

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

PROJEKT BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

PODNIKOVÁ EKONOMIKA

Vysoká škola ekonomie a managementu

+420 841 133 166 / info@vsem.cz / www.vsem.cz

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

NÁZEV BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Znalecký posudek, metody ocenění nemovitosti v soudní a bankovní praxi

TERMÍN UKONČENÍ STUDIA A OBHAJOBA (MĚSÍC/ROK)

Leden/2013

JMÉNO A PŘÍJMENÍ / STUDIJNÍ SKUPINA

Tadeáš Trojan / PE 41

JMÉNO VEDOUcíHO BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

JUDr. Cyril Svoboda

DATUM ODEVZDÁNÍ PROJEKTU BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

22. června 2012

POZNÁMKY A PŘIPOMÍNKY

Klepněte sem a zadejte text.

1 Cíl práce

Cílem bakalářské práce je definice zásadních problémů oceňování nemovitostí v soudní a bankovní praxi, polemika nad těmito nedostatky a snaha najít řešení (případně alternativy k současnému stavu). Palčivým problémem systému je možné (výrazně) zkreslení výsledné hodnoty na základě požadavku zadavatele (první cíl práce). Tedy – samotná stanovená hodnota nemovitosti může být velmi snadno manipulována zájmy zadavatele posudku, jelikož jeho názor je ve výsledku rozhodující (v soudnictví je to názor soudce, kterému je posudek předložen a na jehož základě se rozhoduje, v bankovníctví je to zaměstnanec banky, který má důvěru v předem stanovený okruh znalců, z něhož si klient vybírá). Zde z logiky věci a z běžné praxe dochází velmi často k výše zmíněnému upravení výsledné hodnoty tak, aby zadavatel, jenž je v konečné fázi (ve většině případů) také plátcem posudku, mohl ze stanovené hodnoty těžit. Jako důkaz nedokonalosti dnešního systému oceňování bude sloužit určení tržní hodnoty moderní kancelářské budovy (kvalita „A class“) v „CBD“ (Central Business District) hlavního města Praha. Adresátem tohoto ocenění bude banka, proto budeme v praktické části nemovitosti oceňovat metodikou tržního ocenění (tedy metodami, které stanoví tržní, nikoli účetní hodnotu). V rámci stanovení hodnoty pěti základními metody se práce bude snažit dokázat možné manipulování výsledné hodnoty.

Dále se práce bude zabírat samotným systémem jmenování znalců. Zde je potřeba danou problematiku analyzovat více z právního aspektu – definice základních požadavků na znalce a samotný akt jmenování (za jakých podmínek probíhá, zda je transparentní atd.). I zde je totiž reálnou hrozbou možné chybné nastavení celého procesu, který neumožňuje jistou obrodu znalecké obce, její rozšíření o mladé, novými metodami edukované jedince, kteří naruší zaběhlé klientelistické praktiky a v konečné fázi pomohou objektivizovat výsledné hodnoty oceňovaných nemovitostí (což je a musí být hlavní motiv v rámci této obrody). Cíl by se tedy také dal definovat jako polemika nad nutností otevření daného oboru (v případě potvrzení této nutnosti navrhnout způsobu, jak tohoto stavu docílit).

Vedle hlavních cílů, je potřeba uvést také cíle dílčí, mezi něž se řadí: všeobecné vysvětlení mezinárodně uznávaných metod ocenění a význam posudků v praxi a metody ocenění. Důvodem uvádění metod ocenění a polemiky je fakt, že každý typ nemovitosti v daném čase a lokalitě může být věrohodně oceněn pouze omezeným počtem metod (zde může tudíž dojít k rozporu se zavedenou praxí, kdy jsou v posudku uvedeny vždy všechny stanovené, požadované, metody). Z tohoto důvodu je potřeba nejprve vysvětlit tyto metody, jejich možnou implementaci v praxi, a zamyslení se nad jejich skutečnou vypovídací hodnotou.

2 Předmět zkoumání

Předmětem zkoumání bude výše zmíněný systém fungování obce znalců v České republice a dále samotné stanovení hodnoty nemovitosti a její možná manipulace ze strany zadavatele posudku. V prakticko-analytické části bude konkrétním předmětem zkoumání moderní kancelářská budova v Praze, jejíž tržní hodnotu budeme určovat několika metodami, na nichž prokážeme možné ovlivnění výsledné hodnoty.

3 Metody a techniky

V obou fázích práce bude aplikována především metoda analýzy, konkrétně systémové analýzy. U obou hlavních cílů budeme do značného detailu zkoumat systém s cílem pochopit jej, vysvětlit, případně nalézt vhodné řešení k jeho nápravě/zdokonalení.

V analyticko-praktické části (u konkrétního ocenění) budeme naopak postupovat poměrně exaktně. Využijeme matematicko-statistické metody a modelování. Tržní ocenění nemovitosti je poměrně jasně definovaný postup, který vedle daných matematických vzorců (výpočet čisté současné hodnoty, diskontní míry, míry výnosnosti a dalších ukazatelů) opět z velké části detailně analyzuje zkoumaný objekt a daný trh (především u metody tržního porovnání musíme velmi podrobně zmapovat daný trh, vyhledat relevantní transakce a porovnat je). Závěrem této části bude indukce, tedy vyvození jasného závěru z mnoha poznatků, které jsme shromáždili v průběhu ocenění.

Závěr práce bude zahrnovat formulaci řešení problémů, které v průběhu práce byly analyzovány. Návrhy budou koncipovány tak, aby poskytovaly co největší možnou využitelnost v praxi.

