovitosti bankou



Zdroj: Vlastní znázornění procesu zpracování odhadu

Při stanovení zástavní hodnoty banka vychází výhradně z hodnoty tržní a z tržního ocenění, které pro její stanovení slouží jako nejdůležitější podklad.

3.9.3 Použité metody ocenění

Žadatel o úvěr musí již při zadání odhadci sdělit jeho investiční záměr, sdělit všechny skutečnosti, které mají v současné době anebo budou mít v budoucnu vliv na cenu nemovitosti.

Odhadce ověří některé skutečnosti v dostupných veřejných zdrojích a bere při zpracování ocenění ohled na všechny pozitivní i negativní vlivy.

Odhadce ověří v katastru nemovitostí omezení váznuocí na nemovitosti, jako jsou zástavní práva, věcná břemena (nejčastěji věcné břemeno chůze a jízdy nebo věcné břemeno užívání), exekuce, předkupní práva a podobně, stejně tak práva svědčící ve prospěch nemovitosti (nejčastěji věcné břemeno práva vstupu na cizí pozemek). Jsou ale informace, která získá jen od zadavatele nebo, v případě koupě, od současného vlastníka. To jsou například uzavřené nájemní smlouvy nebo záměry s nemovitostí do budoucna. Zde je důležité, aby odhadce měl jasnou představu, jaké rekonstrukce, přestavby a podobně investor s nemovitostí zamýšlí. Všechny tyto záměry mají na nemovitost vliv a odhadce na ně v ocenění musí upozornit.

V případě výstavby tedy uvede, jak má nemovitost po dostavbě vypadat, v případě rekonstrukce uvádí rozsah rekonstrukce. Pokud je zamýšlena rekonstrukce nemovitosti, je důležité, aby odhadce uvedl, zda bude rekonstrukce takového rozsahu, že by mohla stavba zaniknout, tedy, že demolice nemovitosti bude takového rozsahu, že přestane být patrné uspořádání prvního nadzemního podlaží. Mohlo by se v takovém případě stát, že banka bude mít zapsanou zástavu na nemovitosti, kterou její vlastník v průběhu rekonstrukce odstraní tak, že by dle platné legislativy přestala existovat. To se stává v případě rozsáhlé rekonstrukce nemovitosti, včetně nové přístavby. Po dostavbě již stojí jiná nemovitost,

s jiným půdorysem, ale na stejném pozemku. Banka by měla zástavní smlouvu uzavřenou na původní nemovitost. Nová stavba by však již v zástavě nebyla a postavení banky při realizaci zástavy by bylo velmi obtížné.

Odhadce tedy zohledňuje i cenu nemovitosti v budoucím stavu a v některých případech i cenu minimální.

3.10 Odpovědnost znalce/odhadce za ocenění majetku

Odhadce stejně jako znalec mají při zpracování odhadu/posudku pro banku jako podkladu pro zjištění zástavní hodnoty nemovitosti odpovědnost zejména osobní.

V případě, že budou odhady zpracované nekvalitně, banka zváží, zda s odhadcem neukončit spolupráci a jeho odhady dále již neakceptovat. Vztah odhadce-klient-banka může správně fungovat, jen pokud je založen na důvěře. V případě, že zaměstnanci banky budou mít podezření, že zpracování odhadu je špatné, je možné dát odhadci upozornění formou výtky, ale v případě, že je odhad úplně nepoužitelný a odhadce nereflktuje na požadavky banky, nezbývá, než odhadce ze seznamu vyškrtnout.

Banka má nastavený způsob komunikace s odhadci, takže velké množství chyb a nedorozumění se dá i dodatečně vysvětlit, ale je to zatěžující pro proces vyhodnocení hodnoty nemovitosti.

Zákon č. 36/1967 Sb. dostatečně upravuje znaleckou oblast v rozsahu vztahů se státními orgány, není však vymezeno použití v komerčních vztazích, v souvislosti soukromoprávních vztahů fyzických a právnických osob.

3.11 Příklad znaleckého posudku a jiné formy ocenění

Pro ilustraci rozdílů mezi znaleckým posudkem a tržním oceněním a oběma způsoby výpočtu je zvolen pozemek parc. č. 199/10, obec a katastrální území Bříství.

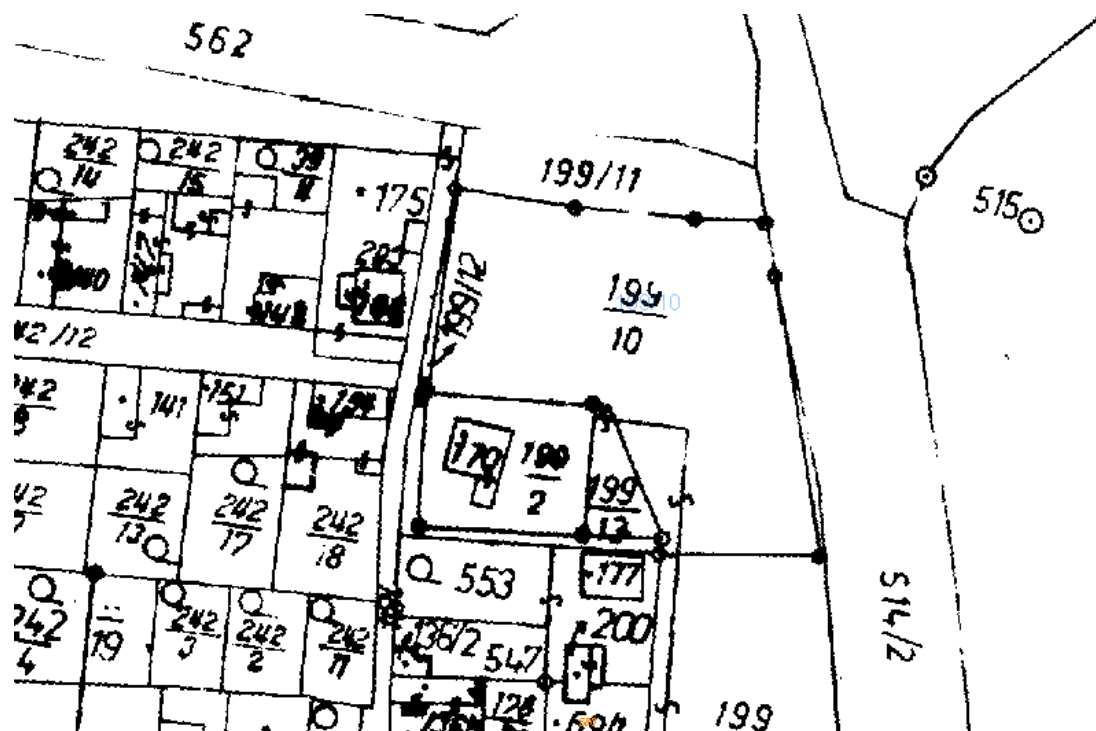
Pro zjednodušení budeme předpokládat, že nemovitost není zatížena žádnými omezeními a nevážou se k ní jakákoli další práva nebo povinnosti. Pro výpočty byl jako výchozí podklad použit výpis z katastru nemovitostí (plné znění je uvedeno v příloze 2). Fotodokumentace pozemku pro účely této práce nebyla pořízena.

3.11.1 Bříství

Popis nemovitosti

Jedná se o pozemek parc. č. 199/10 – orná půda o výměře 3432 m², se všemi součástmi a příslušenstvím zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, pro katastrální území Bříství, obec Bříství. Pozemek je bez staveb a porostů, je vedený jako orná půda, dle územního plánu je určený pro nerušící výrobu, sklady a komerci.

Obrázek 3 Mapa KN



Zdroj: KN

3.11.1.1 Znalecký posudek

Zjištění ceny pozemku podle platného cenového předpisu. Pozemek parc. č. 199/10 je oceněn podle § 27 - § 32 vyhlášky.

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Jde o nestavební pozemek zahrnutý do územního plánu obce a je oceněný podle § 32 odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Protože obec Bříství nemá cenovou mapu, je pozemek oceněn pomocí základní ceny za m². Cena je upravena o vlivy polohy pozemku a o další vlivy, které působí zejména na využitelnost pozemku pro stavbu.