4 Osnova (struktura) práce

Hlavní obsah práce bude rozdělen do čtyř částí: úvod, teoreticko-metodologická část, analyticko-praktická část a závěr. Podrobněji následovně:

1. Úvod

Definice cílů práce a zdůvodnění aktuálnosti tématu práce. Stanovení hlavních otázek, na které chce BP najít odpověď. V závěru úvodu bude objasněna struktura práce.

2. Teoreticko-metodologická část

2.1 Znalecký posudek – ocenění nemovitosti v soudní a bankovní praxi

Definice znaleckého posudku a základní rozdíly v přístupu v rámci soudní a bankovní praxe.

2.2 Metody stanovení hodnoty nemovitosti v soudní a bankovní praxi

Popis jednotlivých metod, které jsou v běžné praxi používány v obou typech posudků.

2.3 Obec znalců v ČR

Popis stávajícího fungování systému. Legislativa, způsob jmenování znalců.

3. Analyticko-praktická část

3.1 Systém znalců v ČR a jeho fungování

Polemika nad současným stavem systému, detailní analýza (počet členů, věková struktura, počty vypracovaných posudků jednotlivých členů, podmínky získání „kulatého razítka“). Snaha nalézt nedostatky a řešení tohoto stavu.

3.2 Samotné ocenění nemovitosti dle pěti uznávaných a v ČR používaných metod: výnosová, tržní porovnávací, nákladová, věcná hodnota a vážený průměr

3.3 Hledání vhodné metodiky oceňování nemovitostí

Polemika nad současnými metodami oceňování, jejich správnosti a možné manipulovatelnosti. Hledání řešení – stavu, ve kterém bude výslednou hodnotu velmi těžko možné manipulovat na základě požadavku zadavatele.

4. Závěr

Shrnutí získaných poznatků a návrhů řešení. Jasně strukturovaná zpráva pro uživatele práce. Cílem je možné praktické využití daných poznatků a návrhů. Dále pak nastín komplexnějšího problému, který může práce přinést a který bude vhodné případně rozvíjet v diplomové práci.

5 Časový harmonogram práce

1. Projekt práce do 1.7.2012
2. Odevzdání zadání práce do 1.9.2012
3. Odevzdání pracovní verze práce do 1.11.2012
4. Odevzdání finální verze do 1.12.2012

6 Seznam literatury

Primární zdroje

Oceňování zákon o oceňování majetku: vyhláška o oceňování majetku : podle stavu k 9.11.2001. Ostrava : Sagit, 2001, 224 s. ISBN: 80-7208-271-X.

SMRČKA, F., REJFEK, F. *Zákon o oceňování majetku a předpisy související.* 1.vyd. Praha: C.H. Beck, 1998. 504 s. ISBN: 80-7179-200-4.

Vyhláška ze dne 3. ledna 2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). In: 3/2008. 2008.

Zákon ze dne 6. dubna 1967 o znalcích a tlumočnících. In: 36/1967. 1967.

Monografie

ZAZVONIL, Z. *Porovnávací hodnota nemovitostí.* 1. vyd. Praha : Ekopress, 2006. 314 s. ISBN: 80-86929-14-0.

HÁLEK, V. *Oceňování majetku v praxi.* 1. vyd. Praha : Donau Media, 246 s. ISBN: 978-80-89364-07-7.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. uprav. vyd. Praha : Oeconomica, 143 s. ISBN: 978-80-245-1525-0.

KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů I. díl*. 1. vyd. Praha : Oeconomica, 110 s. ISBN: 978-80-245-1572-4.

KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů II. díl*. 2. aktual. vyd. Praha : Oeconomica, 68 s. ISBN: 978-80-245-1772-8.

ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí. Výnosový přístup. Textová část – cvičení*. 2. dotisk 1. vyd. Praha : Oeconomica. 52 s. ISBN: 978-80-245-1525-0.

ROSS, F.W., BRACHMANN.R., HOLZNER,P. *Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí*. 1. vyd.Praha : Consultinvest, 1993. 598 s. ISBN: 80-901486-0-3.

GELTNER, D.M., Miler, N.G. *Commercial Real Estate Analysis and Investments*. 2nd edition. Mason : Cengage Learning, 2001. 848 pages. ISBN-13: 978-0-324-30548-7.

BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí. III. přepracované a rozšířené vydání*. Brno : Akademické nakladatelství CERM Brno., 1995. 574 s. ISBN: 80-85867-92-3.

KOKOŠKA, J. a kol. *Oceňování nemovitostí. Díl 3. Oceňování obvyklou cenou*. 1.vyd. Praha: ABF-ARCH, 2000. 202 s. ISBN: 80-86165-23-X.

ŠTEFAN, R. *Oceňování nemovitostí*. 1.vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická, Oeconomica, 2003. 195 s. ISBN: 80-245-0547-9.

POLÁČEK, B., ATTL, J. *Posudek znalce a podnik*. 1.vyd. Praha: C.H. Beck, 2006. 184.s. ISBN: 80-7179-503-8.

MAŘÍK, M. a kol: *Metody oceňování pro pokročilé. Hlubší pohled na vybrané problémy*. 3.vyd. Praha: Ekopress, 2011. 548 s. ISBN: 978-80-86929-80-4.

MAŘÍK, M. a kol: *Metody oceňování podniku*. 3.vyd. Praha: Ekopress, 2011. 494 s. ISBN: 978-80-86929-67-5.

BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 3. roz. vyd. Brno: CERM, 1995, 574 s. ISBN 80-85867-92-3.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

KOLLER, T., GOETHART, M., WESSELS, D. *Valuation: Measuring and Managing the Value of Companies*. 4. dotisk. John Wiley & Sons, 2005. 552 s. ISBN: 9780471740537