Vzorec pro výpočet ceny pozemku podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb.:

$$C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414$$

kde

C_p je cena pozemku v Kč/m² a je zaokrouhlena na dvě desetinná místa

a je počet obyvatel v dané obci, a je vždy ≥ 1000 , pokud je počet obyvatel v obci nižší než 1000, pak se pro a použije $a = 1000$

$$C_p = 35,- \text{ Kč} + (1000 - 1000) * 0,007414 \text{ Kč}$$

$$C_p = 35,- \text{ Kč}$$

Cena pozemku je upravena o přírážku, podle přílohy č. 21 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Podle bodu 1.3 přílohy vyhlášky č. 3/2008 Sb., pro pozemky určené pro stavbu s komerční využitelností.

$$C_{P1} = 35,- \text{ Kč} * 150\%$$

$$C_{P1} = 52,50 \text{ Kč}$$

Základní cena pozemku s úpravou přírážky 150%.

$$C_P = C_P + C_{P1}$$

$$C_P = 35,- \text{ Kč} + 52,50 \text{ Kč}$$

$$C_P = 87,50 \text{ Kč}$$

Dále je cena upravena o koeficient 0,30, podle §32 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Pozemek není pozemkem stavebním, ale podle platného územního plánu jde o pozemek určený pro výstavbu.

$$C_P = 87,50 \text{ Kč} * 0,30$$

$$C_P = 26,25 \text{ Kč}$$

Cena pozemku by měla být popřípadě dále upravena srážkami podle č. 21 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Jde o charakteristiky pozemku nebo lokality, které by mohly mít na cenu pozemku vliv negativní (například ztížený přístup; absence vodovodu, kanalizace, el. energií; ztížený přístup k veřejné dopravě; emise a podobně). V tomto případě nejsou srážky uplatněny, protože negativní vlivy nebyly zjištěny.

Cena pozemku je upravena o koeficient prodejnosti K_p . Koeficienty jsou uvedeny v příloze 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Pro oceňovaný pozemek je K_p stanoven ve výši 0,605. Který lze dále snížit nebo zvýšit v souladu s §44 vyhlášky, a to o 30%, v případě, že to lze náležitě odůvodnit.

V případě oceňovaného pozemku koeficient prodejnosti zvýšíme o oněch 30%. Pozemek je určen pro výstavbu obchodu. Pozemek se nachází blízko sjezdu z dálnice, což by při využití zástavbou budovy pro obchod bylo velmi pozitivní. Proto je koeficient prodejnosti o těchto 30% navýšen.

$$C_P = 26,25 \text{ Kč} * (0,605 * 130\%)$$

$$C_P = 20,64 \text{ Kč}$$

Nakonec je cena upravena o koeficient inflace K_i , podle přílohy č. 38, vyhlášky č. 3/2008 Sb.

$$C_P = 20,64 \text{ Kč} * 2,162$$

$$C_P = 44,63 \text{ Kč}$$

Celková cena pozemku je vynásobena příslušným počtem m^2 .

$$C_P = 44,63 \text{ Kč} * 3432 \text{ m}^2$$

$$C_P = 153\,170,- \text{ Kč}$$

Celková cena pozemku zjištěná podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je 153 170,- Kč.

3.11.1.2 Tržní ocenění

Tržní ocenění je provedeno porovnávací metodou.

Obvyklá cena, kterou by bylo možno při prodeji pozemkových parcel určených pro výstavbu rodinných domů v katastrálním území a obci Bříství dosáhnout, vychází z vyhodnocení cen

nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší 6 měsíců.

Tabulka 5 Výpočet ceny nemovitosti formou tržního ocenění

Název	Realizovaná cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]
1. Vykáň	700 000,-	1000	700,00
2. Bříství	6 556 200,-	9366	700,00
3. Vykáň	750 000,-	1000	750,00
Průměrná jednotková cena:			716 Kč/m ²
Minimální jednotková cena:			700 Kč/m ²
Maximální jednotková cena:			750 Kč/m ²

Zdroj: Vlastní průzkum realizovaných prodejů

Oceňovaný pozemek:

orná půda parc.č. 199/10 o výměře 3 432 m²

$$3\,432\text{ m}^2 * 716,-\text{ Kč/m}^2 = 2\,457\,312,-\text{ Kč}$$

Odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6 měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti je 2 457 312,- Kč.

Odhadovaná prodejní cena je zaokrouhlena na částku 2 450 000,- Kč. K zaokrouhlení přistupuji, protože jde o odhad, odhad s přesností na koruny je nepravděpodobný, a proto je obvykle ceny v tržním odhadu nemovitosti zaokrouhlena.

Tržní cenu nemovitosti odhaduji na 2 450 000,- Kč.

3.11.1.3 Rekapitulace cen

Administrativní cena pozemků celkem: 153 170,- Kč

Tržní hodnota (obvyklá cena) pozemků celkem: 2 450 000,- Kč

Cena obvyklá je vyšší než cena zjištěná o 2 296 830,- Kč.

Cena zjištěná podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. by byla na úrovni 6,25% z hodnoty tržní.

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti se jako nevhodnější jeví použití srovnávací metody. Výnosová metoda nebyla použita z důvodu, že jde o prodej pozemků, které jsou určeny pro zástavbu nemovitostmi pro bydlení a nebudou dále pronajímány.

Nákladovou metodu při výpočtu tržní hodnoty pozemků nelze použít.

3.11.1.4 Vyhodnocení jednotlivých cen z pohledu banky

Cena zjištěná ze znaleckého posudku by byla o téměř 2 300 000,-Kč nižší než hodnota z tržního ocenění.

Předpoklad je, že jde o koupi pozemku a cena nemovitosti se pohybuje kolem 2 400 000,-Kč. Při akceptování ceny znalce by banka vycházela z nižší ceny, klientovi by mohla poskytnout

nižší úvěr a klient by musel velmi vysokou část kupní ceny hradit z jiných finančních zdrojů, než je bankovní úvěr. Další variantou pro klienta by bylo zajištění další nemovitostí.

Zde se dostáváme k tématu dohoda na ceně nemovitosti mezi bankou a klientem.

Bude klient stát o úvěr, který bude zajištěn nemovitostí, u níž banka stanoví cenu nemovitosti ve výši přibližně 6,25%?

Při výběru daní finančním úřadem při vyměření daně darovací by úřad při jejím výpočtu získal o 93,75% více při výpočtu z tržní hodnoty.

Při převodu nemovitosti z majetku firmy formou prodeje by opět do firmy přiteklo o 93,75% více, když by se muselo vycházet z hodnoty tržní a ne ceny zjištěné znaleckým posudkem.

Z uvedeného příkladu vyplývá, že cena zjištěná znaleckým posudkem se pohybuje hluboko pod cenou tržní. Posudek znalce tedy, alespoň v tomto případě, nemá pro banku a stanovení zástavní hodnoty nemovitosti žádný význam a k dohodě na ceně nemovitosti mezi bankou a klientem by s největší pravděpodobností nedošlo, tím by byl zmařen i předpokládaný úvěrový obchod.

Neznamená to, že nutně všechny posudky mají tak výrazně nižší cenu než tržní odhady, praxe ale ukazuje, že to tak je ve většině případů.

4 Závěr

Vyhodnocením dvou „zjištěných“ cen stejné nemovitosti, při prodeji za stejných podmínek a ve stejném čase lze dojít k závěru, že znalecké posudky se pohybují hluboko pod cenou, kterou udává tržní odhad a stanovuje ji jako tržní hodnotu. Tento závěr je učiněn na základě odhadu jen jedné nemovitosti, která je pro ilustraci v této práci použita. A nemůžeme tedy rozhodně říci, že jde o 100% případů. Praxe ale ukazuje, že obdobné rozdíly jsou velmi časté a dochází k nim ve většině případů.

Cena stanovená posudkem je svázána pravidly, která jí předepisuje zákon. Procesní specifika změny zákona bohužel neumožňují příliš rychlé reagování na pohyby a změny na trhu. Zákon je tedy ve většině případů nejméně o jeden krok pozadu, a to přes veškerou možnou snahu zákonodárců o co nejpružnější změny zákona a předpisů, které se ke stanovení ceny nemovitostí vztahují.

Znalecké posudky a jejich závěry jsou velmi obtížně ověřitelné. Verifikace ceny v něm stanovené je pro běžného občana téměř nemožná z důvodu komplikovanosti metodiky výpočtu ceny nemovitosti.

Banka, která funguje na tržním základě, nemůže spoléhat na dokument, jakým je znalecký posudek, který se tržními principy neřídí a nepřihlíží k nim.

Tržní odhad je postaven na odhadu tržní ceny v tržním prostředí, nemá svoje limity, co se týká stanovení výše ceny, ani maximální, ale ani minimální. Dokáže přesně reagovat na potřeby banky, protože odhadce je vždy informován o trendech a potřebách banky a podmínkách banky pro uznání nemovitosti jako vhodné zástavy.

Hodnoty nemovitostí, jejich růst i pokles, se budou dále více a více diverzifikovat. Tento trend bude nabývat na rozsahu i v rámci malých územních celků. Přístup k vyhodnocení hodnoty nemovitosti bude stále více individuální a bude brát v úvahu stále větší množství faktorů, které hodnotu nemovitosti ovlivňují. Může jít o aspekty, jako je lokalita, čistota ovzduší a životního prostředí v lokalitě, občanská vybavenost a dopravní obslužnost, sociální skladba obyvatelstva, úroveň nezaměstnanosti nebo možnost alternativního využití

nemovitosti. Tyto faktory v současné době pro stanovení ceny nemovitosti ve znaleckém posudku podle platných pravidel lze vzít v úvahu jen ve velmi malé míře, spíše zanedbatelné.

Důvěryhodnost tržního odhadu proti znaleckému posudku má také výhodu v osobě zpracovatele. Analýzou bylo zjištěno, že banky, které jsou lídry na hypotečním trhu České republiky a využívají služeb externích odhadců, mají mnohem méně smluvně vázaných odhadců, kteří pro ně odhady vypracovávají, než má stát jmenovaných znalců. Zde se dostáváme ke sporné praxi znalců, jejich vytíženosti a obnovování odborných znalostí, zvyšování jejich kvalifikace a orientace na trhu. Banky pravidelně monitorují vzdělání svých odhadců a jejich znalost trhu. Co dělá v této oblasti stát?

V případě, že odhadce zpracuje tržní ocenění, kde udělá procesní nebo faktickou chybu, dostane okamžitě z banky zpětnou vazbu a podle závažnosti pochybení může dojít až k vyškrtnutí odhadce ze seznamu banky a vypovězení smlouvy o spolupráci. Tržní odhady jsou verifikovány pracovníky banky, jde tedy při vyhodnocení hodnoty nemovitosti o pravidlo kontroly čtyř očí a riziko pochybení je tedy minimalizováno. Pokud není znalecký posudek rozporován, pochybení zůstane bez nápravy.

Postihy odhadce jsou v rukách banky, hrozba vyškrtnutí ze seznamu smluvních odhadců je pro odhadce dostatečně velkým motivačním faktorem, aby kvalitu a relevantnost ocenění udrželi na vysoké úrovni a podle dohodnutých požadavků banky. Trh v České republice není tak velký, aby se taková informace mezi bankami nerozšířila. I ostatní banky pak vyškrtnutého odhadce více monitorují a sledují jeho práci. Protože odhadci mají velmi často smlouvu o spolupráci s více bankami, tak vyškrtnutí ze seznamu jedné banky znamená nejenom snížení příjmů takového odhadce, ale i špatnou referenci o práci odhadce a zhoršení jeho profesní pověsti. To, že je zapsán na seznamu banky, odhadci přináší práci a zisk. Vyškrtnutí odhadce ze seznamu jedné banky znamená snížení jeho příjmů, vyškrtnutí ze seznamu všech bank, se kterými eventuálně spolupracuje, již znamená téměř, že odhadce bude bez práce a bez podstatného zdroje příjmů. Odhadci vědí, že jejich příjmy jim generuje především skutečnost, že jsou na seznamu banky, a není tedy v jejich zájmu jakýmkoli způsobem odhady pro banku upravovat v neprospěch banky nebo zatajovat zjištěné informace.

Proti tomu u znalce není forma postihu tak pružná jako u odhadce, procesní specifika znaleckých posudků a účely, kterým slouží, nemají tak bezprostřední a fatální zpětnou vazbu. Lze však ocenit snahu zákonodárce, kdy v poslední změně zákona o znalcích a tlumočnících byly zakotveny nové formy postihu, byly zpřísněny následky nedodržování zákona a umožněna vyšší míra dohledu státu nad výkonem znalecké činnosti. Protože jde však o změny platné až od ledna roku 2012 nelze vyhodnotit jejich účinnost a jejich dopad v praxi. Ale každá změna si zaslouží ocenění. Zákonodárce však jen upravuje zákon z roku 1967 a změna účinná od ledna 2012 je teprve třetí změnou od počátku účinnosti zákona. Od té doby došlo k mnoha změnám, které by si zasloužily zcela nový zákon nebo alespoň změny, které by byly zásadnější nebo rozsáhlejší. V zákoně například zcela chybí povinnost znalce mít pojištění odpovědnosti za škodu. A špatným nebo chybným posudkem může znalec způsobit škody v řádech milionů, v ojedinělých případech i vyšších. Už jen pozdní zpracování posudku nemovitosti může způsobit škodu v hospodaření podniku, která může mít vliv i na další subjekty. Pokud vezmeme hypoteticky pozdě zpracovaný posudek, kdy majitel společnosti s ručením omezeným má zájem o koupi nemovitosti z majetku společnosti z důvodu navýšení likvidity (finančních zdrojů) a v čase, kdy znalec svou nečinností prodlouží dobu zpracování posudku na (dejme tomu) několik měsíců, se může stát, že tržní hodnota nemovitosti se změní natolik, že z převodu sejde. Společnost přijde o finanční

zdroje, které musí získat jinde, a tak i stát přijde o částku, kterou by získal z daní z převodu nemovitosti. A příkladů by jistě mohlo být více.

Jako příklad rychlé reakce na potřebu novelizace či aktualizace zákona můžeme dokumentovat stav zákonné úpravy práce znalce ve Slovenské republice, která měla stejnou výchozí situaci jako Česká republika. Slovensko má oproti nám již od roku 2004 novou právní úpravu znalecké, tlumočnické a překladatelské činnosti. Na Slovensku je právní úprava modernější například v oblasti pojištění odpovědnosti znalce, kdy oprávnění vykonávat činnost znalce je zápis do seznamu a současně uzavření pojištění odpovědnosti za škodu. Cílem této práce není porovnání obou právních úprav, ale i tato odlišnost může docela dobře dokumentovat potřebu větší změny zákona a jeho modernizace.

Dnešní právní úprava již přesně neodpovídá potřebám společnosti. Ceny stanovené znaleckým posudkem jsou ve velké většině nižší než ceny tržní, společnost a stát přicházejí o poměrně zajímavé finanční zdroje z daní z převodu nemovitostí a ze všech poplatků a daní, které z ceny stanovené znaleckým posudkem vycházejí. Při vypořádání majetku, kdy cena je stanovena pomocí znaleckého posudku, je jedna strana nespravedlivě zvýhodněna a druhá zase poškozena. Verifikace posudku je komplikovaná a v běžné praxi obtížně proveditelná.

Do doby, než budou moci být ceny nemovitostí zpracovány způsobem, který bude bezprostředně reagovat na pohyby trhu, a do doby, kdy bankovní sektor nebude mít důvěru v kvalitu posudku a institut i osobu znalce, nelze očekávat, že by se uplatnění využití znaleckých posudků o bankovní oblast rozšířilo.

Společnost si jednoznačně žádá moderní právní úpravu oblasti činnosti znalce a způsob stanovení ceny nemovitosti znaleckým posudkem, který by zajistil právní jistotu všem dotčeným stranám.

Literatura

Primární zdroje

Zákon č. 40/2009 Sb. Trestní zákoník

Zákon č. 36/1967 Sb. Zákon o znalcích a tlumočnících

Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku

Zákon č. 190/2004 Sb. Zákon o dluhopisech

vyhláška 540, ze dne 10. prosince 2002

Monografie

ZAZVONIL, Z., Porovnávací hodnota nemovitostí. 1. vyd. Ekopress, s.r.o., 2006

ORT, P., Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd. Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2006

ZAZVONIL, Z., Výnosová hodnota nemovitostí. 1. vyd. CEDUK, 2004

ORT, P., Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd. Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2006

ŠTEFAN, R., Oceňování nemovitostí. 1. vyd. Vysoká škola ekonomická v Praze, 2003

Odborné knihy a časopisy

Soudní znalec

Internetové zdroje

<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>

<http://www.mmr.cz/>

<http://www.cuzk.cz/>

<http://www.escom.cz/>

Přílohy

Příloha 1 Kodex odhadce

Kodex odhadce

Zásady

čl. 1 Působnost

Pravidly jsou vázáni všichni certifikovaní odhadci, včetně čekatelů (dále jen odhadci), kteří se na certifikaci připravují a jsou členy České společnosti certifikovaných odhadců majetku (dále jen ČSCOM).

Pravidla jsou normou upravující postupy v předmětných oblastech nad to, co je upraveno právními normami různé úrovně.

Certifikovaný odhadce majetku (dále jen odhadce) je ten odhadce, který získal certifikát podle normy ČSN EN 45013.

Pravidla platí přiměřeně i pro právnické subjekty, za které zodpovídá příslušný statutární zástupce (dále jen odhadce), které jsou certifikovány dle normy ČSN EN ISO 9002 Systémy řízení jakosti.

Pokud odhadce poskytuje služby na území jiného státu, v němž k tomu má oprávnění, dodržuje pravidla platná v takovém státu.

čl. 2 Všeobecná pravidla

Odhadce má být profesně a společensky bezúhonný, prostřednictvím svých znalostí neškodit ostatním, zejména ne v zájmu vlastního prospěchu.

Při své činnosti má chránit veřejné zájmy, prosazovat zvyšování své odborné úrovně, plně využít vzdělání a odbornou praxi v oboru.

Odhadce je povinen při své práci dodržovat a dbát na dodržování platných zákonů, nařízení a norem. Rovněž musí dodržovat předpisy, které souvisí s držením odborného certifikátu, stanovy ČSCOM a etický kodex jednání odhadce.

Odhadce důstojně reprezentuje ČSCOM a odhadcovský stav.

čl. 3 Osobní zodpovědnost

Odhadce svou činnost vykonává kvalifikovaně a zodpovědně na základě dosažené úrovně poznání v oboru a na základě dosažitelných skutkových informací. Doplnuje si průběžně vzdělání, zúčastňuje se odborných seminářů a sleduje majetkový trh.

Zjišťování skutkových informací provádí odhadce pečlivě a úplně s tím, že nesmí ani ve svůj vlastní prospěch nebo ve prospěch třetích osob použít informací, které získal od klienta nebo o klientovi v souvislosti s poskytováním odhadcovské služby a tím poškodit jeho zájmy.

Odhadce je při své činnosti zodpovědný nejen za výsledky své práce, ale také za práci zaměstnanců, které v rámci své firmy tímto výkonem pověřil.

Pokud svou činností odhadce způsobí kterémukoliv subjektu škodu, je povinen poskytnout náhradu škody.

Odborný odhad vydá pouze na základě důkladné znalosti problémů a vždy tento odhad opatří svým podpisem a razítkem certifikovaného odhadce a tím přebírá odpovědnost za odbornou úroveň a kvalitu odhadu.

Odhadce eviduje vypracované odhady se všemi náležitostmi v chronologicky vedeném deníku.

Jednání

čl. 1 Působnost

Pravidly jsou vázáni všichni certifikovaní odhadci i právnické subjekty, včetně čekatelů, kteří se na certifikaci připravují (dále jen odhadci) a jsou členy České společnosti certifikovaných odhadců majetku (dále jen ČSCOM).

Odhadce je povinen poctivým, čestným a slušným chováním přispívat k důstojnosti a vážnosti odhadcovského stavu a tím působit na své široké okolí.

čl. 2 Všeobecná pravidla

Odhadce při výkonu své činnosti je povinen dodržovat pravidla profesionální etiky certifikovaného odhadce (zásady) a pravidla hospodářské soutěže.

Odhadce odmítá jakékoliv nátlaky a ovlivňování.

čl. 3 Odhadce ve vztahu ke klientovi

Odhadce je povinen chránit oprávněné zájmy klienta, řídit se jeho pokyny, pokud nejsou v rozporu se zákony nebo kodexem odhadce. Před přijetím zakázky musí odhadce posoudit, zda její důkladné a věcné plnění je možné bez střetu zájmů. V případě, že tomu tak není, je odhadce povinen o této skutečnosti bezodkladně vyrozumět klienta a zakázku odmítnout.

Jednání odhadce s klientem jsou důvěrná a informace poskytnuté klientem nesmí být bez jeho souhlasu použity při jiném odhadu nebo činnosti.

Odhadce nesmí bez předchozího souhlasu klienta pověřit zpracováním zakázky jiného odhadce. V případě, že odhad je mimo obor specializace odhadce, nesmí tento odhad zpracovat. Může však s vědomím klienta přibrat další odborné konzultanty, respektive může zadat formou subdodávky ty části odhadu, které jsou mimo obor jeho specializace. Toto konání nezbavuje odhadce odpovědnosti za koordinování a řízení práce na zakázce, plnění termínů a věcnou správnost odhadu.

Odhadce vykonává práci na zakázce v dohodnutém termínu s vysokým profesionálním úsilím a na odpovídající úrovni s cílem zajistit věcnou a obsahovou správnost odhadu a jeho celkovou úpravu.

Odhadce zodpovídá klientovi za škody, které mu vzniknou prokazatelně chybným odhadem. V případě, že odhadce byl upozorněn, nebo sám zjistil ve svém odhadu chyby nebo nepřesnosti, je povinen klienta na tuto skutečnost upozornit a nedostatky bezodkladně odstranit. Stejným způsobem postupuje i v případě, že se mu podaří zjistit nové skutečnosti, mající vliv na výsledky uvedené v odhadu.

Odhadce má nárok na přiměřenou odměnu za odvedenou práci a na úhradu režijních nákladů, které s výkonem jeho činnosti souvisejí. Dohodu o výši odměny a režijních nákladů a o termínu plnění uzavírá s klientem před zahájením prací na zakázce.

čl. 4 Odhadce ve vztahu ke kolegům

Odhadce se při své činnosti zdrží jednání, které by mohlo vést k přímému i nepřímému poškození kolegy odhadce. Na vyžádání mu poskytuje kvalifikované konzultace, přičemž za konzultace přesahující rozsahem běžnou informaci, má nárok na přiměřenou dohodu.

Odhadce nepřevzme k dopracování rozpracovaný odhad bez souhlasu předchozího zpracovatele. V případě jeho souhlasu a využití statí původního odhadce je povinen respektovat jeho autorská práva.

Odhadce se vyvaruje poškozování svých kolegů nepřiměřenými cenovými nabídkami a nekalými obchodními praktikami.

čl. 5 Odhadce ve vztahu k ČSCOM

Odhadce je povinen jednat v souladu se stanovami ČSCOM, zejména platit členské příspěvky ve schválené výši v řádných termínech, zúčastňovat se sněmů ČSCOM a přispívat podle svých schopností a možností k rozvoji ČSCOM.

Odhadce je povinen sdělit veškeré požadované údaje o své osobě a bezodkladně oznámit veškeré změny, které v průběhu jeho členství nastaly. ČSCOM s osobními údaji odhadce zachází jako s důvěrnými a nesmí je bez souhlasu odhadce poskytnout dalším osobám nebo je zveřejňovat. Bez souhlasu odhadce smí zveřejnit pouze jeho jméno včetně titulu, obor činnosti a kontaktní adresu včetně telefonního, faxového a e-mailového spojení.

Odhadce se zdrží jednání, které by mohlo vést k poškození dobrého jména ČSCOM jako profesního sdružení. V případě, že při své činnosti zjistí skutečnosti nebo získá informace, které by toto mohly způsobit, je povinen o tomto neprodleně uvědomit prezidium ČSCOM. Za takovouto skutečnost se považuje i zjištění chybného odhadu kolegy nebo jeho nekalé obchodní praktiky.

Odhadce je povinen zúčastnit se na vyzvání jednání disciplinární komise ČSCOM, respektive má právo zúčastnit se jejího jednání na vlastní žádost.

čl. 6 Odhadce ve vztahu k reklamě

Odhadce může provádět inzertní a reklamní činnost v souladu s platnou legislativou. Uváděné údaje musí být legální, pravdivé a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Nesmí být zavádějící, obsahovat kritiku a musí svým obsahem a formou odpovídat obecnému náhledu na profesi.

Zdroj: Česká společnost certifikovaných odhadců majetku

http://www.csc.com.cz/kodex_odhadce.php (data k 20.1.2012).

Příloha 2 Výpis z Katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2012 18:35:02

Okres: CE0208 Nymburk Obec: 537047 Bžítví
Kat.území: 615056 Bžítví List vlastnictví: 314
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
PTK-Spedice s.r.o., Budějovická 1126/9, Praha 4, Michle, 28432011 140 00 Praha 4		

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
199/10	3432	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.07.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.07.2008.

V-4160/2008-208

Pro: PTK-Spedice s.r.o., Budějovická 1126/9, Praha 4, Michle,
140 00 Praha 4

RČ/IČO: 28432011

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
199/10	20501	3432

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, sbytek parcely není bonitován

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

OO-14/2011-208 - Obnova operátu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 14.03.2012 18:45:28

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.
strana 1

Zdroj: Katastr nemovitostí

https://katastr.cuzk.cz/rdp/ActionLogIn.do?&PAR_LoggedSessionID=39635548068722960648635705471211072330 (data k 14.3.2012).